Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Kwalitatief Sturen Op Appartementen-Herziening 1

Status: Ontwerp

enschede.nl

Kwalitatief sturen op appartementen-herziening 1

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende juridische regelingen 4
1.4 Wettelijk kader 6
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 6

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **8**

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten **10**

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid **11**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De Gemeente Enschede geeft in de wijk 't Zeggelt kavels in particulier opdrachtgeverschap uit. Deze nieuwe buurt "IN 't Zeggelt", wordt een hoogwaardig, duurzaam en architectonisch plan met allure. De locatie ligt tussen de Nieuwe Schoolweg, de Molenstraat, Willem Brakmanstraat (Cultuurmijl) en de Zeggeltschoolstraat. Het buurtje maakt onderdeel uit van het Middengebied in het project Spoorzone. Ten oosten en westen zijn inmiddels nieuwe (stads)woningen opgeleverd. De bouw van de laatste woningen "IN 't Zeggelt" maken deze nieuwbouwbuurt direct ten noorden van het stadscentrum compleet.

De kavels "IN 't Zeggelt" zijn compact en intiem te noemen en variëren van 70 m² tot 150 m². De kavels mogen tussen de 90 en 100 procent bebouwd worden. De bouwhoogte varieert van max. 12 meter tot max. 15 meter. Dit betekent dat hier volumineuze woningen gebouwd kunnen worden. De gemeente streeft in dit nieuwe buurtje grondgebonden woningen na waar kwalitatief duurzame en zelfstandige gezinsbewoning plaats zal vinden.

Het is echter niet ondenkbaar dat deze wijze van bouwen investeerders aantrekt die van de huidige planologische regelingen gebruik maken om hier eventueel appartementen te realiseren. Het realiseren van appartementen in dit gebied is echter, mede gelet op de beoogde kwaliteit "IN 't Zeggelt", alsmede het gewenste karakter van dit buurtje en om hier tot grondgebonden (stads)woningen te komen, minder gewenst.

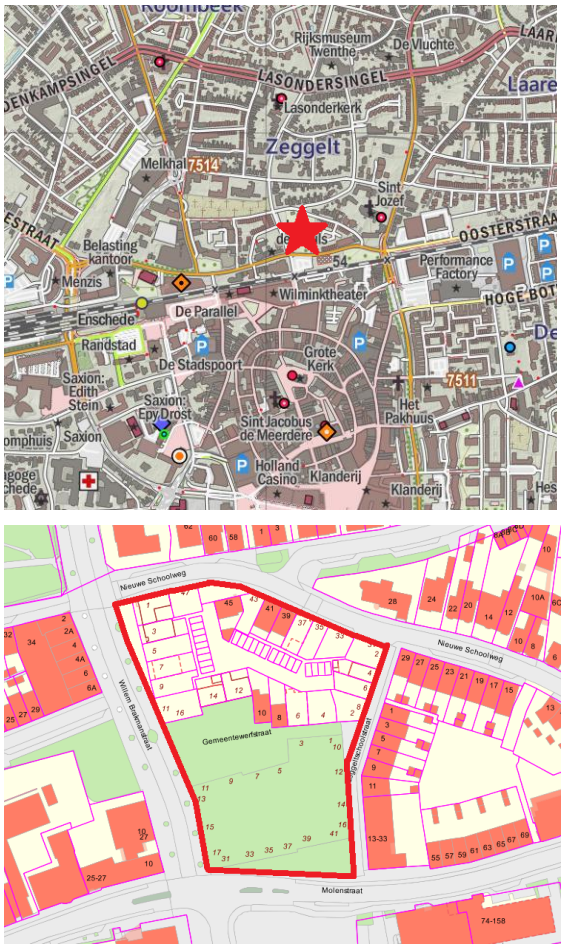
De buurt "IN 't Zeggelt" is in het paraplu-bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" aangeduid met de gebiedsaanduiding "Wetgevingszone- afwijkingsgebied 1". Hierbij geldt het uitgangspunt dat, onder voorwaarden, (hoog)stedelijke woonvormen zoals appartementen kunnen worden toegestaan. Voor het gebied van "IN 't Zeggelt" zouden, gelet op hetgeen in de vorige alinea staat beschreven, stringentere voorwaarden moeten gaan gelden voor het realiseren van appartementen.

Om te voorkomen dat "IN 't Zeggelt" ongewenste ontwikkelingen gaan plaatsvinden, is het wenselijk het paraplu-bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" voor dit gebied te herzien en hier stringentere voorwaarden te laten gelden voor het realiseren van appartementen.

Het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen-herziening 1" is daarvan het resultaat.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen- herziening 1" betrekking heeft ligt ten noorden van de binnenstad van Enschede en wordt aan de noordzijde begrensd door de Nieuwe Schoolweg, de Zeggeltschoolstraat aan de oostzijde, de Molenstraat aan de zuidzijde en tenslotte de Willem Brakmanstraat (Cultuurmijl) aan de westzijde. Het plangebied is gelegen in het stadsdeel Centrum, in de wijk Lasonder-Zeggelt.

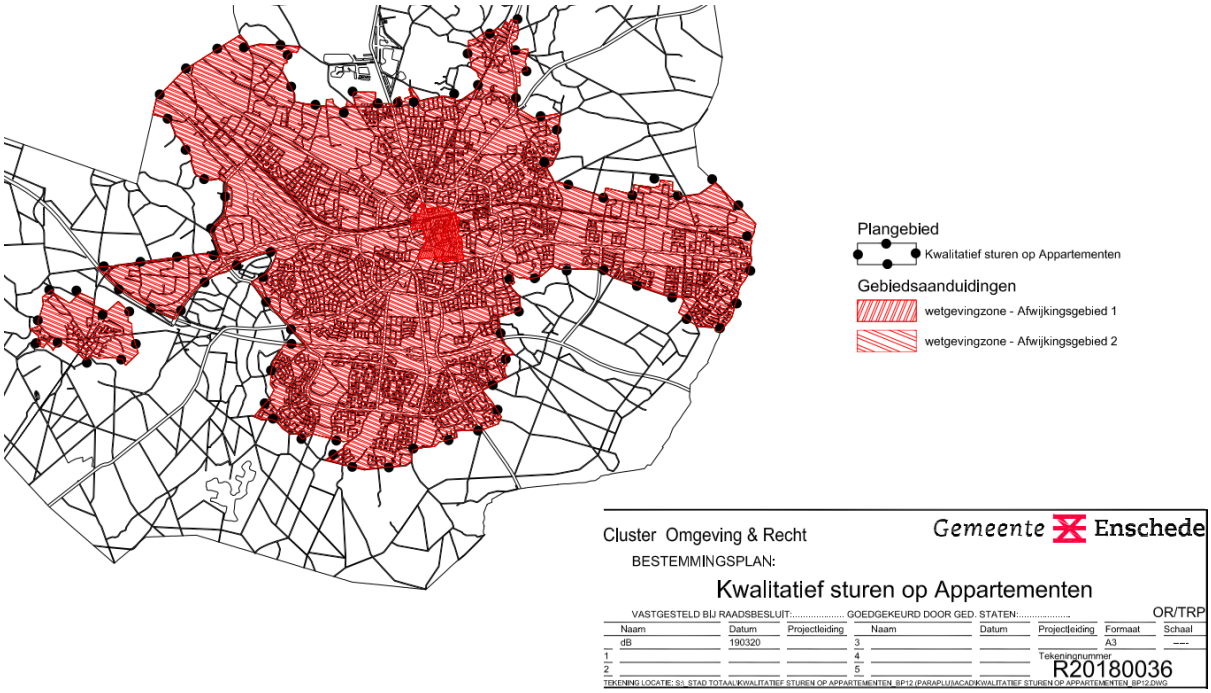


Afbeelding: Locatie plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

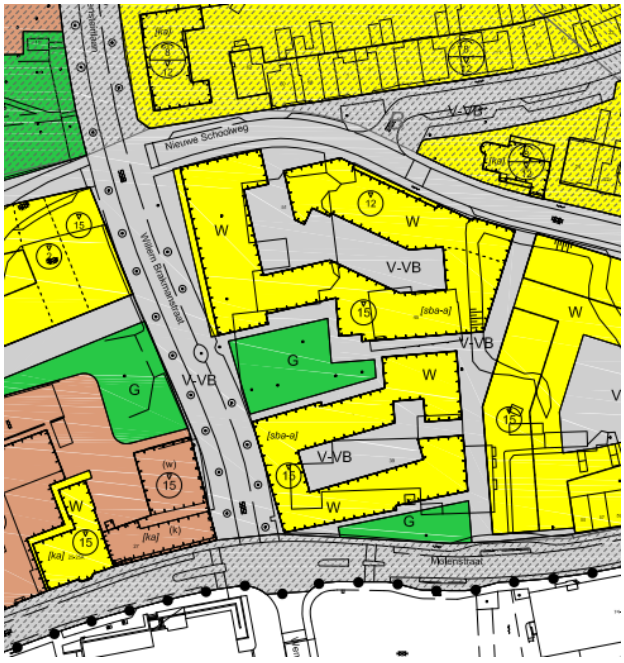
Voor de nieuwbouwbuurt "IN 't Zeggelt" geldt momenteel o.a. het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" en gaat het hier om een paraplu-bestemmingsplan. Een 'paraplu'-bestemmingsplan ligt als het ware als een 'paraplu' boven andere, reeds bestaande bestemmingsplannen en hebben veelal een aanvullend karakter. De onderliggende bestaande bestemmingsplannen en daarbij behorende regels, blijven voor het overige gewoon van kracht.

Het 'paraplu'-bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" is op 30 september 2019 door de Raad van de gemeente Enschede vastgesteld en op 29 november 2019 in werking getreden.



Het 'paraplu'-bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen".

Het onderliggende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan "Lasonder-Zeggelt 2018". Dit bestemmingsplan is op 11 juni 2018 door de Raad van de gemeente Enschede vastgesteld en op 10 augustus 2018 onherroepelijk van kracht geworden. In dit bestemmingsplan hebben betreffende gronden de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Voor een bouwvlak aan de zijde van de Nieuwe Schoolweg geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter en voor de overige bouwvlakken een maximale bouwhoogte va 15 meter.



G Groen

V-VB Verkeer - Verblijfsgebied

W Wonen

Uitsnede onderliggende bestemmingsplan "Lasonder-Zeggelt 2018".

1.4 Wettelijk kader

Het wettelijk kader van een bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in dat plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven".

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er uit moeten zien, wat vastgelegd moet worden en wat meegewogen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In de toelichting moet worden vermeld wat de uitkomsten zijn van onderzoeken over ecologie/flora/fauna, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapport (MER), of sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen wat betreft lucht, bodem, geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van gemeente, provincie en Rijk een rol speelt.

Een bestemmingsplan is daarom een juridisch ruimtelijk beleidsdocument, waarin de bestemming van de gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels en de daarop aanwezige bebouwing worden vastgelegd, maar waarin ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Digitalisering

Alle ruimtelijke plannen moeten voor iedereen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar zijn. Daarvoor is een landelijke voorziening in het leven geroepen. Er moet gewerkt worden via landelijk vastgestelde regels (artikel 1.2.1 en 1.2.2 Bro, nader uitgewerkt in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening).

Kosten

In de wet is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro).

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan vragen burgemeester en wethouders aan het binnen het plangebied werkzame erkende wijkorgaan advies uit te brengen over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit is geen wettelijke procedurestap maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze die is vastgelegd in de Regeling Wijkorganen 2008 en nader uitgewerkt in de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken.

- *Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen- herziening 1" is het erkende wijkorgaan "Wijkraad Lasonder-Zeggelt-Boddenkamp" actief. De wijkraad Lasonder-Zeggelt- Boddenkamp is gevraagd ten aanzien van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen-1" schriftelijk advies uit te brengen. Per email van 10 maart 2021 heeft deze wijkraad te kennen gegeven met de inhoud van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen-*

herziening 1" te kunnen instemmen.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

- *Het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen- herziening 1" maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van vooroverleg. Wel is het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname en voor eventuele op- en of aanmerkingen aan zowel de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen toegezonden.*

Procedure

Vooraankondiging:

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

- *In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: "Kwalitatief sturen op appartementen- herziening 1" in voorbereiding te nemen op 23 december 2020 gepubliceerd in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.*

Terinzagelegging ontwerpplan:

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Nederlandsche Staatscourant en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs "elektronische weg", dus internet.

- *De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen- herziening 1" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen zal worden gepubliceerd in de "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in de Staatscourant.*

Zienswijzen:

Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan zal een verslag worden gemaakt dat als bijlage bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan zal worden gevoegd.

Rechtsbescherming:

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden nog de mogelijkheid open om bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen- herziening 1" geldt momenteel het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" en heeft daarin de gebiedsaanduiding "Wetgevingszone- afwijkingsgebied 1".

Gebiedsaanduiding "Wetgevingszone-afwijkingsgebied 1":

Voor het gebied dat in het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" is aangeduid als "Wetgevingszone- afwijkingsgebied 1", is het uitgangspunt dat (hoog)stedelijke woonvormen zoals appartementen alleen nog worden toegepast, mits voldaan kan worden aan de hierna genoemde randvoorwaarden:

- het betreft geliberaliseerde woningen voor middenhuur dan wel appartementen in het middeldure koopsegment die voor het overige voldoen aan de kwalitatieve criteria volgens het Woningwaarderingsstelsel voor middenhuurwoningen;
- het minimum gebruiksoppervlak bedraagt 50 m^2;
- nieuwe appartementen zijn niet toegestaan in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Voor specifieke doelgroepen zoals benoemd in de Woonvisie (zorg, studenten, expats en sociale huur) kan in concrete gevallen van de regels worden afgeweken. In de Woonvisie wordt de kwalitatieve opgave van urbaan wonen centraal gesteld. De Woonvisie kiest daarom voor het inzetten op de doelgroep talent, om daarmee te werken aan een meer evenwichtige bevolkingsopbouw en het voorkomen van de krimp van de beroepsbevolking.

In het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen- herziening 1" wordt het plangebied van dit bestemmingsplan aangeduid met een gebiedsaanduiding "Wetgevingszone- afwijkingsgebied 2" en komen de nu nog van toepassing zijnde randvoorwaarden voor het realiseren van appartementen in dit gebied, overeenkomstig de huidige gebiedsaanduiding "Wetgevingszone- afwijkingsgebied 1", te vervallen.

Met de nieuwe gebiedsaanduiding "Wetgevingszone- afwijkingsgebied 2" worden de mogelijkheden van het realiseren van appertementen in het plangebied van dit bestemmingsplan, in beginsel niet meer toegestaan.

Gebiedsaanduiding "Wetgevingszone- afwijkingsgebied 2":

In het gebied dat in het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" is aangeduid als "Wetgevingszone- afwijkingsgebied 2", en dus buiten de gebiedsaanduiding "wetgevingszone-afwijkingsgebied 1" is gelegen, kunnen nieuwe appartementen alleen nog worden toegevoegd in de vorm van wonen boven winkels en/of andere commerciële-, dan wel maatschappelijke-, culturele- of recreatieve ruimten in de hierna genoemde gebieden:

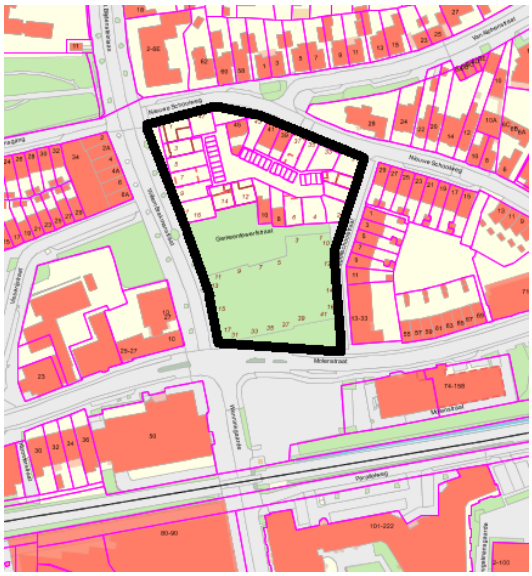
- in het kernwinkelgebied Glanerbrug;
- aan de straatwand aan de Hengelosestraat grenzend aan de Westerstraat;
- aan de Singels;
- aan één of meer van de hierna genoemde invalswegen / radialen in het gebied binnen de Singels: Emmastraat, Lipperkerkstraat, Oldenzaalsestraat, Deurningerstraat, Haaksbergerstraat en Kuipersdijk.

Voor deze gebieden geldt dat middeldure huur niet verplicht is maar dat nieuwe appartementen wel moeten voldoen aan de kwaliteitseisen voor middeldure huur overeenkomstig het landelijke woningwaarderingsstelsel voor huurwoningen. Het minimum gebruiksoppervlak bedraagt hier 75 m^2, de appartementen dienen een eigen voordeur op de begane grond aan de straat te hebben (met een maximum van 1 voordeur per gevelzijde) en ook hier geldt dat geen nieuwe appartementen zijn toegestaan in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Buiten deze gebieden zijn nieuwe appartementen in beginsel niet meer toegestaan, tenzij kan worden voldaan aan één van de uitzonderingsregels in het bestemmingsplan, deze zijn:

- het betreft appartementen in een monument of een in het geldende bestemmingsplan als zodanig aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebouw, waarvan het behoud dan wel een toekomstbestendige herbestemming zonder het toevoegen van woningen redelijkerwijs niet realiseerbaar is;

- het betreft appartementen en/of woongebouwen in een suburbaan / groenstedelijk woonmilieu;
- het betreft een appartement boven een winkel en/of een andere commerciële ruimte dan wel boven een culturele, maatschappelijke of recreatieve voorziening waar nog geen appartement aanwezig is en de oppervlakte van de beschikbare woonruimte aantoonbaar te klein is om een appartement met een gebruiksoppervlak van tenminste 75 m^2 te realiseren en voor het overige wel kan worden voldaan aan de kwalitatieve criteria voor middenhuurwoningen op basis van het landelijke woningwaarderingsstelsel voor huurwoningen;
- het betreft sociale huurwoningen waarover prestatieafspraken zijn gemaakt met de betreffende woningcorporatie;
- het betreft appartementen en/of woongebouwen voor een doelgroep met een specifieke doorstroombehoefte in een gebied waar geen (te transformeren) appartementen of woongebouwen aanwezig zijn;
- het betreft een specifieke doelgroep met een bijzondere of dringende woonvraag.



Begrenzing van het plangebied waarvoor middels herziening 1 van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" de gebiedsaanduiding "Wetgevingszone- afwijkingsgebied 2" gaat gelden.

Regels:

Aangezien het in het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen- herziening 1" gaat om een 'technische aanpassing' op de verbeelding van de begrenzing tussen twee gebiedsaanduidingen en waarbij geen wijzigingen/aanpassingen van de regels van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" noodzakelijk zijn, worden de planregels van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" onverminderd en ongewijzigd van toepassing verklaard op voorliggend bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen- herziening 1".

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dat kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en voor de waterhuishouding.

Aangezien het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen-herziening 1" enkel en alleen een technische aanpassing van de verbeelding betreft waarbij de begrenzing tussen de gebiedsaanduidingen "Wetgevingszone-1" en "Wetgevingszone-2" wordt gecorrigeerd maar verder geen consequenties heeft voor het te bebouwen of te gebruiken oppervlak of de te realiseren bouwmassa dat mogelijk is op grond van het tevens hier geldende bestemmingsplan "Lasonder-Zeggelt", kan een toetsing aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding achterwege blijven.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen-herziening 1" is het planologisch-juridisch sturen op de kwaliteit van nieuw toe te voegen appartementen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Enschede.

Met deze herziening van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen- herziening 1" wordt geen bouwplan mogelijkgemaakt als bedoeld in artikel 6.12 Wro waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. Ook worden mideels deze herziening geen ontwikkelingen met financiële consequenties initieert. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende aangetoond.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Maart 2021, gemeente Enschede

enschede.nl