

Voorstel Gemeenteraad F

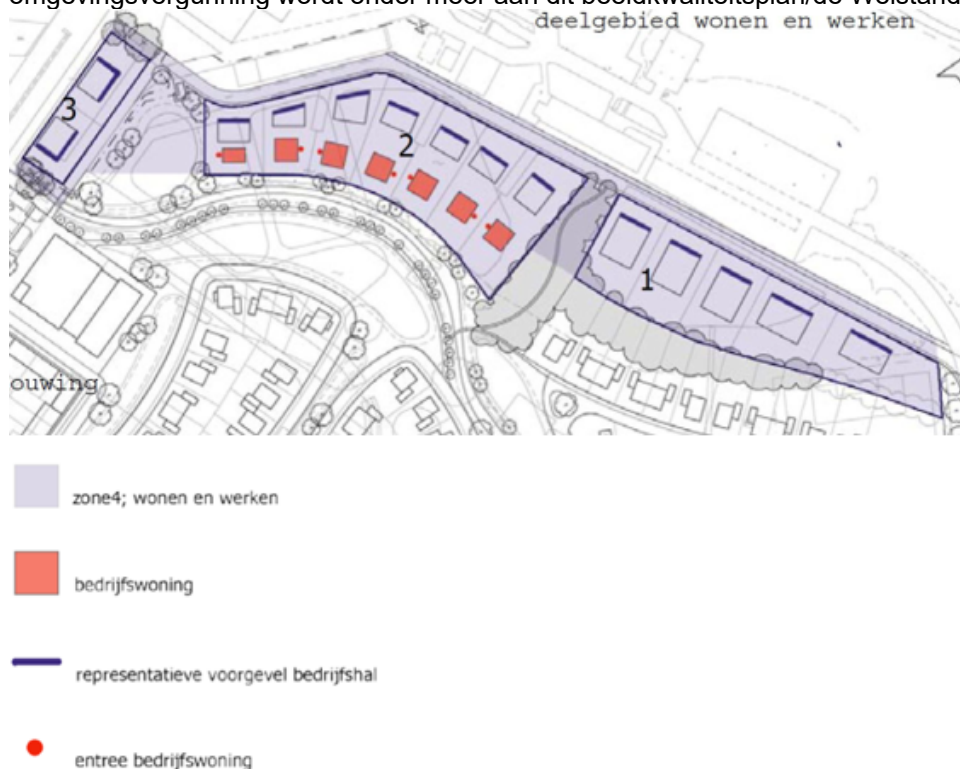
Onderwerp	vaststellen wijziging 114 Welstandsnota (aanpassing beeldkwaliteitsplan De Bleekerij)		
Portefeuillehouder	Jurgen van Houdt agendaletter (F)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	30 november 2020
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2000089657

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Wijziging 114 van de Welstandsnota vast te stellen, overeenkomstig de bij deze wijziging behorende kaart en addendum 'beeldkwaliteit voor de woon-werkkavels de Bleekerij Boekelo'.

Inleiding

Voor de kavels op de Bleekerij in Boekelo is in 2006 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan geeft de architectonische randvoorwaarden aan voor de verschillende zones gelegen in de Bleekerij. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Enschede. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt onder meer aan dit beeldkwaliteitsplan/de Welstandsnota getoetst.



Afbeelding 1: indeling deelgebied wonen en werken De Bleekerij

Deelgebied 3 in afbeelding 1 (combinatie wonen en werken) is reeds ontwikkeld en in deelgebied 1 (alleen werken) zijn enkele kavels ontwikkeld. Voor deelgebied 2 (woon-werkkavels) geldt dat één woon-werkkavel gerealiseerd is. Dit betreft Verzetslaan 29/29A. De overige kavels zijn nog niet ontwikkeld. Daarom wordt een wijziging van de Welstandsnota voorgesteld voor deelgebied 2. Op de luchtfoto hieronder is het deelgebied 2 met de woonwerk-kavels met rode belijning weergegeven.



Luchtfoto plangebied en omgeving 2020

Voor deze woon-werkkavels is gebleken dat de 'bijzondere' combinatie van wonen en werken in dit gedeelte van de Bleekerij vraagt om andere ruimtelijke sturings- en toetsingsregels op het gebied van beeldkwaliteit dan die op dit moment gelden; regels die meer recht doen aan de actuele eisen en wensen die gesteld worden door toekomstige gebruikers aan werken aan of bij huis. De 'halachtige' doelomschrijving voor de bedrijfsgebouwen voldoet onvoldoende aan de wensen van potentiële kopers. Het gevolg is dat de afzet van deze kavels stopt en zodoende de afronding van de Bleekerij als gebiedsontwikkeling niet wordt gerealiseerd. Er is bekeken op welke wijze beter kan worden voldaan aan de wensen van toekomstige gebruikers en tegelijkertijd wel wordt voldaan aan de beoogde beeldkwaliteit van het gebied.

Er is een wijziging van de Welstandsnota in procedure gebracht (wijziging 114) om het beeldkwaliteitsplan voor de Bleekerij gedeeltelijk aan te passen (dus alleen voor de woon-werkkavels in deelgebied 2), waarbij geldt dat zo veel mogelijk van de oorspronkelijke beeldkwaliteitseisen behouden blijven. De wijziging zit in het geven van meer mogelijkheden ten aanzien van de architectonische vormgeving van het bedrijfsgebouw. Hierbij is samenhang tussen de woning en het bedrijfsgebouw een belangrijke vereiste. Daarnaast geeft de vernieuwde omschrijving van het architectonisch handschrift van de woning meer ruimte voor een eigen invulling. Daar waar eerder de Nieuwe Haagse School als vertrekpunt is gehanteerd wordt nu ingezet op een 'klassieke architectuur van de jaren '30'. Met deze verruiming van de uitwerkingsmogelijkheden wordt enerzijds meer keuzemogelijkheid geboden aan geïnteresseerden terwijl er anderzijds voldoende waarborgen gelden voor een samenhangende ontwikkeling van dit deelgebied in relatie tot het aanliggende woongebied.

Publieksvriendelijke samenvatting

In het kader van de ontwikkeling van het gebied De Bleekerij in Boekelo is in 2006 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de Welstandsnota. De Bleekerij is inmiddels grotendeels ontwikkeld. De woon-werkkavels (Verzetslaan) zijn echter grotendeels nog niet gerealiseerd. Gebleken is dat deze woon-werkkavels in dit gedeelte van de Bleekerij om andere regels vragen op het gebied van beeldkwaliteit dan die op dit moment gelden. De 'halachtige' doelomschrijving voor de bedrijfsgebouwen (deze worden gerealiseerd op dezelfde kavel als de woning) voldoet onvoldoende aan de wensen van potentiële kopers. Het gevolg is dat de afzet van deze kavels achterblijft en de Bleekerij als gebiedsontwikkeling niet wordt afgerond. Er is bekeken op welke wijze beter kan worden voldaan aan de wensen van toekomstige gebruikers en tegelijkertijd wordt voldaan aan de beoogde beeldkwaliteitseisen en samenhang voor het gebied. Hiervoor is een aanpassing van het beeldkwaliteitsplan voor het gebied gemaakt, waarbij de beeldkwaliteitseisen voor de woning en bedrijfsgebouw enigszins verruimd worden, zonder afbreuk te doen aan de beeldwaarde. Daar waar eerder de Nieuwe Haagse School als vertrekpunt is gehanteerd wordt nu ingezet op een 'klassieke architectuur van de jaren '30'. Via ontwerp-wijziging 114 van de Welstandsnota is de aanpassing van het beeldkwaliteitsplan in procedure gebracht. De ontwerp-wijziging heeft vanaf 8 oktober jl. zes weken ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode van terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Met de wijziging van de Welstandsnota worden de beeldkwaliteitseisen aangepast, waardoor er meer mogelijkheden ten aanzien van de beeldkwaliteit voor de woning en bedrijfsgebouw op de woon-werkkavels aanwezig zijn. Met deze aanpassing is de verwachting dat de gebiedsontwikkeling van De Bleekerij eerder afgerond kan worden.

Argumenten

1.1 De combinatie van wonen en werken in dit gedeelte van de Bleekerij vraagt om aangepaste beeldkwaliteitseisen.

Voor deze woon-werkkavels is gebleken dat de combinatie van wonen en werken in dit gedeelte van de Bleekerij vraagt om andere ruimtelijke sturings- en toetsingsregels op het gebied van beeldkwaliteit dan de eisen die op dit moment gelden; regels die meer recht doen aan de actuele eisen en wensen die gesteld worden door toekomstige gebruikers aan het werken aan of bij huis. De 'halachtige' doelomschrijving voor de bedrijfsgebouwen voldoet onvoldoende aan de wensen van potentiële kopers. Het gevolg is dat de afzet van deze kavels stopt en zodoende de gebiedsontwikkeling van de Bleekerij als niet wordt afgerond. Er is bekeken op welke wijze beter kan worden voldaan aan de wensen van toekomstige gebruikers en tegelijkertijd wel wordt voldaan aan de beoogde beeldkwaliteit van het gebied. Dat heeft geresulteerd in de aangepaste beeldkwaliteitseisen.

1.2 Met de voorgestelde wijziging van de beeldkwaliteitseisen blijft de samenhang van dit deelgebied in relatie tot het aanliggende woongebied gewaarborgd.

De beeldkwaliteitseisen worden zo veel mogelijk behouden, waarbij de architectuurstijl zoals nu wordt voorgesteld, ook past bij de beeldkwaliteit/architectuurstijl in de omgeving.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen ontwerp-wijziging 114 van de Welstandsnota

De ontwerp-wijziging van de Welstandsnota heeft vanaf 8 oktober jl. zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Risico's

n.v.t.

Financiële dekking van het voorstel

De kosten voor de wijziging van de Welstandsnota worden gedekt via een (aanvullende) overeenkomst met de initiatiefnemer. Er is sprake van een ondertekend addendum op de oorspronkelijke overeenkomst voor ontwikkeling van de Bleekerij, waarin het kostenverhaal geregeld is.

Alternatieven

Alternatief is om de Welstandsnota niet te wijzigen. De beeldkwaliteitseisen blijven dan ongewijzigd en dan is de verwachting dat de betreffende kavels niet of veel later ontwikkeld gaan worden. Voor een mooie afronding van de gebiedsontwikkeling en het beeld van de Bleekerij is dit niet gewenst.

Participatie

De eigenaren van het ontwikkelde perceel in het deelgebied, Verzetslaan 29, zijn door initiatiefnemer geïnformeerd over het plan tot wijziging van het beeldkwaliteitsplan/de Welstandsnota. In een gesprek zijn de beoogde wijzigingen doorgesproken. De eigenaren hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de wijziging.

Initiatiefnemer geeft daarnaast informatie ten aanzien van de stand van zaken via de Facebookpagina van het project De Bleekerij.

Communicatie

De dorpsraad Boekelo is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-besluit gevraagd om schriftelijk advies uit te brengen ten aanzien van de voorgenomen wijziging van de Welstandsnota. De dorpsraad heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Interne communicatie

Wethouder Diepemaat is geïnformeerd over het plan.

PR over besluit:

Nee.

Persbericht, ja of nee:

Nee

Vervolg

Uw raad is het bevoegd orgaan om te besluiten over de vaststelling van de wijziging van de Welstandsnota. Na vaststelling wordt het besluit gepubliceerd in de Huis aan Huis en op www.enschede.nl. Tegen de wijziging van de Welstandsnota staat geen beroepsmogelijkheid open. Na de vaststelling is wijziging 114 van de Welstandsnota het toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen.

Bijlagen

- Kaart wijziging 114 Welstandsnota
- Addendum beeldkwaliteit woon-werk kavels De Bleekerij Boekelo

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

drs. H.J. Meijer
