Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Ledeboerterrein en vaststelling Wijziging 118 Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit '-"Beeldkwaliteitsplan Stadstuin Ledeboer".		
Portefeuillehouder	June Nods (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	17 mei 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200024945

Gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders stellen wij u voor om:

1. in te stemmen met de beantwoording van ingediende zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Ledeboerterrein"' die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd;
2. het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" gewijzigd vast te stellen conform de plantoelichting, planregels en verbeelding NL.IMRO.0153. R20200013-0003.
3. Wijziging 118 van de 'Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit' – beeldkwaliteitsplan "Stadstuin Ledeboer", vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om in te stemmen met eerdere publicatie van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Ledeboerterrein".
5. Kennis te nemen van de exploitatieovereenkomst met exploitant.
6. Conform artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhouding van de bij dit voorstel gevoegde bijlage 11, te bekrachtigen.
7. Voor de in het exploitatieplan opgenomen kosten ter hoogte van € 320.976,33 een krediet beschikbaar te stellen. Dit krediet te dekken uit de met de exploitant overeengekomen exploitatiebijdrage en de hieruit voortvloeiende wijzigingen in de gemeentebegroting aan te brengen.

Inleiding:

- **Het plan:**
  Door Woningcorporatie Ons Huis en ontwikkelaar Dura Vermeer is het plan ingediend om op het Ledeboerterrein maximaal 120 wooneenheden te gaan realiseren. Het gaat in dit project vooral om het toevoegen van een geschikt woonprogramma aan de stad Enschede (sociale huur en koop). Het plan omvat de realisatie van 12 beneden/bovenwoningen in de huurcategorie 2 (huurwoningen tot 1e aftoppingsgrens), 41 appartementen in de huurcategorie 4 (huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens) en maximaal 59 koopappartementen. Deze woningen bevinden zich allen aan de zijde van de Ledeboerstraat. Aan de zijde van de Spelbergsweg zijn 8 grondgebonden koopwoningen gedacht. Het tussengebied zal als 'stadstuin' worden ingericht met groen- en parkeervoorzieningen.

- **Situering:**
  Het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" wordt globaal begrensd door de Ledeboerstraat aan de noordzijde, de Spelbergsweg aan de zuidzijde en door perceelsgrenzen van bestaande bebouwing langs de Perikweg en Kuipersdijk. Het plangebied ligt in het overgangsgebied van de binnenstad naar de wijk Perik.



- **Stedenbouwkundige verantwoording:**
  Met de woningen aan de zijde van de Ledeboerstraat wordt aansluiting gezocht bij het bestaande stedelijke woonmilieu in de directe omgeving. Met de grondgebonden woningen aan de Spelbergweg wordt aansluiting gezocht bij het stedelijk compacte woonmilieu van deze straat. Door te bouwen op dit braakliggende terrein aan de Spelbergweg wordt de noordelijke rand van de wijk Perik met dit project afgerond en, vanuit een stedenbouwkundig oogpunt, met de binnenstad verbonden.

- **Beleidsmatige verantwoording:**
  De beoogde ontwikkeling past binnen de gedachte van het groeien vanuit het Hart, zoals in de RO-Koers van 2018 is vastgesteld. Tegelijkertijd vormt het bouwen van woningen hier een kwalitatieve impuls voor de bestaande woningvoorraad en leefomgeving van de wijk Perik. Met dit plan wordt tevens gehoor gegeven aan belangrijke thema's uit de Woonvisie, zoals het vasthouden van 'talent' (pas afgestudeerden) en het werken aan een 'inclusieve samenleving'.

- **Parkeren:**
  Het binnenterrein van deze ontwikkeling zal voor de toekomstige bewoners als een 'stadstuin' worden ingericht. Naast een groene inrichting zijn hier tevens parkeervoorzieningen gedacht. Berekend is dat ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen, 99 parkeerplaatsen nodig zijn. Volgens gemaakte afspraken met initiatiefnemers (exploitatieovereenkomst) worden er 89 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen worden gevonden in het openbaar gebied en de nabij gelegen Van Heekgarage.

- **Ontsluiting:**
  De parkeervoorzieningen op het binnenterrein worden middels een inritconstructie vanaf de Ledeboerstraat ontsloten. Vanaf de Spelbergsweg door een uitritconstructie. Het uitrijden van auto's vanaf dit parkeerterrein richting Ledeboerstraat is dus niet mogelijk.

- **Geluid:**
  De berekende geluidswaarden vanwege wegverkeer op de gevels van de nieuw te bouwen woningen zijn hoger dan de Wet geluidhinder toestaat. Deze zijn zodanig dat, zonder maatregelen, niet gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat in de woningen. Om toch een goed woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners van de woningen te garanderen dienen, in overeenstemming met de Wet geluidhinder, de gevels van deze woningen zodanig geluidwerend te zijn, dat de geluidbelasting in de woningen niet meer mag bedragen dan 33 dB(A). Om een en ander af te dwingen zijn in de planregels specifieke bepalingen opgenomen.

- **Duurzaamheid:**
  Veel duurzaamheidsmaatregelen kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld omdat ze veelal niet ruimtelijk-relevant zijn. Daarnaast zijn veel duurzaamheidsmaatregelen zonder een verdere toetsing aan het bestemmingsplan, zoals het plaatsen van zonnecollectoren op daken of de aanleg van groene daken, nu al vergunningsvrij. Ook geldt dat voor nieuwbouw van woningen deze moeten voldoen aan de energieprestatienormen uit het Bouwbesluit. De meeste woningen in het plangebied van het bestemmingsplan zijn overigens 'zongericht' en moeten door de aanleg van groenvoorzieningen op het binnenterrein (stadstuin), naast het leveren van een bijdrage aan de biodiversiteit in dit gebied, een hittestress-eiland voorkomen.

- **Water en Klimaatadaptatieplan Enschede 2022-2026**
  Op 25 oktober 2021 heeft de Raad het Water- en Klimaatadaptatieplan Gemeente Enschede 2022-2026 vastgesteld die op 8 april 2022 in werking is getreden. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een water robuuste, klimaatbestendige- en bio diverse gemeente in 2050. Hierin wordt beschreven hoe de Gemeente Enschede haar wettelijke zorgplichten op het gebied van afvalwater, regenwater en grondwater uitvoert.

  Gold tot dan toe voor nieuwe ontwikkelingen in het stedelijk gebied een waterbergingsnorm van minimaal 20 mm per m^2 (20 liter regenwater per m^2), na inwerkingtreding van het Water- en Klimaatadaptatieplan op 8 april 2022 geldt een minimale waterbergingsnorm van 55 mm per m^2 (55 liter regenwater per m^2) een vereiste. Met de ontwikkelaar van het Ledeboerterrein is echter reeds in juli 2021, dus ruim vóór de vaststellingsdatum en inwerkingtreding van dit beleidsplan, een exploitatie-overeenkomst getekend waarin ten behoeve van de beoogde ontwikkeling op het Ledeboerterrein, de op dat moment geldende waterbergingsnorm van minimaal 20 mm per m^2 als voorwaarde is gesteld.

Om deze reden en het gegeven dat de planontwikkeling zich in een zodanig vergevorderde stadium bevond is in het bestemmingsplan “Ledeboerterrein”, in afwijking van de nu geldende waterbergings-norm van 55 mm per m^2 en conform het Water en Klimaatadaptatieplan, een minimale waterbergingsnorm van 20 mm per m^2 opgenomen conform de getekende exploitatie-overeenkomst en de daarin gemaakte afspraken.

De ontwikkelaar van het Ledeboerterrein is gevraagd om te bezien of voor het Ledeboerterrein alsnog een waterbergingsnorm van minimaal 55 mm per m^2 gerealiseerd kan worden. Ontwikkelaar heeft daarbij aangegeven dat aspecten als duurzaamheid en klimaatbeheersing bij hen hoog in het vaandel staan en heeft zich daartoe welwillend bereid verklaard.

- **Bestemmingsplan:**
  Het plan voor de realisatie van maximaal 120 woningen op het Ledeboerterrein is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Getfert-Perik-Hogeland”. Weliswaar staat het nu nog geldende bestemmingsplan “Getfert-Perik-Hogeland” op deze locatie de functie wonen toe, maar is dit alleen mogelijk indien toepassing wordt gegeven aan een in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Echter, het geplande aantal van maximaal 120 woningen op het “Ledeboerterrein” overschrijdt de in de wijzigingsbevoegdheid gestelde voorwaarde van maximaal 100 woningen om hiervan gebruik te kunnen maken.

  Om aan het ingediende plan medewerking te kunnen verlenen, is voor het “Ledeboerterrein” daarom een nieuw bestemmingsplan vervaardigd en dient dit bestemmingsplan voor het verkrijgen van rechtskracht, de daarvoor wettelijk vastgelegde procedure te doorlopen. Het bestemmingsplan “Ledeboerterrein” heeft als eerste stap in deze procedure van 2 december 2021 tot en met 12 januari 2022 voor eenieder als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid om met betrekking tot dit ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

  Gedurende genoemde termijn zijn er vijf zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er twee zienswijzen ruim buiten de termijn van de ter inzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan binnengekomen. De te laat ingediende zienswijzen zijn bij de beantwoording van de zienswijzen in het zienswijzenverslag verder buiten beschouwing gelaten. Betreffende personen zijn hiervan per brief in kennis gesteld. De binnen de termijn, tijdig ingediende zienswijzen zijn door ons beantwoord in de nota “Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Ledeboerterrein” dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

- **Aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan “Ledeboerterrein”**
  Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan “Ledeboerterrein” aangepast. Het gaat hierbij om een verlaging van de maximale bouwhoogte van de geplande grondgebonden woningen aan de Spelbergsweg. De overige zienswijzen hebben niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan geleid. Wel is als gevolg van een zienswijze door initiatiefnemer alsnog een schaduwonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft niet geresulteerd in een wijziging van het bestemmingsplan en is dit onderzoek vervolgens als bijlage bij de plantoelichting gevoegd en de plantoelichting hierop tekstueel aangevuld.

  Daarnaast is als gevolg van een verzoek van initiatiefnemer het woningbouwprogramma marginaal gewijzigd. Deze wijziging heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding. Hierbij zijn voor de bouwvlakken aan de zijde van de Ledeboerstraat de aanduidingen voor maximaal aantal toegestane woningen gewijzigd. Het totale aantal woningen in het plangebied is daarbij niet gewijzigd.

  Tenslotte heeft er een ambtelijke aanpassing in artikel 3 (bestemming “Tuin”) van de planregels plaatsgevonden. In de bestemmingsomschrijving worden, ter verduidelijking, binnen deze bestemming ook ‘toegangswegen van en naar parkeervoorzieningen’ mogelijk gemaakt.

  De in het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen zijn verwoord in de “Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Ledeboerterrein” dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

- **Wijziging 118 van de “Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit”- “Beeldkwaliteitsplan Stadstuin Ledeboer”:**
  De voor het plangebied van het bestemmingsplan “Ledeboerterrein” nu nog geldende welstandsidentiteit van ‘Modern Enschede’ met daarbij behorende wellstandseisen, zijn met betrekking tot de beoogde ontwikkeling niet meer passend/toereikend te noemen. Ten behoeve van de gewenste beeldkwaliteit (welstand) in het plangebied van het bestemmingsplan “Ledeboerterrein” is daarom het “Beeldkwaliteitsplan Stadstuin Ledeboer” opgesteld. Middels wijziging 118 van de “Welstandsnota

Enschede, bouwen aan identiteit" zijn, na vaststelling ervan, de in dit beeldkwaliteitsplan genoemde welstandscriteria van toepassing op het "Ledeboerterrein". Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen voor wat betreft de gewenste welstand in dit gebied, hieraan worden getoetst.

Het ontwerp-besluit wijziging 118 van de Welstandsnota heeft gelijk met het ter visie liggen van het ontwerpbestemmingsplan "Ledeboerterrein", van 2 december 2021 tot en met 12 januari 2022 ter inzage gelegen. Weliswaar zijn met betrekking tot deze wijziging van de Welstandsnota geen zienswijzen ingediend, maar heeft een indiener van een zienswijze tegen het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" in zijn zienswijze gebruik gemaakt om ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan een opmerking te maken. Formeel gezien kan dit onderdeel in zijn zienswijze niet als zienswijze tegen de wijziging 118 van de Welstandsnota worden aangemerkt. Toch is de opmerking van indiener zienswijze door ons beoordeeld en zijn wij van mening dat het niet strikt noodzakelijk is om het beeldkwaliteitsplan "Stadstuin Ledeboerterrein" tekstueel aan te passen. Wij zijn namelijk van mening dat het ontwerp voor het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" voldoende refereert aan het bebouwingsbeeld van de Spelbergsweg. Daarnaast wordt vanuit onze werkwijze bij een beoordeling van een ingediend bouwplan altijd al gekeken naar een ruimtelijk aanvaardbare aansluiting met de omgeving.

Publieksvriendelijke samenvatting

Er is door woningcorporatie Ons Huis en Dura Vermeer het plan ingediend om op een momenteel braakliggend terrein tussen Ledeboerstraat en Spelbergsweg, maximaal 120 woningen te realiseren. Het gaat hierbij om gestapelde woningen aan de Ledeboerstraat en grondgebonden woningen aan de Spelbergsweg. Het binnenterrein zal als 'stadstuin' worden ingericht. Voor deze ontwikkeling is het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" ontworpen.

Voor de gewenste beeldkwaliteit (welstand) in het plangebied, is het beeldkwaliteitsplan "Stadstuin Ledeboer" opgesteld. Hierin zijn welstandscriteria opgenomen waaraan een in te dienen bouwplan dient te voldoen. Middels wijziging 118 van de welstandsnota gaan de in dit beeldkwaliteitsplan genoemde welstandscriteria voor het "Ledeboerterrein" gelden.

Beoogd effect

Met het voorstel aan de Raad om het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" gewijzigd vast te stellen en het vaststellen van Wijziging 118 van de 'Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit'- beeldkwaliteits-plan "Stadstuin Ledeboerterrein", wordt een volgende stap gezet in de procedure van de totstandkoming van rechtsgeldige besluiten. Deze besluiten dienen de uiteindelijke realisatie van maximaal 120 woningen op het Ledeboerterrein conform de hier gewenste beeldkwaliteit, mogelijk te maken.

Argumenten

2.1 Met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" wordt een volgende stap gezet in de procedure voor de totstandkoming van een rechtsgeldig bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de nieuwbouw van woningen op deze locatie mogelijk te maken.

2.2 Hiermee worden tevens de met initiatiefnemer gemaakte afspraken voor het verlenen van medewerking aan dit plan nagekomen. Deze afspraken zijn vastgelegd in een met initiatiefnemer overeengekomen exploitatie-overeenkomst.

2.3 Met de beoogde nieuwbouw van woningen op het Ledeboerterrein krijgt het sinds geruime tijd braakliggend terrein een nieuwe invulling die zowel ruimtelijk als functioneel, een verbindend element vormt tussen de binnenstad en de wijk Perik.

2.4 Met dit project wordt tevens gehoor gegeven aan belangrijke thema's uit de Woonvisie zoals het vasthouden van 'talent' (pas afgestudeerden) en werken aan een 'inclusieve samenleving'

3.1 Met de vaststelling van 'Wijziging 118 van de Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit- Beeldkwaliteitsplan Ledeboerterrein' kunnen aanvragen voor het bouwen op deze locatie worden getoetst aan de in dit beeldkwaliteitsplan genoemde, hier gewenste welstandscriteria.

4.1 Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld dienen Gedeputeerde Staten hiervan in kennis te worden gesteld. Wettelijk is vastgelegd dat zij in dergelijke gevallen zes weken de tijd wordt gegund om over de in het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen te kunnen oordelen. Gedurende deze zes weken kan het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan niet worden gepubliceerd. Gelet op de in het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" aangebrachte wijzigingen waarbij o.i. geen provinciale belangen in het geding zijn, bestaat de mogelijkheid om Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een eerdere publicatie van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Hiermee kan dus procedureel gezien aanmerkelijke tijdswinst worden geboekt.

5.1 In de Nota Grondbeleid, bijlage 5: Notitie beheersregels MPG is in artikel 11 lid 3 opgenomen dat bij een exploitatieovereenkomst waarbij de te verhalen kosten € 250.000,-- of hoger zijn deze ter kennisgeving aan de raad wordt toegestuurd.

Het college is in de vergadering van 15 juni 2021 bijgevoegde exploitatieovereenkomst (bijlage 11) aangegaan. Deze exploitatieovereenkomst voldoet aan de genoemde regel. In de exploitatieovereenkomst is het voor de gemeente verplichte wettelijke kostenverhaal voldoende verzekerd, zoals de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft. Naast de betaling van de exploitatiebijdragen, vergoedt de exploitant aan de gemeente ook de uitkeringen van planschade die de gemeente aan anderen doet.

6.1 Het is aan raad om de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen
Het college kan geheimhouding opleggen op stukken die aan de raad of leden van de raad worden overlegd. Dat gebeurt op grond van artikel 55 van de Gemeentewet en op grond van een belang dat is genoemd in artikel 5.1 lid.2b Wet open overheid (Woo). Van de geheimhouding wordt op de stukken melding gemaakt. Op 15 juni 2021 heeft het college geheimhouding opgelegd op bijlage 11 bij dit voorstel. De verplichting tot geheimhouding van stukken vervalt, als de raad die op grond van artikel 25 Gemeentewet niet bekrachtigt in zijn eerstvolgende vergadering, waarin (volgens de presentielijst) meer dan de helft van de raadsleden aanwezig zijn.

6.2 Er zijn gronden van artikel 5.1.2 Wet open overheid (Woo) van toepassing
Voor het college is openbaarheid het uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch is voorgesteld op de exploitatieovereenkomst geheimhouding op te leggen. Bij het voorstel of het document geheimhouding kan worden opgelegd, zijn de belangen uit artikel 5.1 lid.2b Woo afgewogen. De gemeente is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening, de hieraan verbonden kosten op de ontwikkelaar te verhalen. Omdat het niet valt uit te sluiten dat derden zich in hun onderhandelingen met de gemeente door de gegevens van deze exploitatieovereenkomst laten leiden, valt het niet uit te sluiten dat derden door openbaarmaking van de exploitatieovereenkomst met bijlagen onevenredig bevoordeeld worden ten opzichte van de Exploitant, en dat de gemeente hierdoor kan worden benadeeld. Daarom is de gemeente bevoegd niet tot openbaarmaking van een exploitatie-overeenkomst over te gaan. Het belang tot openbaarmaking van overheidsinformatie voor burgers weegt in dit geval naar het oordeel van de gemeente niet op tegen het gemeentelijke belang de exploitatie-overeenkomst niet openbaar te maken.

7.1 In de Nota Grondbeleid, bijlage 5: Notitie beheersregels MPG artikel 11 lid 3 is opgenomen dat de raad moet worden verzocht om krediet beschikbaar te stellen als de te verhalen kosten € 250.000,-- of hoger zijn. De in de exploitatieovereenkomst te verhalen kosten ad. € 320.976,33 euro zijn hoger dan € 250.000,-- De middels de exploitatieovereenkomst aangegane verplichting is bij de herziening van het MPG 2022 meegenomen. Administratief is de kredietaanvraag, incl. begrotingswijziging hiermee verwerkt. Aangezien op basis van de geldende regelgeving een expliciet besluit vereist is, wordt de raad bij deze verzocht het krediet te verlenen.

Risico's

2.1 Door de geplande ontwikkeling op het Ledeboerterrein zal het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving in beperkte mate toenemen. Door te kiezen voor een enkele inritconstructie naar parkeervoorzieningen op het binnenterrein (stadstuin) kan een onacceptabele toename van verkeersbewegingen op de Ledeboerstraat, kruising Mooienhof-Brinkstraat en de Brinkstraat worden voorkomen. Van de omliggende wegen is overigens geconstateerd dat deze een voldoende capaciteit hebben om een toename van het aantal verkeersbewegingen aan te kunnen. Overigens wordt hierbij opgemerkt dat voor de Spelbergsweg plannen in voorbereiding zijn om deze opnieuw in te richten waarbij de doorstroomsnelheid van het verkeer een bijkomend doel is.

5.1 Het betreft een facilitaire grondexploitatie. De gemeente faciliteert de ontwikkeling van een marktpartij. Dit wil echter niet zeggen dat er geen risico's zijn. Om de risico's voor de gemeente te beperken zijn in de anterieure overeenkomst hiervoor zekerheden opgenomen.

Financiële dekking van het voorstel

Met Dura Vermeer en Domijn (VOF het Ledeboer) is ten behoeve van deze ontwikkeling een exploitatie-overeenkomst inclusief een planschaderegeling overeengekomen. Hierin is het kostenverhaal afdoende verzekerd. Om de gemeentelijke kosten te kunnen realiseren is een krediet nodig. De totale krediet-aanvraag is als volgt opgebouwd:

Kostenposten	**Bedrag**
Plankosten	€ 185.456,33
Bijdrage Ruimtelijke ontwikkelingen	€ 135.520,-
Totaal	€ 320.976,33
Dekkingsposten	
Exploitatiebijdrage	€ 320.976,33

Alternatieven

In het verleden zijn voor het Ledeboerterrein diverse woningbouwplannen gemaakt die tot op heden geen doorgang hebben gevonden. Voor deze locatie was op enig moment zelfs sprake van ‘hoogbouw’. Deze ambitieuze plannen zijn nadien bijgesteld en is gekozen voor de huidige invulling van het gebied. Een andere functionele invulling van dit gebied is hierbij niet aan de orde geweest.

Participatie

Op 9 september 2020 heeft Dura Vermeer, vanwege coronamaatregelen, een digitale informatiebijeenkomst gehouden waarbij zij hun plannen aan omwonenden en overige belanghebbenden bekend hebben gemaakt. Daarbij zijn zij in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en opmerkingen te maken. Bij de verdere planontwikkeling heeft Dura Vermeer deels met deze opmerkingen rekening gehouden.

Een door de gemeente Enschede geplande en georganiseerde informatiebijeenkomst kon eveneens vanwege de op dat moment (december 2021) geldende corona-richtlijnen geen doorgang vinden. De bedoeling van een dergelijke bijeenkomst is om omwonenden en overige belanghebbenden van het ter visie leggen van een ontwerp-bestemmingsplan in kennis te stellen, te informeren en om vragen te beantwoorden. In plaats van een fysieke bijeenkomst is ervoor gekozen om direct omwonenden van het plangebied van het bestemmingsplan “Ledeboerterrein” middels een informatiebrief hierover in kennis te stellen. Daarbij zijn zij in de gelegenheid gesteld om per email of telefonisch vragen aan ons te stellen. Deze informatiebrief is op ca. 150 adressen rondom het plangebied bij omwonenden bezorgd.

Communicatie met direct betrokkenen:

In de wijk Perik was op het moment van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan “Ledeboerterrein” en Wijziging 118 van de ‘Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit”-beeldkwaliteitsplan “Stadstuin-Ledeboerterrein” geen erkend wijkorgaan actief die met betrekking tot dit bestemmingsplan om advies kon worden gevraagd.

De Provincie Overijssel heeft per email van 3 november 2021 aangegeven dat de realisatie van maximaal 120 woningen in het plangebied van het bestemmingsplan “Ledeboerterrein” binnen het provinciaal ruimtelijk beleid past en hebben hierover geen verdere opmerkingen geplaatst.

Het Waterschap Vechtstromen is met betrekking tot dit bestemmingsplan in kennis gesteld. Met het waterschap is afgesproken dat indien zij niet op onze kennisgeving reageren, zij met dit bestemmingsplan kunnen instemmen. Van het waterschap hebben wij tot op heden geen reactie(s) terug ontvangen.

Interne communicatie

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen in samenwerking met diverse medewerkers van de diverse gemeentelijke vakafdelingen.

PR over besluit:

n.v.t.

Persbericht, ja of nee:

n.v.t.

Vervolg

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

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

De besluiten tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en wijziging 118 van de Welstandsnota worden op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Aangezien er in de Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen persoonsgegevens zijn opgenomen is er ten behoeve van de publicatie een geanonimiseerde versie aangeleverd.

Bijlagen:

Bijlage 1:	Raadsbesluit
Bijlage 2:	Verbeelding bestemmingsplan “Ledeboerterrein
Bijlage 3:	Regels bestemmingsplan “Ledeboerterrein”
Bijlage 4:	Plantoelichting bestemmingsplan “Ledeboerterrein”
Bijlage 5:	Plankaart wijziging 118 welstandsnota
Bijlage 6:	Beeldkwaliteitsplan “Ledeboerterrein”
Bijlage 7:	Ingediende zienswijzen (niet publicabel)
Bijlage 8:	Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Ledeboerterrein” niet-geanonimiseerd (niet publicabel)
Bijlage 9:	Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Ledeboerterrein” geanonimiseerd
Bijlage 10:	Nota van Wijzigingen bestemmingsplan “Ledeboerterrein”
Bijlage 11:	Exploitatieovereenkomst (niet publicabel-geheim)

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

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

E.A. Smit R.W. Bleker
