GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Vaststelling van wijziging omgevingsplan Rigelstraat 3		
Portefeuillehouder	Arjan Kampman agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	15 oktober 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500029186

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De wijziging van het ‘omgevingsplan gemeente Enschede’ met het ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22G Rigelstraat 3’ en de daarbij behorende motivering, regels en verbeelding onder identificatienummer NL.IMRO.0153.TAMH22G-0003, vast te stellen.

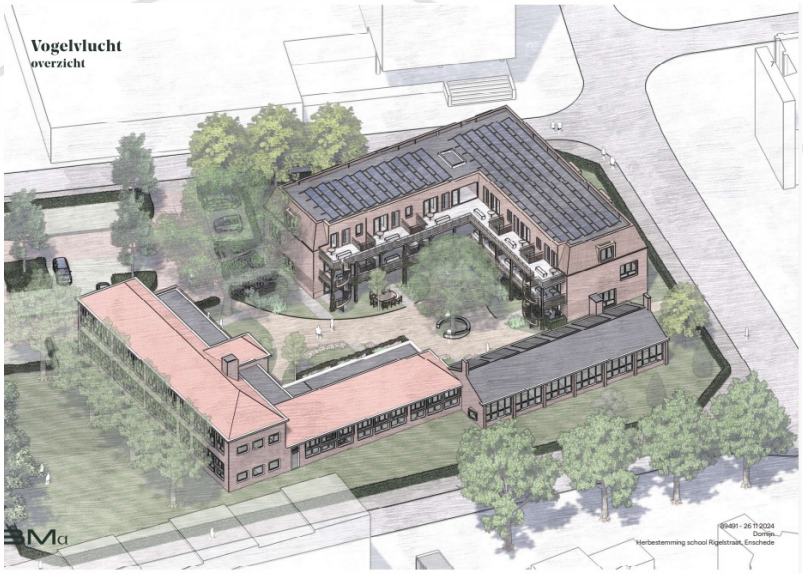
Inleiding en voorgeschiedenis

Voorgenomen ontwikkeling

Woningbouwcorporatie Domijn is eigenaar van het pand op de percelen aan de Rigelstraat 3 en G.J. van Heekstraat 173. In het verleden zat hier een basisschool. Het pand wordt tijdelijk ingezet voor culturele instellingen. Domijn wil dit pand graag ontwikkelen tot appartementen voor senioren en heeft hiervoor een plan ingediend.
Het project resulteert in maximaal 32 seniorenappartementen met een binnentuin tussen de 2 gebouwen. Het plan omvat:

- de realisatie van 12 appartementen, variërend in grootte van 58-80 m2 en 1 eenheid met een oppervlakte van 33 m2 in het te behouden hoofdgebouw van de voormalige school. Deze basisschool is cultuurhistorisch waardevol en dient daarom te worden behouden.
- de nieuwbouw van in totaal 19 appartementen van ca. 70 m2. Hiervoor wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing gesloopt.

Het plangebied wordt ontsloten via de Rigelstraat. De bestaande beschermwaardige bomen aan de zuidkant, aan de Zonstraat, blijven behouden.



Type planologisch instrument

OMR-Handhaven Bouwen en Milieu R.C. van der Spek

ENSCHEDE

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) is een omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Alle geldende bestemmingsplannen die van toepassing zijn binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Enschede maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Om de voorliggende ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Enschede worden herzien. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22 G Rigelstraat voorziet in een motivering en regels om de ontwikkeling mogelijk te maken.
Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) dat in de beginperiode van de Omgevingswet gebruikt kan worden omdat de softwareleverancier nog niet in staat is om een omgevingsplan in de standaarden van de Omgevingswet (STOP/TPOD) te wijzigen. Kort gezegd houdt een TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard (zoals die van een bestemmingsplan) tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek).

Publieksvriendelijke samenvatting
Het voorliggende plan maakt de realisatie van 32 appartementen op de locatie Rigelstraat 3 en G.J. van Heekstraat 173 te Enschede mogelijk. In de bestaande situatie is een schoolgebouw aanwezig. Het voornemen is om 13 appartementen te realiseren in het bestaande, te behouden, hoofdgebouw van de voormalige basisschool. Daarnaast is het voornemen om nieuwbouw te realiseren van 19 appartementen. Hiervoor wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing gesloopt.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Het gewenst effect is het realiseren van 32 seniorenappartementen.
Het draagt dus direct bij aan de strategische opgave ‘Aantrekkelijk Enschede’. In het bijzonder gaat om:

- 06.02 De nieuwe woonmilieus zijn attractief en toekomstbestendig

Argumenten
1.1 Herontwikkeling terrein draagt bij aan invulling woonvraag
Met de herontwikkeling van het plangebied worden 32 nieuwe woningen gerealiseerd. Vanuit de regionale Woondeal Twente ligt er voor Enschede een ambitie tot realisatie van 9.300 woningen. Voorliggend plan draagt bij aan die ambitie en daarmee aan de invulling van de woonbehoefte. Het plan voorziet in de behoefte om ouderen in de eigen wijk/buurt te laten wonen en sluit daarmee aan bij de Woonvisie.

1.2 De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van een karakteristiek gebouw
Op grond van de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied alsmede een groot deel van de wijk Twekkelerveld aangewezen als attentiewaarde. De stadsbouwmeester en de Monumentencommissie hebben cultuurhistorische waarde gevonden in het oorspronkelijk schoolgebouw op Rigelstraat 3 (zuidelijk gelegen bebouwing). Het gebouw heeft geen monumentale status, maar geeft een beeld van de groei van de stad Enschede. Met dit plan krijgt het bestaande pand een nieuwe invulling, waardoor deze toekomstwaarde heeft. De overige bebouwing is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en zal gesloopt worden. De nieuwbouw zal met aandacht voor het bestaande karakteristieke pand worden ontwikkeld. Dit wordt onder andere gedaan door de bouwhoogte van de nieuwbouw niet hoger zal worden dan de voormalige basisschool.

1.3 Geen zienswijzen en overwegend positieve reactie op participeren.
Tijdens terinzagelegging van het ontwerpplan zijn gedurende die 6 weken geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Initiatiefnemer heeft omwonenden en de wijkraad rondom het plangebied uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Participatie heeft zich beperkt tot informeren.

1.4 Het wijzigen van het omgevingsplan gemeente Enschede met voorliggend TAM-omgevingsplan H22G Rigelstraat 3 biedt het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden uitgevoerd.
Ter plaatse ligt in het huidige plan een maatschappelijke bestemming. Met het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt die bestemming vervangen voor de functie Wonen.

Het wijzigingsplan is onderbouwd met diverse onderzoeken die gezamenlijk de haalbaarheid van de ontwikkeling voor de realisatie van een woning motiveren. De uitgevoerde onderzoeken zorgen niet voor een belemmering tot uitvoer van het plan, maar onderbouwen dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Eftal). Voorliggend omgevingsplan biedt het planologisch kader, waarbinnen de

gewenste ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd, alsmede een toetsingskader voor afgifte van een omgevingsvergunning (t.b.v. bouwen).

Risico's
N.v.t.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst.

Afweging en alternatieven
Een alternatief plan ligt niet voor.

Participatie
De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de communicatie over het plan met de omwonenden.
Ten behoeve van de planologische procedure is een participatieverslag aangeleverd. Zie bijgaand.
Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de woningbouw.

Communicatie
Het ontwerp TAM-omgevingsplan is voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging is een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeenteblad, Huis-aan-Huis en op de gemeentelijke website. Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Initiatiefnemer zal worden geïnformeerd over dit besluit.

Vervolg
In de publicatie (Huis aan huis en Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl) zal vermeld worden dat het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan is genomen en dat belanghebbenden gedurende een termijn van vier weken desgewenst beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na terinzagelegging volgt inwerkingtreding van dit besluit en daarmee een toetsingsgrond voor verlening van een omgevingsvergunning. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvSt). Ook kunnen belanghebbenden bij het indienen van beroep bij RvSt tevens verzoeken om een voorlopige voorziening. Een belangrijk verschil met de oude Wet ruimtelijke ordening is dat onder de Omgevingswet een verzoek om voorlopige voorziening géén automatisch schorsende werking heeft. Dat gebeurt pas als de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening geheel of gedeeltelijk toewijst.

Bijlagen
plan

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

E.A. Smit R.W. Bleker