Gemeente Enschede

Motivering Wijzigingsbeslu

Bestemmingsplan

TAM-Omgevingsplan H22K Beeldkwaliteitsplan Eschmarkerveld

enschede.nl

TAM-omgevingsplan H22K beeldkwaliteitsplan Eschmarkerveld

Inhoudsopgave

Motivering wijzigingsbesluit **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving **3**
1.1 Aanleiding en locatie wijziging omgevingsplan 3
1.2 Planbeschrijving 3
1.3 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het Omgevingsplan 4

Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal **5**
2.1 Participatie 5
2.2 Procedure 5
2.3 Kostenverhaal 6

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets **7**
3.1 Omgevingsaspecten 7

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving

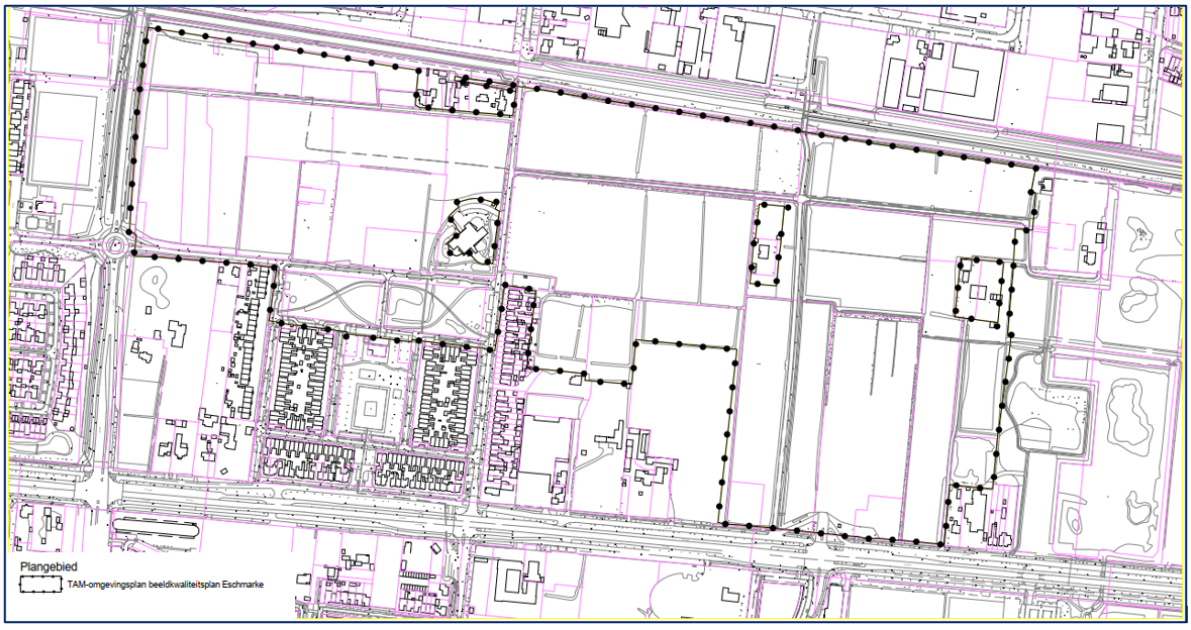
1.1 Aanleiding en locatie wijziging omgevingsplan

Op gemeentelijk initiatief wordt een wijziging van het Omgevingsplan voorgesteld om de gewenste beeldkwaliteit binnen de nieuw te ontwikkelen woonwijk Eschmarkerveld te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan Eschmarkerveld is op 1 juli 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Op dat moment was het plan nog niet uitgewerkt op het gebied van de vereiste beeldkwaliteit/uiterlijk van de te bouwen woningen en andere bebouwing. Dit kader is inmiddels uitgewerkt.

Om het beeldkwaliteitsplan als juridisch toetsingskader te kunnen gebruiken voor toetsing van aanvragen omgevingsvergunning voor bouw is, in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, een wijziging van het omgevingsplan vereist. Naast de wijziging van het omgevingsplan, zal het beeldkwaliteitsplan ook als beleidsregel in de zin van artikel 4:19 Omgevingswet moeten worden vastgesteld.

Het gebied Eschmarkerveld ligt in stadsdeel Oost. In afbeelding 1.1 is de ligging en begrenzing van het wijzigingsgebied weergegeven.



Afbeelding 1.1: ligging en begrenzing wijzigingsgebied

1.2 Planbeschrijving

Op 1 juli 2024 is het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 (nu onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 750 nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen mogelijk.

Op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan was de gewenste beeldkwaliteit (uiterlijk bebouwing) voor het gebied nog niet verder uitgewerkt. Een passend beeldkwaliteitsplan is vereist om te kunnen sturen op de gewenste uitstraling van de bebouwing en het gebied. Bij een aanvraag

omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan het geldende omgevingsplan (lees: bestemmingsplan 'Eschmarkerveld 2023') en redelijke eisen van welstand.

Inmiddels is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de welstandseisen voor het gebied zijn beschreven, het 'kwaliteitsplan Eschmarkerveld, deel IV toetsing'. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het beeldkwaliteitsplan is ook als bijlage bij de regels gevoegd.

Het 'kwaliteitsplan Eschmarkerveld, deel IV toetsing' 'maakt onderdeel uit van het grotere document Kwaliteitsplan Eschmarkerveld, dat uit vier delen bestaat.

- Deel I. geeft informatie over de plek, de doelstellingen, de ambities en de ruimtelijke hoofdstructuur.

- Deel II. omschrijft aan de hand van 10 sturende principes op het gebied van water, groen en verkeer de na te streven woonkwaliteiten maar ook architectonische kwaliteit en stedenbouwkundige samenhang.
- Deel III. geeft met de buurtgerichte omschrijvingen inzicht in de ruimtelijke ambities van verschillende te ontwikkelen buurten.Deze delen dienen voor de ontwikkelende partijen als leidraad en inspiratie bij de uitwerking van hun plannen in het gebied. Ook helpt het de gemeente als gespreksagenda bij de kwalitatieve begeleiding van de concrete plannen in het gebied. Deze drie delen maken dus geen onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan.

1.3 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het Omgevingsplan

Geldende juridische regelingen
Voor het gebied geldt het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023, die op 1 juli 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze viel onder het overgangsrecht van de Omgevingswet aangezien deze voor 1 januari 2024 ter inzage was gelegd als ontwerp-bestemmingsplan. Nu valt deze nu onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Ten aanzien van welstandseisen geldt de Welstandsnota Enschede voor het gebied. Het grootste gedeelte van het gebied heeft de welstandsidentiteit 'vrije landelijke bebouwing'. Dit betreft een welstandscategorie voor buitengebied/landelijke omgeving.

Met de realisatie van de woonwijk Eschmarkerveld krijgt het gebied een ander karakter, waarbij de geldende identiteit 'vrije landelijke bebouwing' geen passende identiteit meer is. Het is daarom van belang dat er een welstands-/beeldkwaliteitskader wordt vastgesteld dat past bij de uitgangspunten voor ontwikkeling van het gebied en beoogde beeldkwaliteit en uitstraling van de bebouwing.

De bestaande percelen en bebouwing zijn niet opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Deze behouden de huidige welstandsidentiteit op grond van de Welstandsnota. Dit geldt ook voor het gebied van De Dommert. Dit gedeelte zal later worden uitgewerkt.

Wijzigen Omgevingsplan
Voordat de Omgevingswet van kracht werd (1 januari 2024) kon een wijziging van de Welstandsnota worden gedaan door een procedure tot wijziging van de Welstandsnota te doorlopen, eventueel aan de hand van een beeldkwaliteitsplan voor de betreffende locatie of gebied. Het wijzigen van de Welstandsnota is sinds 1 januari 2024 niet meer mogelijk omdat de Welstandsnota 'bevroren' is per 31 december 2023.

Een beeldkwaliteitsplan dat na 1 januari 2024 wordt vastgesteld maakt geen onderdeel uit van de Welstandsnota en moet worden vastgesteld als een afzonderlijke beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.
Om ingediende bouwaanvragen voor bouwwerken in het werkingsgebied van het beeldkwaliteitsplan aan het beeldkwaliteitsplan te kunnen toetsen, moet tevens via het omgevingsplan een werkingsgebied worden vastgesteld zodat het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader wordt voor de toetsing aan welstandseisen.

Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal

2.1 Participatie

Bij het wijzigen van het Omgevingsplan moet de gemeente aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze het gemeentelijke participatiebeleid is toegepast. Gemeente Enschede heeft de 'Participatieverordening gemeente Enschede 2022'. De principes uit deze handreiking worden gevolgd bij deze wijziging van het Omgevingsplan.

Ggezien de omvang van het Eschmarkerveld en het feit dat er relatief weinig bewoners zijn in het bestaande gebied, maakt dit dat er wel goed gecommuniceerd wordt met belanghebbenden, maar dat er niet veel ruimte is om actiever te participeren in de plannen op gebiedsniveau.

Wat betreft communicatie geldt dat van veel omwonenden contactgegevens beschikbaar zijn. Daarnaast is er een nieuwsbrief Eschmarkerveld waarmee omwonenden zich kunnen laten informeren. De gemeente zal de direct omwonenden waarvan zij contactgegevens heeft informeren over de tervisielegging van het (beeld)kwaliteitsplan en de overige belangstellenden via de nieuwsbrief en gemeentelijke website informeren. Daarnaast informeert de gemeente de woningcorporaties, bewonerscommissie Dolphia, dorpsraad Glanerbrug en de wijkraad Zuid Eschmarke.

Verder heeft de gemeente op 29 januari 2025 in het gemeenteblad aan een ieder kennis gegeven van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet).

2.2 Procedure

Wijziging Omgevingsplan
De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. Hieronder zijn de procedurestappen in verkorte vorm weergegeven.

Vooroverleg
Deze wijziging van het Omgevingsplan betreft geen ontwikkeling waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor deze aanvraag afgezien van het plegen van vooroverleg.

Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan
De gemeente heeft op 29 januari 2025 in het Gemeenteblad kennis gegeven van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet).

In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken (zie paragraaf 2.1 t.a.v. participatie).

Terinzagelegging ontwerp wijziging Omgevingsplan
Het ontwerpbesluit wordt voor een periode van zes weken digitaal ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging biedt een ieder de mogelijkheid om tijdens die periode zienswijzen naar voren te brengen. De bekendmaking van de terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen wordt digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad en daarnaast ook in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis".

Zienswijzen en vaststelling
Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt door burgemeester en wethouders betrokken bij de besluitvorming om de wijziging van het Omgevingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen. Het verslag wordt na de besluitvorming door het college toegezonden aan de indieners van zienswijzen. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden tot het geven van een nadere mondelinge toelichting in de Stadsdeelcommissie voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeenteraad.

Inwerkingtreding

De wijziging van het omgevingsplan treedt in werking 4 weken na de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen.

Rechtsbescherming bij wijziging van het Omgevingsplan
Tegen een wijziging van het Omgevingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de kennisgeving van de wijziging van het omgevingsplan staat hoe dat moet en wanneer dat kan.

2.3 Kostenverhaal

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden moet de gemeente kosten maken. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De gemeente is verplicht om in bepaalde gevallen deze kosten te verhalen. Het sluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. In dit geval is er sprake van een gemeentelijk initiatief en is er geen sprake van kostenverhaal.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Omgevingsaspecten

3.1.1 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het gebied van deze wijziging van het Omgevingsplan geldt voor het grootste gedeelte de welstandsidentiteit 'vrije landelijke bebouwing'.

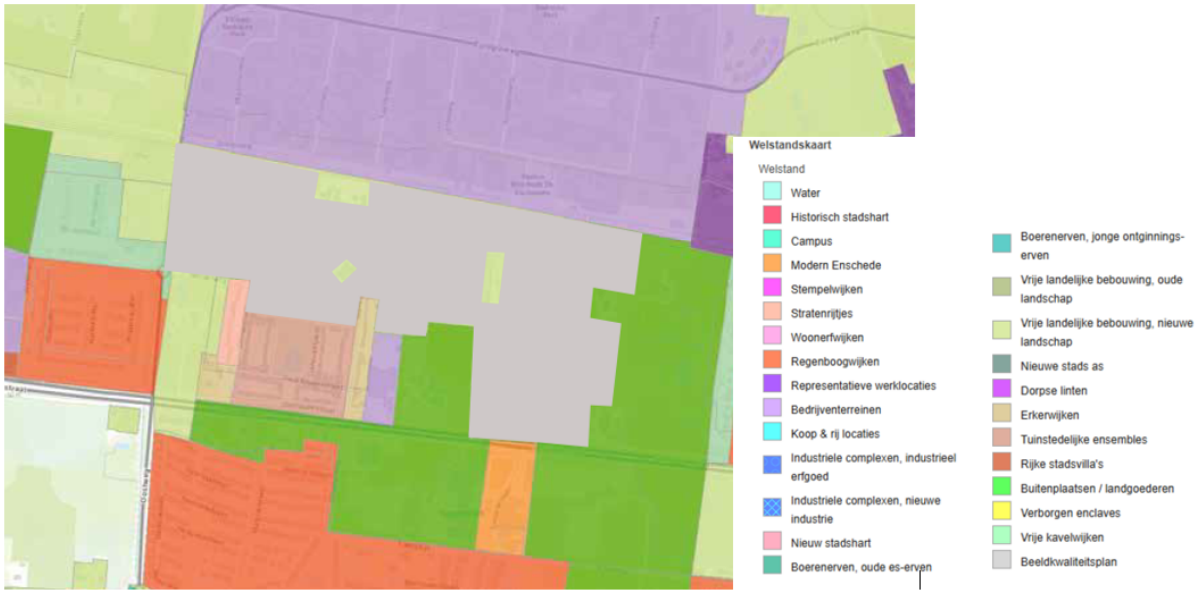
In de welstandsfolder is hierover onder meer het volgende opgenomen:
In het gevarieerde landschap rond Enschede staan behalve boerderijen en landgoederen ook her en der vrije, landelijke woningen en gebouwen met een bijzondere functie. Ruimtelijk spelen ze een bescheiden rol: de gebouwen staan min of meer ‘toevallig’ verspreid in het landschap, in het bos, tussen de open weiden, aan een boerenerf, langs een weg of op een kruispunt, eenzaam en alleen of in een kleine buurtschap bij elkaar.

De woningen zijn vrijstaand of twee-onder-een-kap, met een alzijdige oriëntatie op het landschap. In grootte variëren ze van kleine huizen tot villa’s met bijgebouwen. In architectuur lopen ze uiteen, er is geen dominante stijl of traditie. Er zijn hele oude en hele nieuwe huizen te vinden, zeer onnadrukkelijke en zeer expressieve. In sommige woningen zijn specifiek Twentse kenmerken verwerkt: blankhouten kopgevels, witte en versierde daklijsten, puntige, soms geknikte kappen. Elk huis is anders en zeker in de buurtschapjes zorgt de afwisseling van kappen, grootte, materialen en plaatsing op de kavel voor een landelijk, informeel beeld. Door hun natuurlijke materialen en kleuren, harmoniëren ze meestal wel met elkaar en met het landschap. Elke woning heeft een forse tuin, vaak met sierbeplanting, hagen en grote bomen, die het gebouw inkadert, maar niet verstopt. Hierdoor dragen de woningen bij aan de groene ruimtelijkheid van het landschap.

Met de realisatie van Eschmarkerveld krijgt het gebied een ander karakter, waarbij de geldende identiteit 'vrije landelijke bebouwing' geen passende identiteit meer is. Het is van belang dat er een passend welstandskader wordt vastgesteld dat passend is bij de uitgangspunten voor ontwikkeling van het gebied en beoogde beeldkwaliteit en uitstraling van de bebouwing.

Te ontwikkelen gedeelte Dolphia
Het deel van Dolphia dat nu nog braak ligt en herontwikkeld voor woningbouw is ook meegenomen in het beeldkwaliteitsplan. In de Welstandsnota hebben deze gronden de identiteit 'tuinstedelijke ensembles'. De gronden zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan om een goede verbinding te leggen tussen de bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing.

Met deze omgevingsplanwijziging en het beeldkwaliteitsplan gaat een ander welstandskader gelden voor het gebied. In afbeelding 3.1 is het gebied waarop het beeldkwaliteitsplan betrekking heeft indicatief weergegeven, evenals geldende omringende welstandsidentiteiten op basis van de Welstandsnota. De exacte begrenzing is weergegeven op de verbeelding.



Afbeelding 3.1: kaart welstandsidentiteiten en gebied beeldkwaliteitsplan 'Kwaliteitsplan Eschmarkerveld deel IV toetsing' (indicatief qua begrenzing)

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Augustus 2025, gemeente Enschede

enschede.nl