GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Centrumkwadraat – Brammelerdwarsstraat		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	6 juni 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300046109

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het gewijzigde bestemmingsplan “Centrumkwadraat – Brammelerdwarsstraat” met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20110-0003 gewijzigd vast te stellen;
2. De memo ‘Parkeernormen Centrum Kwadraat’ van 13 december 2021 van toepassing te verklaren op het plangebied van het bestemmingsplan ‘Centrumkwadraat – Brammelerdwarsstraat’ voor de functies wonen en kantoor;
3. wijziging ‘130’ van de Welstandsnota om het beeldkwaliteitsplan “Stationsplein blok Brammelerdwarsstraat”, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan “Centrumkwadraat – Brammelerdwarsstraat’ vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis
Rondom het station wordt de komende jaren gewerkt aan een uniek gebied: Centrumkwadraat. Wat nu bestaat uit een bonte verzameling van braakliggende terreinen, parkeerterreinen, leegstaande panden, woningen, winkels, kantoorgebouwen 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 leefbaar stadcentrum.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt door zijn ligging deel uit van het Ambitiedocument Centrumkwadraat. Aan de noordzijde grenst het plan aan het Stationsplein. De ambitie voor de stationsomgeving is een groene en aantrekkelijke stadsentree met hoogwaardige architectuur en functiemenging van horeca, cultuur, werken en wonen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 36 appartementen in een hoogstedelijk woonmilieu mogelijk.

De geldende welstandsidentiteit past niet meer bij de nieuwe ruimtelijke visie voor het plangebied. Als gevolg is voor het verbinden van eisen aan materiaalkeuze en-kleur en gevelgeleding het beeldkwaliteitsplan ‘Stationsplein blok Brammelerdwarsstraat’ opgesteld.



Artist impression bouwplan 'Brammelerdwarsstraat'

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 door de geplande nieuwbouw van 36 appartementen voor young professionals aan de zuidzijde van het Stationsplein. De nieuwbouw is gepland tussen de bestaande bebouwing. Met aan de oostzijde de (winkel)panden van de Korte Hengelosestraat en aan de westzijde het kantoorpand op Stationsplein 2 waarin op dit moment WARP en het Museum of the Future in is gevestigd. De nieuwe bebouwing is zichtbaar vanuit het Stationsplein en draagt bij aan de levendigheid en leefbaarheid van de stationsomgeving. Met het vaststellen van het bestemmingsplan "Centrumkwadraat – Brammelerdwarsstraat" kan de bouw mogelijk gemaakt worden.

Omdat nieuwbouw goed in de omgeving moet passen, moet het voldoen aan de geldende welstandsnota. Hierin staat omschreven waar architectuur aan moet voldoen. Denk hierbij aan een bepaald materiaal, kleur of architectonische elementen die gebruikt moeten worden. De huidige welstandseisen passen niet meer bij de ruimtelijke visie voor het gebied. Ter vervanging van de huidige welstandseisen is er daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat ook ter inzage wordt gelegd.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Een bestemmingsplan met een passende juridisch-planologische regeling en een beeldkwaliteitsplan, gericht op het faciliteren van de beoogde herontwikkeling van het gebied 'Centrumkwadraat – Brammelerdwarsstraat' tot hoogwaardig binnenstedelijk woonmilieu. Het beeldkwaliteitsplan vraagt vervolgens om een vertaling in de Welstandsnota, waarmee het onderdeel wordt van het juridische toetsingskader.

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 Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienwijzen ingediend

Het ontwerp bestemmingsplan Centrumkwadraat – Brammelerdwarsstraat heeft samen met het beeldkwaliteitsplan van 13 april 2023 tot en met 24 mei 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken kon een ieder een zienswijze naar voren brengen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

1.2 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan is nader onderzoek uitgevoerd naar de akoestische gevolgen van de aanwezigheid van de parkeergarage Stationsplein op de woningbouwontwikkeling. De parkeergarage is op relatief korte afstand en kent hoge piekgeluiden als gevolg van dichtslaan van portieren en kofferbak. In gevel van de parkeergarage zijn openingen. De definitieve versie van het onderzoek is aan de toelichting van het bestemmingsplan gekoppeld. Deze definitieve versie leidt tot aanpassing in de planregels door de ingebruikname van de appartementen afhankelijk te stellen van een wering van tenminste 15 dB ter plaatse van de gevelopeningen van de parkeergarage Stationsplein.

Uit de Quickscan flora en fauna kwam naar voren dat het onderzoeksgebied voor vleermuizen toegankelijke bebouwing bevat, waardoor aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Vleermuizenonderzoek is seizoensgebonden en kan alleen met meerdere veldonderzoeken goed uitgevoerd worden. In eerder uitgevoerd veldonderzoek rond september 2022 volgt dat geen vleermuizen zijn aangetroffen. Tevens is onderbouwd dat deze niet te verwachten zijn.
Het onderzoeksbureau heeft aangetoond dat het verkrijgen van een provinciale ontheffing aannemelijk is indien uit de laatste onderzoeksronde (die plaatsvindt in de periode van juni tot half juli) blijkt, dat er toch vleermuizen worden aangetroffen. Vleermuizen vormen daarom geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

1.3 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. Het programma van 36 appartementen past binnen de ambitie van de gemeente als ook binnen de woningbouwafspraken volgend uit de Woonvisie.
De provincie heeft met een vooroverlegreactie aangegeven dat het planvoornemen past binnen het provinciale beleid.

2.1 Toepassing verklaren van de memo “Parkeren Centrum Kwadraat”

Gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan “Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde” wordt ook voor dit bestemmingsplan uitgegaan van een alternatieve parkeernorm voor de functie wonen op basis van de memo “Parkeren Centrum Kwadraat”. De parkeerkencijfers van de CROW worden door overheden gebruikt als hulpmiddel voor het maken van parkeernormen voor bijvoorbeeld woningen. Deze landelijke kengetallen kunnen en mogen lokaal verschillen indien mobiliteit niet afhangt van de auto. Vooruitlopend op het nieuwe parkeerbeleid is de memo opgesteld.

De normen uit deze memo passen goed bij de voorliggende ontwikkeling. Het (trein- en bus)station ligt letterlijk op steenworp afstand. Openbaar vervoer kan voor bepaalde doelgroepen dan ook een prima alternatief zijn voor de auto. Verder past het goed bij het STOP-principe dat een uitgangspunt is van ons mobiliteitsbeleid, waarbij de prioriteit eerst naar Stappen (lopen), dan Trappen (fiets), vervolgens Openbaar vervoer en dan pas naar Personenwagens gaat. Met inzet op deelmobiliteit en het realiseren van een netwerk van Mobipunten blijft mobiliteit beschikbaar voor onze inwoners, maar is autobezit minder vanzelfsprekend. Al deze factoren samen rechtvaardigen een andere parkeernorm in dit (centrum)gebied.

3.1 Met de wijziging van de Welstandsnota door het beeldkwaliteitsplan wordt een passend welstandskader voor Centrumkwadraat - Brammelerdwarsstraat gegeven

In Centrumkwadraat werken we aan een hoogstedelijk Enschede met veel meer aandacht voor de stad op ooghoogte. Dat vraagt om specifieke beeldkwaliteitseisen, zeker aan het Stationsplein waar we als stad een zeer hoge beeldkwaliteitsregie willen voeren. Daarom hebben we een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld dat de plannen gedetailleerd weergeeft.
De beeldregie wordt bepaald door het beeldkwaliteitsplan die de Welstandsnota ter plaatse van het plangebied vervangt.

4.1 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
Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit naar voren komt dat de geluidsbelasting op de (zuid)gevel van het bouwplan een te hoge geluidbelasting ervaart als gevolg van de parkeergarage 'Stationsplein'. Dit heeft betrekking op 3 van de 36 woningen. Er kunnen waarden tot 75 dB optreden in zowel de dag-, avond- en nachtperiode (nachtperiode maatgevend moment). Het gaat om piekgeluiden als het dichtslaan van een portier of kofferbak van een auto op het bovenste parkeerdek. De parkeergarage heeft namelijk op de bovenste verdieping geen dak en kent openingen in de gevel.

Maatregelen
Maatregelen die met het oog hierop aan het plan worden toegevoegd zijn:
- gevelisolatie op de woningen van minimaal 30 dB;
- de gevelopeningen van de parkeergarage worden gedicht met afschermende schuttingdelen (bijv. kokowall). Deze schutting is geluiddempend, en biedt ook kansen voor vergroening in de binnenstad.

Ruimtelijk-spoor
Vanuit goede ruimtelijke ordening is er geen grenswaarde vastgelegd waar in de planontwikkeling rekening mee gehouden moet worden. De ontwikkeling moet voldoen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de bezettingsgegevens van de parkeergarage blijkt dat de situatie dat er een auto op het bovenste dek in de nacht geparkeerd staat zich in de praktijk nagenoeg nooit voordoet. Daarnaast kan vanuit goede ruimtelijke ordening beargumenteerd worden dat het dichtslaan van een autodeur in de bebouwde kom niet vreemd is. De locatie ligt in het centrum van de stad Enschede, een hoog dynamisch woon-werkmilieu, nabij een stationsomgeving, uitgaans- en horecagelegenheden. Op basis van de hierboven genoemde argumentatie wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat, passend bij een centrumlocatie.

Milieu-spoor
In het Activiteitenbesluit zijn maximale geluidswaarden opgenomen van 70 dB in de dag, 65 dB in de avond en 60 dB in de nacht. Er vindt dus op momenten van piekbelasting een overschrijding tot 15 dB plaats. Met maatwerkvoorschriften is het mogelijk om van deze waarden af te wijken tot de berekende maximale piekgeluid van 75 dB op de gevel van de nieuwbouwwoningen.

Indien toekomstige bewoners (3 van de 36 appartementen) kunnen aantonen dat ze klachten ondervinden als gevolg van de hoge geluidswaarden bestaat het risico dat de gemeente zorg moet dragen voor aanpassing van de maatwerkvoorschriften. Dit risico is beheersbaar door dan alsnog extra geluidswerende maatregelen te treffen of een deel van het 7e dek (de helft bovenste parkeerdek) in de nacht af te sluiten.
Om het risico voor de gemeente financieel te beperken zijn hierover met de ontwikkelaar afspraken gemaakt.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
De aanvraag om het bestemmingsplan is een particulier initiatief. De hiermee gemoeide kosten komen voor rekening van de aanvragers.

Afweging en alternatieven
Er zijn geen alternatieve initiatieven.

Participatie

Vooroverleg
Er is overleg geweest met meerdere overleginstanties, als provincie Overijssel, waterschap Vechtstromen, ProRail, Veiligheidsregio Twente. De vooroverlegpartners zijn gevraagd te adviseren over de ontwikkeling op basis van een concept verbeelding, begeleidende memo en stedenbouwkundige visies van het ontwikkelgebied. De verschillende overlegpartners reageerde positief, waarbij de Veiligheidsregio Twente nog wel meegaf om bij de uitvoering de bereikbaarheid van hulpdiensten en voldoende bluswatervoorzieningen als aandachtspunt mee te nemen. Deze punten worden in de omgevingsvergunning ter beoordeling meegenomen.

Omwonenden
Het Ambitiedocument Centrumkwadraat waar het plan bij aanhaakt is breed bekend gemaakt. In het voortraject is de gemeentelijke visie op verschillende momenten met omwonenden en belanghebbenden

gedeeld. Hierbij valt te denken aan presentatie en inloopbijeenkomsten voor omgeving en wijkraden en cultuurhistorische verenigingen, maar ook raad en raadscommissies, provincie en hogescholen.

Specifiek voor dit plan op 19 september 2022 op het Stadskantoor een inloopmoment geweest om het plan aan de Brammelerdwarsstraat toe te lichten. Ook is de wijkraad geïnformeerd.

Ter inzage
Het ontwerp bestemmingsplan Centrumkwadraat – Brammelerdwarsstraat heeft samen met het beeldkwaliteitsplan van 13 april 2023 tot en met 24 mei 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken kon een ieder een zienswijze naar voren brengen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

In een straal rondom het plangebied zijn circa 300 eigenaren/bewoners uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op donderdag 11 mei 2023. De bijeenkomst vond plaats in het winkelpand Korte Hengelosestraat 19, dat direct ligt aan het plangebied.

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.

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
- Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Memo “Parkeren Centrum Kwadraat”
- Beeldkwaliteitsplan “Stationsplein blok Brammelerdwarsstraat”

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,
E.A. Smit

de Burgemeester,
R.W. Bleker