Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen-herziening 1"		
Portefeuillehouder	June Nods agendaletter (C))		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	7 sept. 2021
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2100082764

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen-herziening 1” vast te stellen overeenkomstig de plantoelichting, planregels en verbeelding met het nummer BP00217

Inleiding

De Gemeente Enschede geeft in het nieuwe wijkdeel “IN ’t Zeggelt”, kavels uit in particulier opdrachtgeverschap. De locatie van dit nieuwe wijkdeel ligt in de wijk Lasonder-Zeggelt, tussen de Nieuwe Schoolweg, de Molenstraat, Willem Brakmanstraat (Cultuurmijl) en de Zeggeltschoolstraat. “IN ’t Zeggelt” moet, samen met de reeds gerealiseerde (stads)woningen ten oosten en westen ervan, uitgroeien tot een hoogwaardig, duurzaam en architectonisch woongebied dat allure uitstraalt. Met de bouw van de laatste woningen "IN 't Zeggelt" wordt dit nieuwe woongebied direct ten noorden van de binnenstad afgerond.

Voor het gebied van “In ’t Zeggelt” geldt momenteel het bestemmingsplan “Lasonder Zeggelt 2018”. Dit bestemmingsplan laat hier grote woningen in meerdere bouwlagen toe. De uit te geven kavels in "IN 't Zeggelt" zijn compact en intiem te noemen en variëren van 70 m² tot 150 m². De kavels mogen voor 90% worden bebouwd en in sommige gevallen zelf toto 100%. De hier toegestane bouwhoogten van woningen variëren van max.12 meter tot 15 meter. Dit betekent dat hier volumineuze woningen in meerdere bouwlagen kunnen worden gebouwd.

Naast het bestemmingsplan “Lasonder-Zeggelt 2018” is hier tevens het “paraplubestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen” van toepassing, Het paraplubestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen” voorziet in toetsingscriteria voor het realiseren van appartementen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen het gebied van de binnenstad en het overige stedelijke gebied van Enschede. In dit bestemmingsplan is de binnenstad aangeduid als ‘wetgevingszone- afwijkingsgebied 1” waar minder stringente toetsingscriteria voor het realiseren van appartementen gelden dan in het overige stedelijke gebied. Het overige stedelijke gebied staat in dit paraplu-bestemmingsplan aangeduid als ‘wetgevingszone- afwijkingsgebied 2’.
Het gebied van “IN ’t Zeggelt” is in dit bestemmingsplan ingedeeld bij de binnenstad waar de minder stringente toetsingscriteria voor het realiseren van appartementen van toepassing zijn.

Omdat “IN ’t Zeggelt” moet uitgroeien tot een hoogwaardig, duurzaam en architectonisch woongebied met allure, bedoeld voor grondgebonden (stads)woningen en zelfstandige gezinsbewoning, zijn hier appartementen minder gewenst. Het ligt dan ook voor de hand om hier de stringentere toetsingscriteria te laten gelden gelijk die van de aangrenzende (woon)gebieden en het overige stedelijke gebied van Enschede. Hiermee kunnen ongewenste ontwikkelingen beter worden voorkomen.

Om een en ander planologisch te regelen is het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen-herziening 1” ontworpen. In deze herziening wordt de aanduiding ‘wetgevingszone- afwijkingsgebied 1’ voor “IN ’t Zeggelt’ gewijzigd naar ‘wetgevingszone- afwijkingsgebied 2’.

Publieksvriendelijke samenvatting

Voor het woongebied “IN ’t Zeggelt” ten noorden van de binnenstad van Enschede, geldt o.a. het paraplu-bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen”. In dit bestemmingsplan ligt “IN ’t Zeggelt” in een gebied waar voor het realiseren van appartementen minder stringente toetsingscriteria

gelden dan in aangrenzende (woon)gebieden. Omdat “IN ’t Zeggelt” moet uitgroeien tot een hoogwaardig, duurzaam en architectonisch woongebiedje met grondgebonden (stads)woningen, zijn hier appartementen minder gewenst. Om voor dit gebied dezelfde toetsingscriteria te laten gelden voor het realiseren van appartementen zoals die ook voor de aangrenzende (woon)gebieden van toepassing zijn, is het noodzakelijk het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen” te herzien.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen- herziening 1” wordt een volgende stap gezet in de procedure om tot een rechtsgeldig bestemmingsplan te komen die voor het realiseren van appartementen in “In ’t Zeggelt’ stringentere criteria laat gelden.

Argumenten

1.1 Het kunnen toetsen aan stringentere toetsingscriteria ten aanzien van het realiseren van appartementen in het gebied van “IN ’t Zeggelt” waarmee ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen;

1.2 Met het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen- herziening 1", krijgt “In ’t Zeggelt”, voor wat betreft het realiseren van appartementen logischerwijs eenzelfde regeling als die van aangrenzende (woon)gebieden en het overige stedelijke gebied van de stad voor zover zij buiten de binnenstad zijn gelegen.

Risico’s

Ten aanzien van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen- herziening 1" zijn in alle redelijkheid geen risico's te benoemen.

Financiële dekking van het voorstel

Het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen-herziening 1” betreft een gemeentelijk initiatief die voor het plangebied van deze herziening niet in een nieuwe ontwikkeling voorziet waarvoor financiële dekking moet worden gevonden. De herziening heeft enkel en alleen betrekking op een aanvulling op de hier geldende bestemmingsplanregels zoals is verwoord in het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen”.

Alternatieven

Om in Ín ’t Zeggelt’ stringentere voorwaarden te laten gelden voor het realiseren van appartementen is de vervaardiging van een herziening van het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen” de enige mogelijkheid.

Participatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in de wijk “Lasonder-Zeggelt”. In deze wijk is het erkende wijkorgaan “Bodenkamp, Schuttersveld, Lasonder Zeggelt” actief die met betrekking tot dit bestemmingsplan om advies is gevraagd. Dit wijkorgaan heeft per email van 10 maart 2021 laten weten met dit bestemmingsplan te kunnen instemmen.

Het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen-herziening 1schaadt verder geen provinciale- en waterschapsbelangen. Wel is de Provincie Overijssel als ook het Waterschap Vechtstromen van dit bestemmingsplan in kennis gesteld.

Gedurende de termijn van het als ontwerp ter visie liggen van dit bestemmingsplan zijn bewoners en omwonenden van het plangebied per brief over dit bestemmingsplan geïnformeerd.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging van dit bestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. Hierbij was sprake van een misverstand van de indiener van de zienswijze en heeft hij zijn zienswijze vervolgens weer ingetrokken.

Communicatie

Het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen-herziening 1” heeft van 8 april 2021 t/m 19 mei 2021 als ontwerp ter inzage gelegen. Van deze ter inzagelegging is kennis gegeven in de Huis-aan-Huis, het Gemeenteblad en de Staatscourant van 7 april 2021.

PR over het besluit

nvt

Gemeente Enschede

Vervolg

Na vaststelling door de Raad van het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen-herziening 1”, zal deze herziening, als vastgesteld plan, gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd (de beroepstermijn). Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden eventueel beroep instellen bij de Raad van State.

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,	**de loco-Burgemeester,**
E.A. Smit	N. van den Berg
