Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad B

Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan Leuriks Oost 2020, exploitatieplan Leuriks Oost en beeldkwaliteitsplan Leuriks Oost		
Portefeuillehouder	Niels van den Berg agendaletter (B))		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	29 juni 2021
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2100060262

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan “Leuriks Oost 2020”, het beeldkwaliteitsplan Leuriks Oost en het exploitatieplan Leuriks Oost vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Leuriks Oost 2020” met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20200007-0003 gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan Leuriks Oost als wijziging 115 van de Welstandsnota vast te stellen;
4. Het exploitatieplan Leuriks Oost vast te stellen.

Inleiding
Het gebied waarop het bestemmingsplan “Leuriks Oost 2020” betrekking heeft ligt in het oosten van Enschede en wordt globaal begrensd door de Gronausestraat in het noorden, de Oostweg in het oosten, de Keppelerdijk in het zuiden en aan de westzijde ligt het landgoed De Leuriks. Het plangebied is ongeveer 12 ha groot.

Aanleiding
Leuriks Oost kent al een lange geschiedenis. Het was een deelplan binnen de totale ontwikkeling van de Eschmarke maar is in 2013 gestrand bij de Raad van State. Met dit plan werd de realisatie van ca 100 vrije kavels gefaciliteerd, maar er werden zienswijzen ingediend en de Raad van State oordeelde dat de onderbouwing van de behoefte aan kavels onvoldoende was. Nu is de marktsituatie verbeterd en is het plan opnieuw opgepakt.

In 2016 heeft het college van B&W geconstateerd dat er een tekort was aan locaties voor groenstedelijk wonen in Enschede en ze hebben opdracht gegeven om te zoeken naar geschikte locaties. Bureau kaveluitgifte en de planologen van de gemeente constateren een grote vraag naar kavels rond de 500m^2, terwijl er al geruime tijd onvoldoende aanbod in dit segment is. Dat betekent dat een belangrijke doelgroep voor de gemeente Enschede niet goed wordt bediend. Een belangrijke doelstelling van de woonvisie Enschede is immers 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 zoals Leuriks Oost, juist voor de laatstgenoemde doelgroep.

De gemeente Enschede heeft samen met het ministerie van BZK en de provincie Overijssel een pilot gestart die gericht is op het aanbieden van aantrekkelijke woningen en woonmilieus t.b.v. het vasthouden en aantrekken van “talent”. In het kader van deze pilot zijn enige bijzondere woningbouwlocaties aangewezen, die in de komende jaren versneld worden ontwikkeld, waaronder de Leuriks Oost. De locatie is uitstekend geschikt als kavel-locatie met name door de bestaande groenstructuren. Gezien de grote vraag naar vrije kavels is het logisch om juist dit marktsegment op deze locatie te bedienen.

Stedenbouwkundige opzet
Uitgangspunt voor de Leuriks Oost is het realiseren van een woonwijk met 74 vrijstaande woningen tussen bestaande bospercelen, het landelijke gebied en de Gronausestraat. Dit is een duidelijke vermindering van het aantal kavels ten opzichte van het vorige plan om zo een kwalitatief beter groen stedelijk gebied te realiseren. Door de aanwezigheid van bestaande bospercelen en houtwallen, vormt de omgeving een lommerrijk en

aantrekkelijk woonklimaat voor de nieuw te bouwen woningen. Het stedenbouwkundig plan zet een robuuste groenstructuur op, die relaties legt tussen het bos en de nieuwe kavels om zo de landschappelijke kwaliteiten in het gebied te versterken. Daarnaast is de waterstructuur en het water in de bodem een belangrijke opgave geweest. Hier is goed mee omgegaan door een passende oplossing te vinden die ervoor zorgt dat er een robuuste waterstructuur wordt gerealiseerd waardoor wateroverlast tot het minimum wordt beperkt. Dit heeft samen met de groenstructuur de inrichting van de woongebieden en de kavels bepaald.



Bestemmingsplan Leuriks Oost 2020
Een eerdere uitwerking van het plangebied met woningbouw is vastgesteld door de gemeenteraad (actualisatie bestemmingsplan Eschmarke Zuidwest 2010), maar heeft uiteindelijk geen rechtskracht verkregen. Hierdoor geldt weer het oude bestemmingsplan Eschmarke (1996) met een nader uit te werken woonbestemming voor het overgrote deel van het terrein. Het bestemmingsplan “Leuriks Oost 2020” beoogt het planologisch mogelijk te maken om, in het toekomstige woonlandschap Leuriks Oost, 74 vrijstaande woningen (particulier opdrachtgeverschap) in overwegend het midden/hogere segment van de woningmarkt te realiseren.

Beeldkwaliteitsplan
De ambitie van het stedenbouwkundige plan is om het bestaande landschap te integreren en een interactie te creëren tussen landschap en wonen. Door het bestaande landschap aan te vullen met nieuwe landschappelijke elementen ontstaat er een groen raamwerk waarbinnen gewoond zal worden. Dit vormt de basis voor een groene, klimaat adaptieve en duurzame woonwijk. Ook levert iedere woning en kavel een bijdrage aan de kwaliteit van Leuriks Oost. Om bij de realisatie de uiteindelijke kwaliteit te bereiken die het stedenbouwkundige plan beoogt, is het van belang dat de inrichting van de kavel en het ontwerp van de woning aan een aantal criteria voldoen. Deze worden beschreven in het beeldkwaliteitplan. Er is hierbij extra aandacht besteed aan het inpassen van groen en sloten op de kavel.

Exploitatieplan
Op 16 december 2019 heeft de gemeenteraad de herziene grondexploitatie vastgesteld. Daarmee is het financiële kader vastgelegd. De vastgestelde grondexploitatie voorziet in de kosten en opbrengsten die gepaard gaan met de ontwikkeling van kavels op grond in eigendom van gemeente Enschede. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan door de raad zal opnieuw een herziene grondexploitatie worden voorgelegd. Dit omdat het exploitatiegebied is vergroot nu ook gronden in de planvorming betrokken worden die niet in eigendom zijn van de gemeente Enschede.

Het overgrote deel van het exploitatieplangebied is in eigendom van de gemeente Enschede. Een aantal percelen zijn in eigendom van derden. Aan de noordkant zit een particuliere eigenaar die een deel van zijn terrein wil afsplitsen om daar een extra woning te realiseren. Dat wordt nu mogelijk gemaakt omdat het nieuwe perceel door de ontwikkeling van Leuriks Oost ontsloten kan worden. Met deze eigenaar heeft de gemeente het kostenverhaal geregeld door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst. De andere eigenaar zit aan de zuidkant. Het was niet mogelijk met de rechthebbende op deze gronden een anterieure explotatieovereenkomst te sluiten. In dit stadium is er onduidelijkheid over de vraag welke vennootschap aldaar de (economische) eigendomsrechten heeft c.q. uiteindelijk de juridische eigendom zal verkrijgen op deze gronden. Deze onduidelijkheid heeft te maken met het faillissement van de hypotheekhouder / economische eigenaar volgens de hypotheekakte en de afhandeling van het faillissement en daarmee samenhangende civiele procedures. Eén van de meest denkbare uitkomsten van de afhandeling van het faillissement is dat de uiteindelijke rechthebbende over enkele jaren tot zelfrealisatie komt.

Omdat niet met elke eigenaar binnen het plangebied een exploitatieovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet geheel verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld.
Het exploitatieplan zorgt ervoor dat de kosten die de gemeente moet maken om het plangebied te ontwikkelen naar rato van draagkracht toegerekend kunnen worden aan partijen die zich willen beroepen op zelfrealisatie. In het exploitatieplan is de berekening van de ‘’exploitatiebijdrage’’ per kavel en per eigenaar beschreven.

Publieksvriendelijke samenvatting
De gemeente is voornemens om het plangebied Leuriks Oost, gelegen tussen de Gronausestraat, de Oostweg en de Keppelerdijk, te ontwikkelen tot een woongebied waarin afwisseling en individualiteit centraal staan en tegelijkertijd de sfeer uitstraalt van landelijk wonen. Tevens is de nadruk gelegd op het bestaande groene landschap en bosstructuur door deze kwaliteiten te versterken. Om dit te bereiken is er, naast het bestemmingsplan, ook een exploitatieplan en een beeldkwaliteitsplan in procedure gebracht.

Beoogd effect
Bestemmingsplan: Een bestemmingsplan met een actuele en passende juridisch-planologische regeling die het mogelijk maakt om in het toekomstige woonlandschap Leuriks Oost woningen te realiseren.

Beeldkwaliteitsplan: Een juridisch toetsingskader om aanvragen omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten in Leuriks Oost te kunnen toetsen aan de voor de ontwikkeling van het woonlandschap Leuriks Oost gewenste eisen van welstand en beeldkwaliteit.

Exploitatieplan: Een publiekrechtelijke grondslag voor het kostenverhaal. De berekening van de exploitatiebijdragen vindt op basis van dit exploitatieplan plaats. Betaling vindt plaats op basis van een betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen. Indien een exploitatieovereenkomst is gesloten of sprake is van gemeentelijke kavelverkoop, dan vindt de betaling van de exploitatiebijdrage plaats op basis van de exploitatieovereenkomst of via de gemeentelijke kaveluitgifte. Daarnaast is het exploitatieplan een juridisch toetsingskader voor de grondexploitatie: inrichtingseisen voor de werken en werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken van de kavels en het openbaar gebied.

Argumenten
1.1 Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen
Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpexploitatieplanen het beeldkwaliteitsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen is verwoord in de Nota ‘samenvatting en beantwoording zienswijzen’ behorende bij het bestemmingsplan “Leuriks Oost 2020”, het exploitatieplan Leuriks Oost en het Beeldkwaliteitsplan Leuriks Oost die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting is de verwijzing naar het oude, niet meer geldende, beleid m.b.t. wonen (Woonvisie 2025) verwijderd en is er een verwijzing naar de geldende woonvisie opgenomen. Daarnaast was de nummering binnen artikel 5 van de regels niet geheel juist en dit is aangepast. Zie punt 2.4 en 4.3 van dit voorstel voor de voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

2.1 Voldoen aan de vraag naar kavels (particulier opdrachtgeverschap) in dit segment
Gezien de grote vraag naar vrije kavels in dit segment (kavels rond de 500m^2) en de wens om “talent” vast te houden en aan te trekken zijn er zowel in het bestemmingsplan als het exploitatieplan regels opgenomen met betrekking tot particulier opdrachtgeverschap. Het particulier opdrachtgeverschap en de flexibiliteit in het bestemmingsplan, waardoor elke kaveleigenaar een eigen ontwerp kan realiseren, zullen zorgen voor een gevarieerde woonwijk.

2.2 Creëren van een klimaat adaptieve en groene woonwijk
Zomers worden warmer. We hebben te maken met langere periodes van droogte en met korte hevige regenbuien die onze straten onder water zetten. Een goede waterstructuur op zowel de kavels als in de openbare ruimte is noodzakelijk om Leuriks Oost op termijn leefbaar te houden en wateroverlast, hittestress en droogte te voorkomen. Drager van deze waterstructuur is het groene raamwerk van bestaande en nieuwe 'houtwallen'. Door deze koppeling krijgt de groenblauwe structuur meer ruimtelijke kwaliteit en versterkt het de biodiversiteit in het plangebied. Hieraan is uitvoering gegeven d.m.v. het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan.

2.3 Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen
Het vaststellen van het bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 draagt op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen (Actieplan duurzaamheid). Kopers van kavels in het Leuriks Oost zullen 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.

2.4 Ambtshalve wijzigingen
Naast de wijzigingen n.a.v. de ingediende zienswijzen worden ook ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Wijziging toelichting bestemmingsplan:
Tijdens het onderhavige bestemmingsplanproces heeft er een actualisatie van de Laddertoets plaatsgevonden voor Leuriks Oost. De geactualiseerde Laddertoets is, ter vervanging van de vorige versie, aan de bijlagen toegevoegd. Ook heeft er een nader ecologisch onderzoek plaatsgevonden ten aanzien van de kamsalamander. De conclusies van het nadere onderzoek zijn verwerkt in de toelichting en de rapportage is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan. Verder heeft de provincie Overijssel laten weten akkoord te gaan met het bestemmingsplan en dat het past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Dit is toegevoegd aan de toelichting.

Wijziging regels bestemmingsplan:
Langs de Oostweg is een gasleiding aanwezig. Er is geconstateerd dat er een klein stukje van het leidingtracé binnen het plangebied (oostzijde) van Leuriks Oost 2020 valt. Voor dat gedeelte zal de dubbelbestemming Leiding -Gas opgenomen worden in de regels en op de verbeelding. Dit heeft geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling van Leuriks Oost.

Wijziging verbeelding bestemmingsplan:
Op de verbeelding is de gasleiding met bijbehorende beschermingszone opgenomen als dubbelbestemming Leiding - Gas.

3.1 Creëren van een groen stedelijk woongebied
Het woongebied in de Leuriks Oost zal een groen stedelijke uitstraling krijgen dat goed wordt ingepast in het oorspronkelijke landschap met bos, houtwallen en graslanden. Een woongebied waarin afwisseling en individualiteit centraal staan en tegelijkertijd de sfeer uitstraalt van landelijk wonen. Dit landelijke gevoel wordt mede bepaald door de uitstraling van de woning, de plaatsing van de woning op de kavel en de inrichting van het erf. Criteria hiervoor worden beschreven in het beeldkwaliteitsplan Leuriks Oost; "Wonen tussen de bomen".

4.1 Kostenverhaal mogelijk maken bij externe partijen
De wet gaat ervan uit dat een exploitatieplan moet worden opgesteld als het kostenverhaal niet is verzekerd. Met een van de twee particuliere eigenaren in het gebied is het kostenverhaal echter niet geregeld. Met het exploitatieplan worden de kosten van deze ontwikkeling naar rato van de opbrengstenpotentie verdeeld over de grondeigenaren in het exploitatiegebied.

4.2 Inrichting exploitatiegebied
Het exploitatieplan bevat ook inrichtingseisen met betrekking tot de aanleg en instandhouding van sloten, hagen en parkeerplaatsen op eigen terrein en met betrekking tot de openbare ruimte. Het exploitatieplan voorziet in een bindende verkavelingsregeling om te voorkomen dat er een willekeurig ingedeelde en niet doelmatige verkaveling zal ontstaan, en dus een onaanvaardbare stedenbouwkundige structuur kan ontstaan.

4.3 Ambtshalve wijzigingen
Wijziging toelichting exploitatieplan:
Er zijn enkele tekstuele aanpassingen gedaan (spelling/verwijzingen naar bijlagen).

Wijziging regels exploitatieplan:
In artikel 8.1 van de verbodsregels is een verwijzing toegevoegd.

Wijziging bijlagen exploitatieplan:
De gewijzigde verbeelding van het bestemmingsplan is ter vervanging van de eerdere verbeelding bij het Exploitatieplan opgenomen en de legenda van de Inrichtingskaart is gecorrigeerd.

Risico's
2.1 Bestemmingsplan Leuriks Oost 2020
Het plan grenst aan de Oostweg. In de mobiliteitsvisie is opgenomen dat op de Oostweg in de toekomst problemen zijn met de doorstroming en dat aanpassingen nodig zijn om de doorstroming te verbeteren. Een van de knelpunten is de rotonde met de Keppelerdijk waar fietsers voorrang hebben op het autoverkeer en daarmee de doorstroming belemmeren. Uit onderzoek is gebleken dat Leuriks Oost ontwikkeld kan worden en kan aansluiten op het bestaande wegennet zonder dat dit significante invloed heeft op de doorstroming. Het aantal

extra voertuigen is namelijk zeer gering ten opzichte van het aantal dat nu al over de Oostweg rijdt. Maar er is wel geconcludeerd dat het van belang is om de fietsers te scheiden van het autoverkeer. Ter uitvoering van de mobiliteitsvisie is er inmiddels, los van de bestemmingsplanprocedure voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Leuriks Oost, een separaat traject gestart om zodoende de doorstroming van het verkeer en de veiligheid van fietsers op de Oostweg te verbeteren. De directe aanwonenden van Leuriks Oost en de diverse andere doelgroepen die gebruik maken van de wegen in Enschede Oost worden hier ook bij betrokken.

3.1 Exploitatieplan Leuriks Oost
De gemeente is wettelijk verplicht een exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal niet volledig via de gemeentelijke kavelverkoop of het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst geregeld is. Er is één eigenaar waarmee nog geen overeenkomst is gesloten. Als de uiteindelijk rechthebbende van de gronden in het zuiden van Leuriks Oost na afhandeling van het faillissement en daarmee samenhangende lopende civiele procedures over enkele jaren tot zelfrealisatie zal komen, zorgt het exploitatieplan ervoor dat de bijdrage in de kosten aan de gemeente worden betaald. Mocht uiteindelijk de zelfrealisatie niet van de grond komen dan zal de exploitatiebijdrage niet bij de gemeente binnenkomen. Tegen die tijd kan de gemeente alsnog besluiten om de gronden aan te kopen of te onteigenen, zodat de kavels alsnog worden gerealiseerd.

4.1 Beeldkwaliteitsplan Leuriks Oost
Elk perceel wordt individueel ontwikkeld (particulier opdrachtgeverschap). Het is daarom van belang dat de eigenaren goed geïnformeerd worden (kavelpaspoort/overleg Vergunnen/website) om zodoende de gewenste beeldkwaliteit te bereiken in het gebied.

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. Om in de toekomst een deel van de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte en het bestemmingsplan te kunnen verhalen is voor de Leuriks Oost een exploitatieplan opgesteld. Op basis van dit exploitatieplan zal ook de gemeentelijke grondexploitatie worden geactualiseerd.
Het huidige financiële kader is de op 16 december 2019 door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie voor de Leuriks Oost. De particuliere gronden zijn in het oude plan buiten het exploitatiegebied gelaten. De gemeente vindt het echter ruimtelijk zeer wenselijk dat deze gronden worden meegenomen. Om die reden zijn ze nu wel opgenomen in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan "Leuriks Oost 2020”.
Op basis van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan en het exploitatieplan is de huidige grondexploitatie herzien. Het resultaat van de nieuwe grondexploitatie past binnen het financiële kader dat de raad eind 2019 heeft vastgesteld. De herziene grondexploitatie zal, in dezelfde raadsvergadering, voorafgaand aan de besluitvorming inzake onderhavig voorstel, ter vaststelling aan de Raad voorgelegd worden.

Alternatieven
Er zijn geen alternatieven voorhanden. Mocht het onderhavige plan geen doorgang vinden dan zal vooralsnog het huidige gebruik voortgezet worden.

Participatie
In november 2019 heeft er een eerste informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de globale ideeën voorgelegd en zijn aanvullingen van bewoners zoveel mogelijk meegenomen. In juli 2020 was er een tweede informatiebijeenkomst met de direct omwonenden. Deze heeft digitaal plaatsgevonden in verband met Corona-maatregelen. Tijdens deze bijeenkomst zijn de concretere plannen voorgelegd aan de bewoners. Vragen zijn meegenomen en teruggekoppeld. Overige ideeën zijn zoveel mogelijk meegenomen in de plannen. In oktober 2020 is een derde digitale informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarbij met name is ingegaan op het verkeer in het omliggende gebied. Dit was naar aanleiding van de vragen van de bewoners in de tweede informatiebijeenkomst. Afgesproken is dat zij deel kunnen nemen aan de klankbordgroep met betrekking tot het verkeer in het omliggende gebied. De vierde informatiebijeenkomst heeft op 6 januari 2021 plaatsgevonden. De laatste plannen zijn daar toegelicht evenals de vervolgprocedure. Ook hebben de bewoners de concept verbeelding van het bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan ontvangen. Zij hebben de mogelijkheid gekregen om eventuele opmerkingen door te geven voordat het in procedure gaat. Daarnaast is er extra overleg geweest met de eigenaar van het naastgelegen landgoed De Leuriks in verband met de wateraspecten. Het waterschap is betrokken geweest bij de ontwikkeling van het waterstructuurplan en de herwaardering van de beek als leggerwatergang.

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

Communicatie met direct betrokkenen
Het collegebesluit en de Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen zijn aan reclamanten toegestuurd samen met een uitnodiging voor de raadscommissie Oost van 7 september 2021.

PR over het besluit
Niet van toepassing

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving
Het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken gepubliceerd te worden. Aangezien er in de Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen persoonsgegevens zijn opgenomen is er ten behoeve van de publicatie een anonieme versie aangeleverd.

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

Bestemmingsplan toelichting
Bestemmingsplan regels
Bestemmingsplan verbeelding
Beeldkwaliteitsplan
Exploitatieplan
Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen
Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen anoniem t.b.v. publicatie
Raadsbesluit
Bijlagen toelichting bestemmingsplan

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,	**de Burgemeester,**
E.A. Smit	dr. G.O. van Veldhuizen
