GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststellen 'paraplu' bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen 2022		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	1 november 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De Nota “Samenvatting en beantwoording zienswijzen” vast te stellen en degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de Raad kenbaar hebben gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen 2022” overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00244-0003 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis
In haar vergadering van 30 september 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" vastgesteld. Dit plan had tot doel om mede invulling te geven aan de gemeentelijke beleidsambities om talenten en andere voor de sociaal-economische structuur van Enschede belangrijke doelgroepen voor de stad te behouden en het verder groeien van Enschede vanuit het hart. Deze beleidsambities zijn vastgelegd in de Woonvisie van 2019. Om ruimtelijk sturing te kunnen geven aan die beleidsambities was het noodzakelijk om kwalitatief te sturen op de realisatie van nieuwe appartementen. Doel was dat de juiste appartementen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan was voorafgegaan door een voorbereidingsbesluit dat het realiseren van nieuwe appartementen alleen nog mogelijk wanneer wordt voldaan aan de daarvoor in de regels bij het voorbereidingsbesluit opgenomen kwalitatieve criteria.

Inmiddels is het bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen een aantal jaren toetsingskader voor inkomende aanvragen. Daarbij is gebleken dat dit toetsingskader geactualiseerd dient te worden. Er zijn initiatieven denkbaar die wenselijk zijn, maar waaraan op grond van de huidige regeling niet meegewerkt kan worden. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan een verruiming van het wonen boven winkels dat in het ontwerpbestemmingsplan ook is toegestaan in Boekelo of het toestaan van appartementen met een verhoogd maaiveld. Anderzijds blijkt het huidige toetsingskader toch nog ruimte te bieden aan ontwikkelingen die niet voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau. Een voorbeeld hiervan zijn zogeheten rug-aan-rug-woningen. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In dat plan wordt beter omschreven wat de gemeente vraagt van het kwaliteitsniveau van marktinitiatieven en anderzijds wordt er ruimte geboden voor appartementen voor doelgroepen waarvoor onze corporaties aan de lat staan.

Het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" is een actualisatie van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" uit 2019. Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenaamd 'paraplubestemmingsplan'. Dat betekent dat de hierin gestelde planologische regeling een aanvullende dan wel afwijkende werking heeft op de geldende bestemmingsplannen. De geldende bestemmingsplannen blijven verder ongewijzigd van kracht.

Publieksvriendelijke samenvatting
In de Woonvisie zijn de beleidsambities vastgelegd om talent vast te houden en te werken aan een inclusieve stad. Deze beleidsambities zijn vervolgens ook vastgelegd in het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen". Dit bestemmingsplan is inmiddels een aantal jaren het toetsingskader voor initiatieven. Met het plan zijn vele goede stedelijke ontwikkelingsprojecten tot stand gebracht en tevens veel toevoegingen van kwalitatief slechte appartementen tegengehouden. In de praktijk bleek dat er behoefte is het bestemmingsplan op details bij te stellen. Er zijn initiatieven denkbaar die we wenselijk zijn, maar waaraan op grond van de huidige regeling niet meegewerkt kan worden. Daarnaast blijken de huidige regels toch nog ruimte te bieden aan ontwikkelingen die niet voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau. Daarom is het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen 2022” opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen als ontwerpplan. Tijdens de termijn is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Ten opzichte van het ontwerpplan zijn nog wel wijzigingen aangebracht, die zorgen dat het plan in de praktijk beter en makkelijker uitvoerbaar is.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Met het parapluplan ‘Kwalitatief sturen op appartementen 2022’ wordt het bestaande toetsingskader in het bestemmingsplan ‘Kwalitatief sturen op appartementen’ zodanig aangepast dat het weer aansluit bij de doelen van Aantrekkelijk Enschede en Inclusief Enschede. Op basis van het parapluplan kunnen ongewenste bouwplannen voor appartementen worden geweigerd en kan gericht medewerking worden verleend aan bouwplannen voor appartementen die voldoen aan de kwalitatieve randvoorwaarden voor het toevoegen van nieuwe appartementen.

Argumenten
1.1 Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 april 2022 tot en met 18 mei 2022. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ontvangen. Deze is samengevat en van reactie voorzien in de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen die als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd. De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan.

2.1 Op basis van gebruikservaring blijkt dat het plan actualisatie behoeft
Het bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen is gedurende een aantal jaren gebruikt voor de toetsing van initiatieven. Op basis van die ervaring blijkt dat de regeling verbeterd kan worden. Enerzijds zien deze verbeteringen op het verduidelijken van de regeling zoals bijvoorbeeld de aanpassing van de reikwijdte van het parapluplan. Voor gebruikers van het plan wordt het daarmee inzichtelijker hoe de regels van het parapluplan zich verhouden tot het andere geldende bestemmingsplan. Anderzijds is ook gebleken dat het noodzakelijk was om in de regels bepalingen op te nemen ten aanzien van de kwaliteit van de initiatieven. Het gaat dan vooral om maatregelen die zorgen voor een hoge leefkwaliteit van de bewoners.

2.2 Aanpassing van het bestemmingsplan is beleidsmatig wenselijk
De afgelopen jaren is de Woonvisie telkens geactualiseerd. Daarnaast levert adaptief programmeren nieuwe inzichten op. We zien bijvoorbeeld dat de laatste jaren niet alleen meer vraag is naar huurappartementen, maar ook naar koopappartementen. We staan met daarom deze wijziging toe dat buiten het gebied voor hoogstedelijk wonen, naast huurappartementen, ook koopappartementen mogen worden toegevoegd. Binnen het gebied voor hoogstedelijk wonen is juist de eis van middenhuur opgenomen. Daarnaast maken de nieuwe afspraken die we met corporaties hebben gemaakt, ook nieuwe woonvormen mogelijk. Die nieuwe woonvormen worden met voorliggend BP ook gefaciliteerd. Het bestemmingsplan biedt in dat opzicht meer flexibiliteit dan het geldende plan. Het is ook mogelijk om af te wijken voor de doelgroepen van programmering zoals die zijn opgenomen in de Woonvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld over woningen voor ouderen, of mensen met een bepaalde zorgvraag. Er zijn uiteraard ook bestaande afwijkingsmogelijkheden overgenomen in het nieuwe plan, waaronder de reguliere sociale huur. Daarvoor kan afgeweken worden van de regels door woningbouwcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig
Het bestemmingsplan ziet op de actualisatie van een bestemmingsplan met daarin wijzigingen op detailniveau in de bestaande regeling. In het plan zijn geen ontwikkelingen voorzien als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Risico's
Wanneer het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure wordt gebracht, blijft uiteindelijk de huidige regeling gelden. Zoals aangegeven, voldoet die eigenlijk niet meer aan de huidige wensen en eisen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Aan het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen 2022' zijn voor de gemeente Enschede geen financiële gevolgen verbonden.

Afweging en alternatieven
Om een actueel en goed toetsingskader te verkrijgen, is eigenlijk geen andere optie dan het aanpassen van de huidige regeling voorhanden.

Participatie
Het doorlopen participatietraject kan worden aangemerkt als stap 1, informeren, op de participatieladder. We kiezen hiervoor omdat de regeling niet fundamenteel veranderd, maar slechts op technische details wordt geactualiseerd op basis van praktijkervaring.

Communicatie
Voorliggend parapluplan is feitelijk in hoofdzaak een technische actualisatie van de al bestaande regeling en is daarom intern met alle betrokken disciplines afgestemd en in lijn gebracht met actuele (prestatie)afspraken met onze partners.

Interne communicatie
Alle bij het onderwerp van het parapluplan betrokken organisatieonderdelen zijn bij het opstellen van het parapluplan betrokken en worden op de gebruikelijke wijze over de voortgang van de procedure geïnformeerd.

PR over besluit:
Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving
De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bekend gemaakt in de Huis aan Huis en in het Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en via het gemeentelijke geografisch informatiesysteem (GIEL).

Persbericht, ja of nee:
Nee.

Vervolg
Indien de raad het bestemmingsplan vaststelt, zal het ter inzage worden gelegd. Vervolgens zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder wordt daarvan op de hoogte gesteld door publicatie in het Huis-aan-Huisblad en het Gemeenteblad. Indien gedurende die periode niemand beroep bij de Raad van State instelt tegen het plan, treedt het plan na afloop van de termijn van inzagelegging onherroepelijk in werking.

Bijlagen
Raadsbesluit
Verbeelding bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen 2022'
Toelichting en regels bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen 2022'
Geanonimiseerde versie Nota Beantwoording Zienswijzen
Niet - geanonimiseerde versie Nota Beantwoording Zienswijzen
Nota wijzigingen

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker