

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan "Hengelosestraat 437" en beeldkwaliteitsplan "Herontwikkeling De Assinkhof te Enschede"		
Portefeuillehouder	Arjan Kampman agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	16 mei 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300038981

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Hengelosestraat 437" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20116-0003 vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan "Herontwikkeling De Assinkhof te Enschede" als wijziging 127 van de Welstandsnota vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding en voorgeschiedenis

Aan de Hengelosestraat 437-439 in de wijk Tweekelerveld is 'de Assinkhof' gelegen, bestaande uit het voormalige café en een zestal zalen die rondom het café zijn gesitueerd. Naast 'de Assinkhof', op de Hengelosestraat 441, is de bedrijfswoning van 'de Assinkhof' gelegen. De horecagelegenheid 'De Assinkhof' is sinds 2011 gesloten. Er is gekeken naar een passende functie op deze locatie die aansluit bij de omgeving. De locatie zal herontwikkeld worden tot een woonerf. Tweekelerveld is de verbindende schakel tussen de binnenstad en de kennisas van Enschede. Uitgangspunt is dat de wijk een plek wordt voor zowel de huidige bewoners van Tweekelerveld als ook voor nieuw talent en gezinnen. Hiermee ligt er een goede basis voor het 'vernieuwen' van de wijk Tweekelerveld en kan het een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering voor Tweekelerveld.

Op de Assinkhof worden in totaal 25 wooneenheden gerealiseerd. Het oude horecapand en de bedrijfswoning zullen gehandhaafd blijven en vanwege hun cultuurhistorische waarden zullen ze aangeduid worden als karakteristiek. In het huidige Assinkhof pand zullen twee nieuwe appartementen gerealiseerd worden en achter het bestaande Assinkhof pand zal een drietal nieuwe appartementen toegevoegd worden, die zowel ruimtelijk als architectonisch ondergeschikt zijn aan het bestaande Assinkhof pand. Op het overige deel van het plangebied zal een woningbouwprogramma met nog drie type woningen gerealiseerd worden. Door deze diversiteit aan woningtypen en de gekozen stedenbouwkundige wordt beoogd de kwaliteit en de doorstroming in de wijk te bevorderen.



Vogelvluchtimpresie stedenbouwkundig plan.

Beeldkwaliteitsplan "Herontwikkeling De Assinkhof te Enschede"

Dit beeldkwaliteitsplan dient als leidraad bij de vormgeving van 'Wonen op de Assinkhof'. Er wordt gestreefd naar een hoge kwaliteit van zowel de architectuur van de woningen als de aansluiting van de percelen op de openbare ruimte en de openbare ruimte zelf. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de uitgangspunten voor de architectuur van de verschillende type woningen en inrichting van de openbare ruimte. In hoofdlijnen vormen het karakter van het Twekkelerveld en de historisch belangrijke delen van de Assinkhof en de bestaande woning de inspiratiebron voor de beeldkwaliteit, die is bestempeld als jaren '30 stijl / Amsterdamse School.

Publieksvriendelijke samenvatting

Het bestemmingsplan beoogt de herontwikkeling van de horeca-locatie aan de Hengelosestraat 437 (De Assinkhof) te Enschede tot woningbouwlocatie. Het oude horecapand en de bedrijfswoning zullen gehandhaafd blijven en vanwege hun cultuurhistorische waarden zullen ze aangeduid worden als karakteristiek. In deze herontwikkeling zullen diverse woningtypes worden gerealiseerd. De kwaliteit en het gevoel van het wonen op een hof zal worden versterkt door de keuze in architectuurstijl, waarbij de historische beeldenmerken van de Assinkhof in combinatie met het aanvullende groen elkaar zullen versterken.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Met de beoogde ontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke opgave om meer woningen te realiseren en het draagt bij aan de doorstroming in de woningmarkt, het vasthouden en aantrekken van "talent" en een inclusieve samenleving.

Argumenten

1.1 Dynamische Investerings Agenda (DIA)

De Dynamische Investerings Agenda is een vorm van integrale aanpak met als doel het verbeteren van onder andere het woon- en leefklimaat in de wijk. De invulling van de voormalige horeca-locatie aan de Hengelosestraat 437 met de beoogde woningbouw draagt bij aan de doelen van de DIA. Het programma bestaat uit een divers aanbod aan woningtypes met een verscheidenheid aan kapvormen wat zal bijdragen aan een gevarieerd straatbeeld en een kwaliteitsverbetering van de wijk.

1.2 Behoeftewoningen

De ontwikkeling van de 25 woningen past in de behoeftevraag naar woningen in een stedelijk groen woonmilieu. Met dit plan wordt ingezet op de doelen vanuit de Woonvisie:

- een goed aanbod van woningen en wooncarrière realiseren voor starters en net afgestudeerden, gezinnen met lage en midden inkomens en inwoners waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag;
- de doelgroep 30-54 jarigen en/of gezinnen;
- woningen in het aanbod hebben waarin ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen (levensloopbestendige woningen);
- de ambitie om door te groeien naar 170.000 inwoners.

Dit plan voorziet in de woningbehoeftevraag, omdat er woningen in de koopsector en diverse soorten typologieën van woningen (appartementen, twee-onder-eenkapwoningen en stadswoningen) worden toegevoegd. Met de bouw van deze woningen wordt er ingezet op doorstroming op de woningmarkt.

1.3 Behoud karakteristieke panden

De panden aan de Hengelosestraat 437 (voormalige café) en Hengelosestraat 441 (voormalige dienstwoning) zijn beeldbepalend aan de Hengelosestraat. De panden zullen, op basis van de aanwezige waarden, als karakteristiek pand in het onderhavige bestemmingsplan vastgelegd worden. Met de aanduiding 'karakteristiek' geeft de gemeente aan dat de beide panden waardevol zijn qua architectuur en cultuurhistorie. We willen de panden graag behouden en voorkomen dat ze, of onderdelen ervan, zomaar gesloopt kunnen worden.

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 ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

2.1 Creëren van een groen stedelijk woongebied

Doelstelling is een woonbuurt te realiseren met diverse nieuwe type wooneenheden die zich voegt in de omgeving van Twekkelerveld, maar tegelijkertijd een eigen identiteit heeft; de identiteit van het wonen in een groen hof. Om de karakteristieke elementen van het historische Assinkhof en de naastgelegen

dienstwoning te behouden wordt het plangebied als één ensemble gezien. De gebouwen worden verbonden met veel groen in de openbare ruimte. Dit beeldkwaliteitsplan dient als leidraad bij de vormgeving van de bebouwing en de openbare ruimte op de Assinkhof.

3.1 Geen exploitatieplan vast stellen

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 als het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. In dit geval is er een exploitatie-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Risico's

n.v.t.

Kosten en 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 in het bestemmingsplan gronden zijn opgenomen waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan worden gerealiseerd en kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. In dit geval is er een exploitatie-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Afweging en alternatieven

Er zijn geen alternatieven voorhanden. Mocht het onderhavige plan geen doorgang vinden dan zal het plangebied weer gebruikt mogen worden als horecalocatie.

Participatie

Initiatiefnemer heeft bij de start van het ontwerpproces de direct omwonenden geïnformeerd over de plannen. De input vanuit de buurt en de gemeente is verwerkt in het voorliggende plan. Dit plan is in maart 2022 opnieuw voorgelegd aan de buurt. De reacties op het aangepaste plan zijn als positief ervaren. Tenslotte is er door de gemeente en betrokken partijen in de afgelopen tijd veel aandacht aan de plannen voor "Wonen op de Assinkhof" gegeven. De plannen zijn aangekondigd via de lokale media, social media en via een bouwboard in het plangebied. In zijn algemeenheid wordt er positief gereageerd op de plannen. Gesteld wordt dat de belanghebbenden in voldoende mate zijn betrokken bij de planvorming en het proces daartoe.

Communicatie

Communicatie over het bestemmingsplan "Hengelosestraat 437" vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Daarnaast heeft er reeds contact plaatsgevonden met de omwonenden.

Vervolg

Na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan liggen de stukken voor een periode van 6 weken ter inzage. Beroep kan alleen tegen het bestemmingsplan ingesteld worden. Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Enschede.

Bijlagen

Toelichting bestemmingsplan
Regels bestemmingsplan
Verbeelding bestemmingsplan
Beeldkwaliteitsplan
Bijlagen bestemmingsplan
Concept raadsbesluit

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,
E.A. Smit

de Burgemeester,
R.W. Bleker