

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststelling van het bestemmingsplan “Blekerstraat locaties 61 en 83”		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	30 januari 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400003537

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan “Blekerstraat locaties 61 en 83” met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20112-003, gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan “Blekerstraat locaties 61 en 83” vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis

Op een tweetal locaties in de wijk Horstlanden en Veldkamp wordt met het bestemmingsplan “Blekerstraat locaties 61 en 83” woningbouw mogelijk gemaakt. In totaal wordt voorzien in de realisatie van 18 grondgebonden woningen. Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer loopt via de Blekerstraat. Het zuidelijk gelegen Blekerpad, een voet- en fietspad, is ook geschikt te dienen als ontsluiting voor langzaam verkeer en noodontsluiting voor de locatie Blekerstraat 61.

**Blekerstraat 61**

Het plan voor Blekerstraat 61 bestaat uit de realisatie van 14 grondgebonden woningen. De 14 woningen worden in 2 blokken van 7 woningen tegenover elkaar aan weerszijde van de ontsluitingsweg gerealiseerd. De woningen zullen uitgevoerd worden als rijenwoningen met 2 bouwlagen en kap. Parkeren kan aan de noordzijde plaatsvinden. De woningen worden deels (8 stuks) uitgevoerd als drive-in woningen, waardoor er bij deze type woningen, per woning ook inpandig een parkeerplaats is voorzien.



Figuur: Schets bouwplan Blekerstraat 61

Blekerstraat 83

Op het perceel aangeduid als locatie Blekerstraat 83 worden 4 halfvrijstaande woningen gerealiseerd.

Onderdeel van dit deelgebied betreft ook de locatie Blekerstraat 83 A. Het perceel kent een maatschappelijke bestemming. Het huidige pand wordt echter gebruikt als opslag. Het voorliggend plan zal de planologische situatie in overeenstemming brengen met het feitelijke gebruik.



Figuur: Impressie bouwplan Blekerstraat 83

Publieksvriendelijke samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op een tweetal locaties de realisatie van totaal 18 grondgebonden woningen mogelijk. Beide plangebieden liggen aan de Blekerstraat en worden ontwikkeld door dezelfde initiatiefnemer.

Op het perceel aangeduid als locatie Blekerstraat 83 worden 4 halfvrijstaande woningen gerealiseerd. Het naastgelegen pand op Blekerstraat 83A krijgt een bestemming overeenkomstig het huidige gebruik, namelijk een bedrijfsbestemming ten behoeve van opslag.

Het plan voor Blekerstraat 61 bestaat uit de realisatie van 14 grondgebonden woningen.

De 14 woningen worden in 2 blokken van 7 woningen tegenover elkaar aan weerszijde van de ontsluitingsweg gerealiseerd. De woningen zullen uitgevoerd worden als rijenwoningen met 2 bouwlagen en kap.

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 "Blekerstraat locaties 61 en 83".

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 *Er zijn geen zienswijzen ontvangen.*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken kon eenieder een zienswijze naar voren brengen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

1.2 *Herontwikkeling terrein draagt bij aan invulling woonvraag.*

Met de herontwikkeling van het plangebied worden 18 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. 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.

1.3 *De reacties uit het vooroverleg over het bestemmingsplan leiden niet tot een belemmering van vaststelling van het bestemmingsplan.*

Er is overleg geweest met Waterschap Vechtstromen, Veiligheidsregio Twente en wijkraad Horstlanden - Veldkamp. De vooroverlegpartners zijn gevraagd te adviseren over de ontwikkeling op basis van een concept plan en stedenbouwkundige visies van het ontwikkelgebied.

Met uitzondering van de wijkraad hebben de overlegpartners niet inhoudelijk gereageerd.

De wijkraad heeft zorgen op onder andere de omvang van de woningen, doelgroep en voorkomen van wateroverlast omgeving plangebied. De wijkraad zou graag willen dat woningen ruimer uitgevoerd worden met meer ruimte voor groen en flexibiliteit in omzetting naar levensloopbestendige woningen. Dit zou betekenen dat er minder woningen worden gerealiseerd, terwijl de vraag naar woningen in Enschede nog aanwezig is. Met de realisatie wordt de doelgroep van (jonge) gezinnen bediend en daarmee geheel in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

In het vooroverlegrapport (bijlage 12 behorende bij de plantoelichting) zijn de opmerkingen meer uitgebreid opgenomen en voorzien van een gemeentelijke reactie. De wijkraad heeft geen zienswijze ingediend.

1.4 *Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden uitgevoerd.*

Het bestemmingsplan is onderbouwd met diverse onderzoeken die gezamenlijk de haalbaarheid van de ontwikkeling voor het realiseren van de grondgebonden woningen over 2 locaties aan de Blekerstraat motiveren. De uitgevoerde onderzoeken zorgen niet voor een belemmering tot uitvoer van het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch kader, waarbinnen de gewenste ontwikkeling (al dan niet na verkrijgen van een omgevingsvergunning) kan worden uitgevoerd.

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

N.v.t.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De aanvraag om het bestemmingsplan is een particulier initiatief. Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst opgesteld met initiatiefnemer. De met dit plan gemoeide kosten komen voor rekening van de aanvragers.

Afweging en alternatieven

Alternatieve situaties dienen zich niet voor.

Participatie

Initiatiefnemer heeft naaste omwonenden individueel in een periode van november 2020 tot en met maart 2022 over de ontwikkelplannen geïnformeerd. Dit leidde met sommige tot nadere afspraken.

Op 20 april 2022 is een buurtbijeenkomst geweest voor de omwonenden.

Op 15 juni 2023 heeft initiatiefnemer aan de wijkraad de plannen met de verwachte planning gepresenteerd.

Communicatie

Communicatie over de procedure vindt plaats op door de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Initiatiefnemer kan instemmen met het plan zoals dat voor u ligt. Initiatiefnemer zal verder geïnformeerd worden over het besluit.

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

Bijlage 1 Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker