GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad B

Onderwerp	Vaststellen wijziging TAM-omgevingsplan H22K Eschmarkerveld en beleidsregel ‘kwaliteitsplan Eschmarkerveld, deel IV toetsing’		
Portefeuillehouder	Niels van den Berg agendaletter (B)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	8 september 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500024615

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het ‘TAM-omgevingsplan H22K beeldkwaliteit Eschmarkerveld’, met de daarbij behorende motivering, regels en verbeelding volgens NL.IMRO.0153.TAMH22k-0003 gewijzigd vast te stellen;
2. De beleidsregel ‘kwaliteitsplan Eschmarkerveld, deel IV toetsing’ vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis

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.

Er is een kwaliteitsplan opgesteld voor het gebied Eschmarkerveld. Het is een leidraad voor de kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van de gebouwde en onbebouwde ruimte in het Eschmarkerveld. Het kwaliteitsplan bestaat uit 4 delen:

- 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.
- Deel IV toetsing betreft het beeldkwaliteitsplan. Aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen in Eschmarkerveld worden hieraan getoetst. Voor de duidelijkheid is dit ook als een separaat document opgesteld.

De delen I, II en III 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. Het kwaliteitsplan (deel I, II en III) is in de vergadering van 3 juni 2025 door het college vastgesteld. Deel IV beeldkwaliteitsplan dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

Publieksvriendelijke samenvatting

In juli 2024 is het bestemmingsplan ‘Eschmarkerveld 2023’ vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw en bijbehorende voorzieningen in dit gebied mogelijk.
Er is een kwaliteitsplan opgesteld voor het gebied. Hierin zijn kwaliteitseisen opgenomen voor bebouwing en onbebouwde ruimte, zoals water, groen en wegen in het gebied.

Om toekomstige aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen te kunnen toetsen aan passende welstandsregels en de gewenste uitstraling van de bebouwing te realiseren is, als onderdeel van het kwaliteitsplan (deel IV), een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn de eisen opgenomen voor het uiterlijk van de bouwwerken in het gebied.

Om aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwen te kunnen toetsen aan het beeldkwaliteitsplan moet dat beeldkwaliteitsplan als beleidsregel vastgesteld worden en moet in het omgevingsplan een verwijzing komen naar die beleidsregel. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze heeft niet geleid tot aanpassing. Wel is ambtshalve een technische wijziging doorgevoerd.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Het beeldkwaliteitsplan draagt bij aan het realiseren van nieuwe woningen en andere bebouwing met de gewenste beeldkwaliteit/uiterlijk in Eschmarkerveld. Daarmee draagt het bij aan het voldoen aan de woningbouwopgave zoals benoemd in de Woonvisie. En daarmee aan de strategische opgaven ‘groen en duurzaam Enschede’ en ‘aantrekkelijk Enschede’.

Argumenten
1.1 en 2.1 Om een beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning te kunnen gebruiken is een wijziging van het Omgevingsplan en het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan als beleidsregel nodig

Voordat de Omgevingswet van kracht werd (1 januari 2024) kon een wijziging van de Welstandsnota worden gedaan met een procedure tot wijziging van de Welstandsnota te doorlopen, eventueel met 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. Ook moet het omgevingsplan verwijzen naar die beleidsregel om er aan te kunnen toetsen.

‘Kwaliteitsplan Eschmarkerveld, Deel IV toetsing’ is het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1). Dit wordt het toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen.
Om aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen aan het beeldkwaliteitsplan te kunnen toetsen, moet in het omgevingsplan een verwijzing naar dat beeldkwaliteitsplan komen voor het gebied waarvoor het geldt (het ‘werkingsgebied’).

1.2 Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan en ontwerp wijziging omgevingsplan
De ontwerp-besluiten hebben zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beantwoord. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven voor aanpassing van het ontwerp-omgevingsplan ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Zie de ‘nota samenvatting en beantwoording zienswijze’ voor de beantwoording.

1.3 Ambtshalve is een technische aanpassing gedaan
Ambtshalve is een aanpassing in het omgevingsplan gedaan. Dit is gedaan in het kader van efficiënt werken en het voorkomen van onnodige omgevingsplanprocedures. Er is een zinsnede toegevoegd in de regels van het omgevingsplan (artikel 5.1). Die aanpassing zorgt er voor dat het niet nodig is om bij een toekomstige wijziging van de regels die gaan over het uiterlijk van bouwwerken voor dit gebied van Eschmarkerveld ook weer het omgevingsplan te wijzigen. Dan volstaat alleen het vaststellen van nieuwe regels voor het uiterlijk van bouwwerken/een beeldkwaliteitsplan als beleidsregel.

2.2 De geldende welstandscategorie past niet bij de gewenste beeldkwaliteit van Eschmarkerveld
Voor Eschmarkerveld geldt nu nog vooral de identiteit 'vrije landelijke bebouwing'. Dit betreft een welstandsidentiteit voor het 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 het oude landgoed De Dommert. Deze zal later worden uitgewerkt.

Risico's
n.v.t.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. Alle kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling van het Eschmarkerveld zijn onderdeel van de grondexploitatie Eschmarkerveld. De gemeenteraad heeft deze grondexploitatie tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld op 1 juli 2024.

Afweging en alternatieven
Alternatief is om geen beeldkwaliteitsplan vast te laten stellen, geen beleidsregel vast te stellen en het omgevingsplan niet te wijzigen hiervoor. Gevolg is dat aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen niet aan het passende kader getoetst kunnen worden. En dit zou betekenen dat de gewenste beeldkwaliteit en uiterlijk van bebouwing in het gebied niet gerealiseerd wordt.

Participatie
In het kader van de totstandkoming van het Masterplan/stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan Eschmarkerveld heeft participatie plaatsgevonden. In het Masterplan zijn ook de hoofdlijnen voor beeldkwaliteit opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan geeft als vervolg op het Masterplan op meer gedetailleerd niveau aan hoe de bebouwing in de verschillende deelgebieden er uit komt te zien. Voor het beeldkwaliteitsplan is er daarom geen afzonderlijk participatietraject geweest.

Communicatie met direct betrokkenen:
Communicatie omtrent Eschmarkerveld vindt plaats via een website. Daarnaast is er een nieuwsbrief Eschmarkerveld waarmee omwonenden zich kunnen laten informeren. De reguliere communicatiekanalen worden ingezet (publicatie in de Huis aan Huis en Gemeenteblad van besluit en eerder ontwerp-besluit). Daarnaast zijn de woningcorporaties geïnformeerd evenals de projectontwikkelaars in het kader van de verkoopprocedure.

Interne communicatie
Vanuit de afdelingen GPO, Stadsdeelbeheer en de Stadsbouwmeester is meegelezen op het kwaliteitsplan. Vanuit het oogpunt van uitvoerbaarheid hebben Bestemmen, Vergunnen en Handhaving meegelezen bij de inhoud van deel IV toetsing van het kwaliteitsplan (beeldkwaliteitsplan).

Vervolg
De besluiten worden gepubliceerd in de Huis aan Huis en Gemeenteblad. De wijziging omgevingsplan en beeldkwaliteitplan zijn via de landelijke voorziening regels op de kaart raadpleegbaar.
Er staat op grond van artikel 8:3 Algemene wet bestuursrecht geen beroep open tegen het vaststellen van een beleidsregel/beeldkwaliteitsplan. Tegen de wijziging van een omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen
1. Kwaliteitsplan Eschmarkerveld, deel IV toetsing (beeldkwaliteitsplan)
2. Wijziging TAM-omgevingsplan H22K beeldkwaliteit Eschmarkerveld
3. Verbeelding (werkingsgebied)
4. Overzicht wijzigingen ten opzichte van ontwerp TAM-omgevingsplan
5. Geanonimiseerde zienswijze
6. Nota samenvatting en beantwoording zienswijze (anoniem)

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker