Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Hengelosestraat 381" en beeldkwaliteitsplan "Newtonpark Enschede".		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D))		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	10 mei 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200040287

Wij stellen u voor te besluiten om:
1. Het bestemmingsplan “Hengelosestraat 381” met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00228-0003 vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan “Newtonpark Enschede” als wijziging 119 van de Welstandsnota vast te stellen.

Inleiding
Het gebied waarop het bestemmingsplan “Hengelosestraat 381” betrekking heeft wordt globaal begrensd door de Hengelosestraat in het noorden, de Herculesstraat in het oosten, de Schietbaanweg in het zuiden en de Wegastraat en de Zuiderkruisstraat in het westen en ligt in het stadsdeel Noord. Het plangebied maakt deel uit van de wijk Twekkelerveld.

De inzet is om op de voormalige ROC locatie langs de Hengelosestraat een duurzame en onderscheidende woningbouwontwikkeling te realiseren, die bestaat uit drie woonblokken in een parkachtige omgeving. De parkachtige structuur van de ontwikkeling biedt ruimte voor zowel mens, als flora en fauna. Twekkelerveld is de verbindende schakel tussen de binnenstad en de kennispark van Enschede. De verbinding met de omliggende parken in de wijk zorgt voor een groene onderbreking aan het stadse gevoel. Het programma van de woningbouwontwikkeling bestaat uit een divers aanbod aan woningen in zowel het huur- als het koopsegment. Daarnaast zal de verscheidenheid aan kapvormen van de woningen bijdragen aan een gevarieerd straatbeeld. Uitgangspunt is dat de wijk een plek wordt voor zowel de huidige Twekkelervelders als ook voor nieuw talent en gezinnen. Bij de verkaveling is een verscheidenheid aan typologieën en ruimte voor groen in acht genomen. Hiermee ligt er een goede basis voor het 'vernieuwen' van de wijk Twekkelerveld.



Stedenbouwkundig plan

Beeldkwaliteitsplan
Door het vrijkomen van de locatie is ruimte ontstaan om het gebied te herontwikkelen voor woningbouw. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste uitgangspunten voor het ontwerp. Hierbij wordt in gegaan op de architectonische verschijningsvorm van de nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte.
Uitgangspunt van de architectonische uitstraling in dit document is dat de nieuwe architectuur qua schaal en uiterlijk een relatie aangaat met de omliggende bebouwing (architectuurstijl Delftse School) en een knipoog is naar de wederopbouwarchitectuur van de voormalige textielvakschool die op de locatie heeft gestaan. De titel

Newtonpark Enschede is gebruikt voor het Beeldkwaliteitsplan omdat initiatiefnemer deze naam aan de ontwikkeling heeft gegeven.

Publieksvriendelijke samenvatting
De gemeente is voornemens om 94 woningen te realiseren op de voormalige ROC-locatie aan de Hengelosestraat 381 in de wijk Twekkelerveld in Enschede. Het programma bestaat uit een divers aanbod aan woningtypes met een verscheidenheid aan kapvormen wat zal bijdragen aan een gevarieerd straatbeeld. Om dit te bereiken is, naast het bestemmingsplan, ook een beeldkwaliteitsplan in procedure gebracht.

Beoogd effect
Bestemmingsplan: Een bestemmingsplan met een actuele en passende juridisch-planologische regeling die het mogelijk maakt om op de voormalige ROC-locatie woningen te realiseren. Waarbij een deel van het plangebied wordt aangewezen voor sociale en middeldure huurwoningen.

Beeldkwaliteitsplan: Een juridisch toetsingskader om aanvragen omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten binnen het plangebied te kunnen toetsen aan de voor de ontwikkeling van deze locatie gewenste eisen van welstand en beeldkwaliteit

Argumenten
1.1 Dynamische Investerings Agenda (DIA)
De Dynamische Investerings Agenda is een vorm van integrale aanpak met als doel het verbeteren van onder andere het woon- en leefklimaat in de wijk. Voor Twekkelerveld is gewerkt aan een prototype dat onder andere is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Met de invulling van de voormalige ROC-locatie aan de Hengelosetsraat 381 met de beoogde woningbouw draagt het bij aan de doelen van de DIA. Het programma bestaat uit een divers aanbod aan woningtypes met een verscheidenheid aan kapvormen wat zal bijdragen aan een gevarieerd straatbeeld en een kwaliteitsverbetering van de wijk. Daarnaast zal er een parkje aangelegd worden met daarin een ontmoetingsplek voor de buurt.

1.2 Behoefte woningen
In 2016 heeft het college van B&W geconstateerd dat er een tekort was aan locaties voor groenstedelijk wonen in Enschede en is opdracht gegeven om te zoeken naar geschikte locaties. Verder is een belangrijke doelstelling van de woonvisie Enschede het vasthouden en aantrekken van “talent”. “Talent” omvat een brede doelgroep van studenten en net afgestudeerden tot midden en hogere-inkomensgroepen in de leeftijdscategorie 30-55 jaar, die voor de sociaaleconomische ontwikkeling van de stad erg belangrijk zijn. Dat betekent dat voor de doelgroep “talent” niet alleen hoog stedelijke woonmilieus met appartementen in beeld zijn, maar ook groenstedelijke woonmilieus.
Dit plan maakt de toevoeging van woningen mogelijk in het groenstedelijk woonmilieu en voorziet daarmee in de woningbehoeftevraag. Met de bouw van deze woningen wordt er ingezet op totstandkoming van doorstroming op de woningmarkt en draagt bij aan de doelstellingen uit de Woonvisie.De ontwikkeling van de voormalige ROC locatie gelegen aan de Hengelosestraat 381 draagt ook bij aan het verder versterken van de stadsrand van Enschede.

1.3 Woonkwaliteit
Er is een woonpark ontworpen dat zich voegt in de stedelijke context van Twekkelerveld; een stadse buurt in een groene context. Het is door de eigenheid een aanvulling op datgeen nu aangeboden of beschikbaar is in Twekkelerveld. De locatie bestaat uit een eenduidig vormgegeven groene ruimte waar bouwblokken in zijn gesitueerd. Het is een grootschalig buurtpark waarin wordt gewoond. De groene ruimte wordt ingericht als een park voor passanten en een park voor verblijf. De beeldtaal van het park is ‘natuurlijk stads’. Hiermee wordt bedoeld dat er een mix is van natuurlijk vormgegeven zones en gecultiveerde zones. Er is in het park ruimte voor waterberging, biodiversiteit en verblijf.

1.4 Sociale en middeldure huurwoningen
Op 8 maart 2021 is de 'Doelgroepenverordening Sociale Huur en Middenhuur Enschede 2021" vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen en bij transformatie van bestaande bouw. Op basis van de doelgroepenverordening wordt in het bestemmingsplan een deel van het plangebied aangewezen voor sociale (21 woningen) en middeldure (19 woningen) huurwoningen.

1.5 Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen
Het vaststellen van het bestemmingsplan Hengelosestraat 381 draagt op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen (Actieplan duurzaamheid). Er zal worden gestimuleerd om een zo duurzaam mogelijke woning te realiseren. Hierbij kan gedacht worden aan de thema's energie, milieu (materiaalgebruik, water), gezondheid (luchtkwaliteit), gebruikskwaliteit (toegankelijkheid) en toekomstwaarde. Duurzaamheid speelt maatschappelijk gezien een steeds grotere rol. Bij het opstellen van bestemmingsplannen proberen we daar ook zoveel mogelijk rekening mee te houden. Bestemmingsplannen kennen echter geen uitvoeringsplicht en daardoor kan vanuit juridisch oogpunt niet iedere maatregel ten aanzien van duurzaamheid worden opgenomen.

1.6 Reacties ontwerpplannen
Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Beide plannen worden nu ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

2.1 Creëren van een groen stedelijk woongebied
Doelstelling is om een woonbuurt te maken die zich voegt in de omgeving van Twekkelerveld, maar tegelijkertijd een eigen identiteit heeft; de identiteit van een woonpark. Het stedenbouwkundige kenmerk van dit woonpark is om een park te maken waarin een drietal gesloten bouwblokken zijn ingepast. Kenmerkend voor de buitenruimte is de parkachtige uitstraling. Dit park wordt ervaren als een samenhangende groenstructuur met verbindende paden en verblijfsplekken. Zo biedt het park ruimte voor mensen, flora en fauna. Het parklandschap wordt glooiend aangelegd. Er worden natuurlijke materialen gebruikt. Het park heeft een functie als buurtpark. Om ontmoeting en verblijf te stimuleren worden specifieke verblijfsplekken ingericht.

Risico's
n.v.t.

Financiële dekking van het voorstel
Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien in het bestemmingsplan gronden zijn opgenomen waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan worden gerealiseerd en kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. In dit geval is er een exploitatie-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Alternatieven
Er zijn geen alternatieven voorhanden. Mocht het onderhavige plan geen doorgang vinden dan zal vooralsnog het huidige gebruik (braakliggend terrein) voortgezet worden en de mogelijkheid blijft bestaan om een maatschappelijke functie te realiseren.

Participatie
Op 7 oktober 2021 heeft initiatiefnemer een digitale buurtbijeenkomst gehouden om de buurtbewoners rondom het voormalig ROC te informeren over de nieuwbouwplannen. Voorafgaand hebben ze gesproken met het bestuur van de basisschool Twekkelerveld en zijn er 140 uitnodigingen voor de bijeenkomst verstuurd naar omwonenden van het plangebied. Uiteindelijk hebben 23 buurtbewoners zich aangemeld voor de digitale bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst werd positief gereageerd op de nieuwe plannen, werden een aantal kritische vragen over parkeren gesteld en raakten een aantal buurtbewoners nieuwsgierig naar de nieuwe straatnamen. De overige buurtbewoners van Twekkelerveld worden geïnformeerd door middel van een artikel in de wijkkrant Twekkelerveld.

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

Communicatie met direct betrokkenen
Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend hoeft niemand separaat geïnformeerd te worden en kan volstaan worden met de communicatie zoals die hierboven is beschreven.

PR over het besluit
n.v.t.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving
Het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken gepubliceerd te worden.

Gemeente Enschede

Vervolg
Na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan liggen de stukken voor een periode van 6 weken ter inzage zodat er mogelijk beroep ingesteld kan worden. Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Enschede.

Bijlagen

toelichting bestemmingsplan
regels bestemmingsplan
verbeelding bestemmingsplan
beeldkwaliteitsplan Newtonpark Enschede
Bijlagen toelichting bestemmingsplan

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,	**de Burgemeester,**
E.A. Smit	R.W. Bleker
