

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord 2023"		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Advies	Aangeboden aan Raad	30 mei 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300039354

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 of de ingediende zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland-Noord 2023" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00019-003, gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve het bestemmingsplan genoemd onder punt 3 vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland-Noord" (vastgesteld in 2011) is toe aan een actualisatie. Dit krijgt vorm in het bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland-Noord 2023". Het plangebied beslaat de wijken Getfert, Hogeland Noord en Veldkamp-Getfert-West (het deel ten oosten van de Haaksbergerstraatweg). In het plangebied ligt het bedrijventerrein Hardick Seckel, Slijpsteen en het ziekenhuis Medisch Spectrum Twente (MST).

Het bestemmingsplan is een zogenaamd 'actualisatieplan'. Daarbij gaat het vooral om het plangebied actuele bestemmingsplanregels te geven en om het vastleggen van de bestaande (legale) situatie. Daarnaast zijn aanpassingen gewenst naar aanleiding van nieuw beleid, nieuwe (voortschrijdende) inzichten en enkele concrete ontwikkelingen in het gebied.

Publieksvriendelijke samenvatting

Het bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland-Noord 2023" geeft de wijken Getfert, Perik en het noordelijk deel van Hogeland actuele bestemmingsplanregels. Het huidige bestemmingsplan is in 2011 vastgesteld. Sinds die tijd is het beleid veranderd en bijgesteld en het is daarom wenselijk om het bestemmingsplan voor het gebied te updaten. Het gaat daarbij vooral om regels voor de bestaande (legale) situatie, maar er zijn ook aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van nieuw beleid, nieuwe (voortschrijdende) inzichten en enkele concrete projecten in het gebied. Er zijn onder andere aanpassingen gedaan ten aanzien van de definitie van maatschappelijke bestemmingen en een aangepaste manier om cultuurhistorie op te nemen en te beschermen. Niet alleen wijzen we meer naoorlogse panden aan als karakteristiek, ook nemen we een nieuwe aanduiding op die cultuurhistorisch belangrijke ruimtelijke structuren beschermen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Met het bestemmingsplan krijgt het plangebied een actuele planologisch-juridische regeling, die in de praktijk beter toepasbaar is en aansluit op actueel beleid.

Argumenten**1.1 De 6 ingediende zienswijzen wijzigen het bestemmingsplan niet wezenlijk**

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021. Gedurende de inzageperiode zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in bijgaande nota 'Samenvatting en beantwoording zienswijzen'. De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan voor enkele percelen. De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- Hogelandsingel 148, opnemen van aanduiding praktijkruimte;
- Kuipersdijk 103, gemengde bestemming met aanduiding kantoor;
- Broekheurnerweg 55, opnemen detailhandelbestemming tbv uitbreiding van de supermarkt.

Samen met het bestemmingsplan “Getfert-Perik-Hogeland Noord 2023” heeft ook het ontwerp-besluit aanvraag hogere grenswaarden Wet geluidhinder- Cromhoffsbleekweg 138, ter visie gelegen. Tegen het ontwerp-besluit aanvraag hogere grenswaarden zijn gedurende de termijn van ter visie legging eveneens geen zienswijzen ingediend.

Voor een overzicht van de wijzigingen, wordt verwezen naar de bijlage van de nota ‘Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen’.

2.1 Actueel bestemmingsplan voor bestaande situatie geeft duidelijkheid

Een actueel bestemmingsplan waarin (legale) veranderingen van de afgelopen jaren zijn verwerkt schept duidelijkheid over de geldende regels in het gebied. Op basis van bureau- en veldonderzoek is de actuele situatie in het plangebied geïnventariseerd. Daarbij is gekeken welke functies er allemaal (legaal) aanwezig zijn en of dat nog klopt met het geldende bestemmingsplan. Er zijn bijvoorbeeld ‘afwijklingsvergunningen’ (voorheen ontheffingen genoemd) verleend voor functies en gebouwen die niet mogelijk waren op basis van het geldende bestemmingsplan. Ook gelden allerlei regels uit ‘parapluplannen’ over onzelfstandige bewoning (kamerverhuur), appartementen, cultuurhistorie, parkeren en bedrijven met milieuzones. Al deze vergunningen en regels zijn, voor zover ruimtelijk relevant, vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

2.2 Cultuurhistorische waarden beter beschermd

Op basis van het bestemmingsplan ‘Cultuurhistorie’ kunnen waardevolle gebouwen niet zomaar (deels) gesloopt worden. De onderliggende inventarisatie/analyse was echter incompleet. Bij ieder nieuw bestemmingsplan wordt daarom een inventarisatie en analyse van de cultuurhistorische waarden in het plangebied uitgevoerd.

Uit de inventarisatie voor “Getfert-Perik-Hogeland-Noord 2023” volgt dat:

- De inventarisatie leidt tot het beschermen van een substantieel aantal karakteristieke panden. 502 nieuwe gebouwen (waarvan 292 panden in eigendom van een woningcorporatie) zijn met een aanduiding karakteristiek op de plankaart aangewezen als cultuurhistorisch waardenvol. De aanduiding karakteristiek beoogt de bescherming van het aanzicht van het pand op criteria als architectuur, maat, schaal en vorm. De nieuwe panden zijn als gevolg van onderzoek van de lokale cultuurhistorische vereniging alsmede gemeentelijk onderzoek tot stand gekomen. De woningcorporaties (Domijn, Ons Huis, De woonplaats) zijn meegenomen in de voorgenomen aanwijzingen.
- Er zijn waardevolle, samenhangende complexen/structuren aanwezig (voor- en naoorlogs). Niet alleen de bebouwing bepaalt immers de waarde, maar ook de stedenbouwkundige eenheid: samenhang, opzet, overgangen (zoals tuinmuurtjes), buitenruimte (pleintjes, groene hoeken) etc. Deze kunnen niet op een passende manier beschermd worden met de bestemmingen die de gemeente nu gebruikt. Dit heeft geleid tot een nieuw soort aanduiding ‘cultuurhistorische structuur’, waarmee waardevolle structuren/complexen beschermd worden, zonder direct een integraal sloopverbod op alle gebouwen te leggen in die structuur. Vervangende nieuwbouw is mogelijk zolang de cultuurhistorische stedenbouwkundige waarden overeind blijven. Deze waarden zijn beschreven in het rapport “Stedenbouwkundige en cultuurhistorische verkenning Getfert-Perik-Hogeland Noord”. Dit rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hierin zijn tuindorpcplexen als het Varik en Hoogeland opgenomen. Een cultuurhistorisch deskundige van de gemeente adviseert in geval van een aanvraag tot omgevingsvergunning over de aanvraag.
- Binnen het plangebied ligt een deel van de singel, namelijk de Hogelandsingel, Varvixsingel en Getfertsingel. Dit gebied behoeft aanvullend onderzoek op schaal van de stad, opdat de cultuurhistorische waarde van de singel als geheel (niet enkel per plangebied/ wijk) voor de hele stad, onderzocht kan worden. Als gevolg zijn de singels op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen als attentiegebied. De aanduiding attentiegebied is overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Cultuurhistorie’ uit 2016. De aanduiding regelt dat indien er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd in dit gebied, dat onderzoek dient plaats te vinden in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot de singel. Een cultuurhistorisch deskundige van de gemeente adviseert over de aanvraag.

2.3 Bouwregels zijn eenvoudiger en praktischer; daardoor minder afwijklingsvergunningen

In de afgelopen jaren is gebleken dat voor veel kleine bouwplannen waar de gemeente in principe wel aan wil mee werken een vergunning nodig is voor afwijking van het bestemmingsplan (voorheen ontheffing genoemd). Dit komt onder andere veel voor bij aanbouwen aan woningen (met name aan de achterzijde). Dit kost extra tijd en regelmatig ook extra geld voor de aanvrager. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de regels praktischer gemaakt, zodat er minder afwijklingsvergunningen zullen zijn.

2.4 Bestemmingsplanregels in lijn met beleid brengen

Sinds het nu geldende bestemmingsplan in werking is getreden is er nieuw gemeentelijk beleid vastgesteld op verschillende onderwerpen. Een deel daarvan is vertaald in ‘parapluplannen’ (zie hiervoor; deze zijn ook vertaald in het plan) en een deel ook niet. Een voorbeeld is de regeling voor beroepen/bedrijven aan huis.

Deze is aangekondigd in de Visie Werklocaties (vastgesteld in 2019). De regels hiervoor zijn nu eenduidiger en eenvoudiger toepasbaar gemaakt. Een ander voorbeeld is het specifiekere bestemmen van maatschappelijke functies. Door deze specifiekere te bestemmen (bijv. 'maatschappelijk – onderwijs') kunnen ongewenste functies en daarmee ongewenste effecten voor de omgeving worden voorkomen. Dit is vastgelegd in de beleidsregel 'Ruimtelijk sturen op maatschappelijke functies' (9 jan 2020 gepubliceerd).

3.1 Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld

De gemeenteraad dient gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen als in dat bestemmingsplan wordt voorzien in nieuwe bouwplannen. Met deze wettelijke eis wordt betaling van de gemeentelijke kosten gewaarborgd. Hiervan kan worden afgezien als het kostenverhaal op een andere wijze verzekerd is. Gezien het bestemmingsplan geen nieuwe bouwplannen mogelijk maakt, is het kostenverhaal voldoende verzekerd. De gemeenteraad moet (met besluit op dit voorstel) formeel nog het besluit nemen dat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

Risico's

Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen het vastgestelde plan.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Niet van toepassing.

Afweging en alternatieven

De bestaande bestemmingsplannen laten zoals ze zijn, maar dan is er geen actueel bestemmingsplan.

Participatie

Wijkraad

Het plangebied ligt (deels) in het werkgebied van wijkraad Horstlanden-Veldkamp. Met de wijkraad is op 3 september 2020 overleg geweest. De wijkraad kan instemmen met het bestemmingsplan, maar wil wel aangeven dat ze de hoge parkeerdruk en onveilige verkeerssituatie aan de Cromhoffsbleekweg ervaren als een knelpunt. Zo is aan de noordzijde van de Cromhoffsbleekweg een samenkomst van wegen, van zowel de ingang van de apotheek (Cromhoffsbleekweg 2), de uitgang van parkeerplaatsen aan de overzijde, de Industriestraat en de Zuiderval op onoverzichtelijke wijze samenkomen. In de huidige situatie kent de straat al een hoge parkeerdruk, en de bezorgdheid is geuit dat de parkeerdruk toeneemt door de realisatie van de woningbouwplannen aan het Janninkkwartier.

Bij de afdeling Stadsingenieurs & Ontwerp van de gemeente is de locatie in beeld. De verkeerssituatie rond de Cromhoffsbleekweg en de Zuiderval zal in de komende tijd wijzigen. De Cromhoffsbleekweg wordt als fietsstraat ingericht bij de afronding van het Janninkkwartier. De onduidelijke situatie bij de aansluiting met de Zuiderval wordt ook aangepast. De rotonde Haaksbergerstraat - Zuiderval wordt een met verkeerslichten geregeld kruispunt. Daardoor wordt ook de aansluiting met de Cromhoffsbleekweg gewijzigd. Zo is het dan niet langer mogelijk om vanaf de Cromhoffsbleekweg links af te slaan en ook vanaf de Zuiderval, komend vanuit het zuiden is het niet langer mogelijk de Cromhoffsbleekweg in te rijden. Hierdoor zal de verkeerssituatie vereenvoudigen. De fietsstraat krijgt een aantal parkeerhavens waar geparkeerd mag worden. De fysieke wijzigingen van de openbare ruimte hebben geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Stadtego voor de Slijpsteen

Er is een participatietraject doorlopen voor het gebied de Slijpsteen. In de toelichting is een verslag van Stadtego opgenomen. Uit dit traject volgde dat door participanten de voorkeur werd gegeven om Slijpsteen breder toegankelijk te maken voor kleinschaliger vorm van bedrijvigheid in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid, horeca (geen disco of zalen) en dienstverlening. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden.

Cultuurhistorische vereniging

De cultuurhistorische verenigingen (SHSEL) van Enschede hebben bijgedragen aan het inventariseren van de cultuurhistorische waarden in het plangebied met een eigen inventarisatie. De samenwerking heeft geleid tot aanwijzen van meerdere waardevolle objecten in het bestemmingsplan. De resultaten zijn gestuurd aan de verenigingen. In goed overleg met de verenigingen zijn de resultaten besproken.

Woningcorporaties

De woningcorporaties zijn al bij het opstellen van het bestemmingsplan, voorafgaand aan de afronding van de cultuurhistorische onderzoeken, meegenomen in de toewijzing van meerdere cultuurhistorische waarden in het plangebied. Aanvullend zijn de woningcorporaties geïnformeerd over het resultaat van de onderzoeken, waarna er gesprekken geweest zijn met de woningcorporaties De Woonplaats en Domijn. In deze overleggen stond centraal wat per aanduiding (karakteristiek, attentiegebied en cultuurhistorische structuur) mogelijke belemmeringen zijn bij bouwaanvragen tot bouwkundige wijzigen, sloop en herbouw. Vooropgesteld begrijpen de woningcorporaties het aanwijzen van de cultuurhistorische waarden, echter zouden ze graag zien dat de onderzoeken niet per bestemmingsplan aan hun voorgelegd worden, maar dat deze stadsbreed worden uitgevoerd. Vooralsnog ontbreekt hiervoor de capaciteit en budget.

Nieuwe karakteristieke panden

De eigenaren van de panden die ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voor het eerst als karakteristiek in dit bestemmingsplan worden opgenomen krijgen, na dit besluit, een brief waarin toegelicht wat deze cultuurhistorische waarde betekent. En hoe meer informatie erover verkregen kan worden.

Ter inzage

Na besluitvorming is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Zie argument 1.1. Het participatieniveau ligt op 3 (adviseren) en voor cultuurhistorie op 4 (co-creatie).

Communicatie

Communicatie over de procedure vindt plaats op door de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Vervolg

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Publicatie vindt plaats overeenkomstig het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen

De verbeelding bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord 2023"

Regels bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord 2023"

Bijlagen bij regels bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord 2023"

Toelichting bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord 2023"

Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord 2023"

Anonieme "Samenvatting en beantwoording zienswijzen"

Niet-anonieme "Samenvatting en beantwoording zienswijzen"

Raadsbesluit tot vaststelling bestemmingsplan.

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

E.A. Smit

R.W. Bleker