

Agendaformulier B&W-vergadering 3 juni 2025

Portefeuillehouder	Niels van den Berg (Agendaletter B)		
Onderwerp	Vaststellen kwaliteitsplan Eschmarkerveld en vrijgave ontwerp-wijziging TAM-omgevingsplan H22K Eschmarkerveld en ontwerp-beleidsregel 'kwaliteitsplan Eschmarkerveld, deel IV toetsing'		
Openbaar	<i>Openbaar: ja, in principe zijn alle besluiten en bijlagen openbaar en publiceren wij die actief op enschede.nl</i>		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Corsanummer:	2500000423
Schrijver	I. Scharenborg - Lesker	Casenummer	BV25000005
Urgentie			
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Nee		

Mee geadviseerd door	Ontwerp (M. van Diest), GPO (E. Rouwette, M. Alp), Stadsbouwmeester (J. Hammarlund), Vergunnen (M. Heethaar) en M. Mort (Handhaving bouwen en milieu), Stadsdeelbeheer
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

Portefeuillehouder stelt voor om te besluiten:

1. Het kwaliteitsplan Eschmarkerveld (deel I, II en III) vast te stellen;
2. Het ontwerp TAM-omgevingsplan H22K beeldkwaliteit Eschmarkerveld die met de geometrische bepaalde planobjecten is opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0153.TAMH22k-0002 vrij te geven voor terinzagelegging;
3. De beleidsregel 'kwaliteitsplan Eschmarkerveld, deel IV toetsing' als ontwerp ter inzage te leggen.

Publieksvriendelijke samenvatting

In juli 2024 is het bestemmingsplan Eschmarkerveld vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw en bijbehorende voorzieningen in dit gebied mogelijk.

Er is een kwaliteitsplan opgesteld voor het gebied. Hierin zijn kwaliteitseisen opgenomen voor bebouwing en onbebouwde ruimte, zoals water, groen en wegen in het gebied.

Om toekomstige aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen te kunnen toetsen aan passende welstandsregels en de gewenste uitstraling van de bebouwing te realiseren is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn de eisen opgenomen voor het uiterlijk van de bouwwerken in het gebied.

Om aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwen te kunnen toetsen aan het beeldkwaliteitsplan dient een wijziging van het omgevingsplan en een beleidsregel te worden vastgesteld. Eerste stap daarvoor is het ter inzage leggen van het ontwerp-omgevingsplan en de ontwerp-beleidsregel.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)



Inleiding en voorgeschiedenis

Op 1 juli 2024 is het bestemmingsplan 'Eschmarkerveld 2023' (nu onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 750 nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen mogelijk.

Op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan was de gewenste beeldkwaliteit (uiterlijk bebouwing) voor het gebied nog niet verder uitgewerkt. Een passend beeldkwaliteitsplan is vereist om te kunnen sturen op de gewenste uitstraling van de bebouwing en het gebied. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan het geldende omgevingsplan (lees: bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023) en redelijke eisen van welstand.

Er is een kwaliteitsplan opgesteld voor het gebied Eschmarkerveld. Het is een leidraad voor de kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van de gebouwde en onbebouwde ruimte in het Eschmarkerveld. Het kwaliteitsplan bestaat uit 4 delen:

- Deel I. geeft informatie over de plek, de doelstellingen, de ambities en de ruimtelijke hoofdstructuur.
- Deel II. omschrijft aan de hand van 10 sturende principes op het gebied van water, groen

en verkeer de na te streven woonkwaliteiten maar ook architectonische kwaliteit en stedenbouwkundige samenhang.

- Deel III. geeft met de buurtgerichte omschrijvingen inzicht in de ruimtelijke ambities van verschillende te ontwikkelen buurten.

Deze delen dienen voor de ontwikkelende partijen als leidraad en inspiratie bij de uitwerking van hun plannen in het gebied. Ook helpt het de gemeente als gespreksagenda bij de kwalitatieve begeleiding van de concrete plannen in het gebied.

- Deel IV toetsing betreft het beeldkwaliteitsplan. Aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen in Eschmarkerveld worden hieraan getoetst. Voor de duidelijkheid is dit als een separaat document opgesteld.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Het beeldkwaliteitsplan draagt bij aan het realiseren van nieuwe woningen en andere bebouwing met de gewenste beeldkwaliteit/uiterlijk in Eschmarkerveld. Daarmee draagt het bij aan het voldoen aan de woningbouwopgave zoals benoemd in de Woonvisie. En daarmee aan de strategische opgaven 'groen en duurzaam Enschede' en 'aantrekkelijk Enschede'.

Argumenten

1.1 Het kwaliteitsplan is het kader voor kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van de ruimte in Eschmarkerveld

Het kwaliteitsplan is bedoeld voor ontwikkelende partijen ter informatie en inspiratie en voor de gemeente als gespreksagenda bij de kwalitatieve begeleiding van de (bouw)plannen. Het is een bijlage bij de tenderprocedure met ontwikkelende partijen. De tenderprocedure gaat binnenkort van start. Het vaststellen van het kwaliteitsplan is daarom van belang.

2.1 en 3.1 Om een beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning te kunnen gebruiken is een wijziging van het Omgevingsplan en het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan als beleidsregel nodig.

Voordat de Omgevingswet van kracht werd (1 januari 2024) kon een wijziging van de Welstandsnota worden gedaan door een procedure tot wijziging van de Welstandsnota te doorlopen, eventueel aan de hand van een beeldkwaliteitsplan voor de betreffende locatie of gebied.

Het wijzigen van de Welstandsnota is sinds 1 januari 2024 niet meer mogelijk omdat de Welstandsnota 'bevroren' is per 31 december 2023.

Een beeldkwaliteitsplan dat na 1 januari 2024 wordt vastgesteld maakt geen onderdeel uit van de Welstandsnota en moet worden vastgesteld als een afzonderlijke beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Deel IV toetsing van het kwaliteitsplan is het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2). Dit wordt het toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen.

Om ingediende aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen aan het beeldkwaliteitsplan te kunnen toetsen, moet tevens via het omgevingsplan een werkingsgebied worden vastgesteld.

3.1 De geldende welstandscategorie past niet bij de gewenste beeldkwaliteit van Eschmarkerveld.

Voor Eschmarkerveld geldt vooral de identiteit 'vrije landelijke bebouwing'. Dit betreft een welstandsidentiteit voor het buitengebied/landelijke omgeving.

Met de realisatie van de woonwijk Eschmarkerveld krijgt het gebied een ander karakter, waarbij de geldende identiteit 'vrije landelijke bebouwing' geen passende identiteit meer is. Het is daarom van belang dat er een welstands-/beeldkwaliteitskader wordt vastgesteld dat past bij de uitgangspunten voor ontwikkeling van het gebied en beoogde beeldkwaliteit en uitstraling van de bebouwing.

De bestaande percelen en bebouwing zijn niet opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Deze behouden de huidige welstandsidentiteit op grond van de Welstandsnota. Dit geldt ook voor het gebied van het oude landgoed De Dommert. Deze zal later worden uitgewerkt.

Risico's

n.v.t.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. Alle kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling van het Eschmarkerveld zijn onderdeel van de grondexploitatie Eschmarkerveld. De gemeenteraad heeft deze grondexploitatie tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld op 1 juli 2024.

Afweging en alternatieven

Alternatief is om geen beeldkwaliteitsplan vast te laten stellen, geen beleidsregel vast te stellen en het omgevingsplan niet te wijzigen hiervoor. Gevolg is dat aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen niet aan het passende kader getoetst kunnen worden. En dit zou betekenen dat de gewenste beeldkwaliteit en uiterlijk van bebouwing in het gebied niet gerealiseerd wordt.

Participatie

De omvang van het Eschmarkerveld en het feit dat er relatief weinig bewoners zijn in het bestaande gebied, maakt dat er wel goed gecommuniceerd wordt met belanghebbenden, maar dat er niet veel ruimte is om actiever te participeren in de plannen op gebiedsniveau.

Communicatie met direct betrokkenen:

Van veel direct omwonenden heeft de gemeente contactgegevens. Daarnaast is er een nieuwsbrief Eschmarkerveld waarmee omwonenden zich kunnen laten informeren. De gemeente zal de direct omwonenden waarvan zij contactgegevens heeft informeren over de tervisielegging van het (beeld)kwaliteitsplan en de overige belangstellenden via de nieuwsbrief en gemeentelijke website informeren. Daarnaast informeert de gemeente vanzelfsprekend de woningcorporaties, bewonerscommissie Dolphia, dorpsraad Glanerbrug en de wijkraad Zuid Eschmarke.

Interne communicatie

Vanuit de afdelingen GPO, Stadsdeelbeheer en de Stadsbouwmeester is meegelezen op het kwaliteitsplan. Vanuit het oogpunt van uitvoerbaarheid hebben Bestemmen, Vergunnen en Handhaving meegelezen bij de inhoud van deel IV toetsing van het kwaliteitsplan (beeldkwaliteitsplan).

PR over besluit:

Het vrijgeven van een beeldkwaliteitsplan voor tervisielegging is geen grote mijlpaal in de gebiedsontwikkeling. PR is zeer recent gekoppeld aan concrete start van bouwactiviteit in het gebied door een officieel startmoment op 15 mei 2025.

Persbericht, ja of nee:

nee, de tervisielegging wordt via de standaardkanalen gecommuniceerd.

Vervolg*Wijziging omgevingsplan*

Het ontwerp-besluit wijziging omgevingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Huis aan en Huis en ligt zes weken ter inzage. Digitaal is deze in te zien via www.regelsopdekaart.nl.

Een ieder kan een zienswijze indienen tegen de ontwerp-wijziging. Het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Beeldkwaliteitsplan vaststellen als beleidsregel

Het ontwerp-besluit beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en Huis aan Huis en ligt zes weken ter inzage. Er kan een zienswijze worden ingediend door belanghebbenden.

Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan als beleidsregel is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Tegen een beleidsregel is geen bezwaar en beroep mogelijk.

Bijlagen

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Kwaliteitsplan Eschmarkerveld	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 2	Kwaliteitsplan Eschmarkerveld, deel IV toetsing	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 3	Ontwerp-wijziging TAM-omgevingsplan H22K beeldkwaliteit Eschmarkerveld	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 4	Verbeelding (werkingsgebied)	Ja	Nee	Nee	Nee