Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan "Parkeerterrein Performance Factory", en vaststelling Wijziging 117 van de Welstandsnota Enschede.		
Portefeuillehouder	June Nods agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	23 nov.2021
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2100106022

Wij stellen u voor te besluiten om:

De gemeenteraad voor te stellen:
1. De Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan ‘Parkeerterrein Performance Factory’ vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Parkeerterrein Performance Factory” met de daarbij behorende toelichting, regels en verbeelding conform NL.IMRO.0153.BP00216-0003, gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan bouwen aan identiteit- Ontwikkellocatie Performance Factory, hoek Oldenzaalsestraat-Hoge Bothofstraat als wijziging 117 van de Welstandsnota Enschede vast te stellen.

Inleiding

• Bestemmingsplan:

Voor het parkeerterrein op de hoek van de Oldenzaalsestraat en de Hoge Bothofstraat is het bestemmings-plan “Parkeerterrein Performance Factory” ontworpen. Het gaat hierbij om een ontwikkeling in het stadsdeel Centrum dat onderdeel uitmaakt van het project “Centrumkwadraat”. Woningcorporatie Domijn wil op deze locatie een duurzaam en toekomstbestendig woongebouw realiseren dat zowel ruimtelijk als ook functioneel, als verbindend element moet gaan dienen tussen de binnenstad en het terrein van de Performance Factory.

Het bouwplan gaat uit van het realiseren van woongebouw in meerdere bouwlagen met in totaal 202 woningen, hoofdzakelijk bedoeld voor de doelgroep ‘talent’ en ‘starters’ op de woningmarkt. De doelgroep ‘talent’ bestaat uit pas-afgestudeerden van de Universiteit Twente, de Hogeschool Enschede, ROC, etc. die de Gemeente Enschede, ook vanuit een economisch belang, graag aan de stad wil binden. Op dit moment zijn voor deze doelgroepen te weinig passende woningen aanwezig. Met dit plan wordt daarmee in een behoefte voorzien. Van de 202 woningen worden 17 woningen als zgn. ‘woon-werkeenheden’ (een combinatie van wonen en werken) uitgevoerd en zijn een zestal woningen bedoeld voor jonge studenten die, om welke reden dan ook, aanspraak kunnen maken op een beperkte vorm van begeleiding.
De begane grondverdieping van het carrévormige gebouw is grotendeels bedoeld voor commerciële voorzieningen en beslaat een oppervlakte van ca. 1600 m2. De hier gedachte functies bestaan uit een combinatie van bedrijven, kantoren, culturele voorzieningen, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, praktijkruimten, etc. Daarnaast wordt een onzelfstandige- ondergeschikte vorm van horeca bij de functie kantoren toegestaan en ondergeschikte vormen van detailhandel bij de functie bedrijven.
Op het binnenterrein is ruimte voor een gebouwde fietsenberging met bergruimten en op het dak ervan een gemeenschappelijke voorziening ten behoeve van toekomstige bewoners.

Het plan voorziet niet in parkeerruimte voor toekomstige bewoners en bezoekers. Voor het parkeren van auto’s kunnen zij gebruik maken van een parkeerdak op een bestaand bedrijfsgebouw aan de oostzijde van het terrein van de Performance Factory (in eigendom van Domijn). Dit parkeerdak kent momenteel een aanmerkelijke overcapaciteit die ruim groter is dan de benodigde parkeerbehoefte van de nieuwbouw op de hoek van de Oldenzaalsestraat en Hoge Bothofstraat. Bezoekers van de binnenstad kunnen o.a. gebruik maken van de parkeermogelijkheden in de nabijgelegen Irenegarage. Voor het parkeren van bedrijfswagen van marktkooplui op de marktdagen is een oplossing op het Diekmanterrein gevonden.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Bothoven 2016” laat een dergelijke ontwikkeling hier niet toe. In dit bestemmingsplan heeft dit terrein de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied”. Deze bestemming is bedoeld voor de aan de functie verkeer gerelateerde voorzieningen. Om aan het plan medewerking te kunnen verlenen is het noodzakelijk om voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen. Het bestemmingsplan “Parkeerterrein Performance Factory” is daarvan het resultaat.

• Wijziging 117 van de Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit.
Om een toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw op de hoek van de Oldenzaalsestraat en Hoge Bothofstraat te kunnen toetsen aan de hier gewenste welstands- eisen, dient de “Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit” te worden gewijzigd. Voor deze locatie gelden op dit moment nog de welstandseisen die horen bij een ‘bedrijventerrein’. Met de wijziging 117 van de welstandsnota gaan hier de welstandseisen gelden zoals die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan “Ontwikkellocatie Performance Factory, hoek Oldenzaalsestraat- Hoge Bothofstraat”.

• Aanvraag hogere waarden geluidsbelasting Wet geluidhinder.
Ten behoeve van de realisatie van het bouwplan dient door het college van burgemeester en wethouders voor een aantal woningen 'Hogere waarden geluidbelasting' te worden verleend. Dit verloopt via een aparte procedure die parallel loopt aan de bestemmingsplanprocedure.

Publieksvriendelijke samenvatting

Woningcorporatie Domijn wil op het huidige parkeerterrein op de hoek van de Oldenzaalsestraat en de Hoge Bothofstraat een woongebouw met 202 woningen realiseren, hoofdzakelijk bedoeld voor ‘pas afgestudeerden’ (de doelgroep ‘talent’) en 'starters' op de woningmarkt. Hiermee wordt tevens een economisch belang gediend. Op de begane grondverdieping van het woongebouw is ruimte gereserveerd voor commerciële voorzieningen. Op het binnenterrein van dit carrévormige woongebouw is ruimte voor de realisatie van een fietsenberging en bergruimten. Om aan dit initiatief medewerking te kunnen verlenen is het bestemmingsplan “Parkeerterrein Performance Factory” ontworpen. Daarnaast wordt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling de welstandsnota aangepast. Wijziging 117 van de welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit- Ontwikkellocatie Performance Factory, hoek Oldenzaalsestraat-Hoge Bothofstraat” is hiervan het resultaat.

Beoogd effect

Met dit voorstel aan de Raad om het bestemmingsplan “Parkeerterrein Performance Factory” (gewijzigd) vast te stellen, alsmede het vaststellen van de wijziging 117 van de Welstandsnota Enschede en het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder, wordt een volgende stap gezet om de realisatie van een woongebouw op de hoek van de Oldenzaalsestraat en Hoge Bothofstraat, mogelijk te maken.

Argumenten voor:

2.1 Met de realisatie van een woongebouw met op in de plint commerciële voorzieningen, op de hoek van de Oldenzaalsestraat en de Hoge Bothofstraat, krijgt dit terrein een bestemming die als verbindend element kan worden aangemerkt, tussen de binnenstad van Enschede enerzijds en de activiteiten van de Performance Factory anderzijds.

2.2 De ontwikkeling past binnen de toepasselijke wet- en regelgeving.

2.3 Met de realisatie van betaalbare woningen op deze locatie, hoofdzakelijk bedoeld voor de doelgroep ‘talent’, wordt aan de wens van de gemeente voldaan om deze groep zoveel mogelijk aan de stad te binden. Het gaat hierbij om een speerpunt van beleid zoals dat in de Woonvisie staat vermeld.

2.4 Het gebouw zal o.a. door materiaalgebruik duurzaam en toekomstbestendig worden uitgevoerd.

2.5 Met dit bestemmingsplan worden de met Domijn gemaakte afspraken voor wat betreft het verlenen van medewerking aan dit initiatief, nagekomen

3.1 Met de wijziging van de Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit- Beeldkwaliteitsplan “Ontwikkellocatie Performance Factory”, gaan hier welstandseisen gelden die meer toepasselijk zijn bij de beoogde ontwikkeling.

Argumenten tegen:

2.1 Met het bebouwen van het parkeerterrein komt de parkeerfunctie voor bezoekers aan de binnenstad hier vervallen. Zij zullen in de toekomst gebruik moeten maken van parkeervoorzieningen in de directe omgeving, zoals bijv. in de parkeergarage van de Irenepromenade.

Financiële dekking van het voorstel

Met Domijn is ten behoeve van deze ontwikkeling een exploitatie-overeenkomst inclusief een planschaderegeling overeengekomen. Op 6 juli 2021 heeft uw college met deze exploitatieovereenkomst ingestemd en ondertekend. Hiermee is het kostenverhaal afdoende verzekerd en bestaan er voor de gemeente geen financieel nadelige gevolgen.

Alternatieven

Het voornemen van Domijn om op de hoek van de Oldenzaalsestraat en de Hoge Bothofstraat een duurzaam en toekomstbestendig woongebouw te realiseren is in overleg met de gemeente Enschede en andere hierbij betrokken partijen tot stand gekomen en als meest gewenst beschouwd. Een andere functionele invulling van dit gebied is hierbij niet aan de orde geweest.

Participatie

Domijn (initiatiefnemer) heeft met betrekking tot de beoogde ontwikkeling op 16 augustus 2021 een tweetal informatiebijeenkomsten voor direct belanghebbenden gehouden. Een voor omwonenden en een voor ondernemers. Domijn heeft voor deze bijeenkomst ca. 200 adressen in de omgeving aangeschreven. De opkomst was klein en tegenvallend. Tijdens deze bijeenkomsten zijn er geen negatieve reacties ontvangen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Parkeerterrein Performance Factory”, de Wijziging 117 van de Welstandsnota Enschede en de aanvraag hogere waarden Wet geluidhinder hebben van 2 september tot en met 13 oktober 2021 als ontwerp ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgegeven in de plaatselijke Huis-aan-Huis en het Gemeenteblad van 1 september 2021.

Gedurende deze termijn zijn tegen het bestemmingsplan een drietal zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn verwoord in een zienswijzenverslag die als bijlage bij dit voorstel gevoegd. De ingediende zienswijzen hebben niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan geleid. Wel hebben er een tweetal ‘ambtelijke’ aanpassingen plaatsgevonden. Deze hebben betrekking op de verbeelding (plankaart) van dit bestemmingsplan waarbij een tweetal begrenzingslijnen zijn aangepast. Deze wijzigingen zijn verwoord in een ‘Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Parkeerterrein Performance Factory” en is eveneens als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Tegen de wijziging van de Welstandsnota Enschede en de aanvraag hogere waarden Wet geluidhinder zijn overigens geen zienswijzen bij ons binnengekomen.

Gedurende de termijn van het als ontwerp ter visie leggen van dit bestemmingsplan is door ons op 4 oktober 2021 een informatiebijeenkomst gehouden. Van deze bijeenkomst is kennisgegeven in de Huis-aan-Huis van 29 september en ook bekend gemaakt op de site van de wijkraad De Bothoven. Deze bijeenkomst is door ca. 10 personen bijgewoond. Domijn heeft van deze gelegenheid nogmaals gebruik gemaakt om hun bouwplan nader toe te lichten. De reacties waren overwegend positief te noemen.

Communicatie

De Provincie Overijssel heeft op 14 september 2021 per email te kennen gegeven met de inhoud van dit bestemmingsplan te kunnen instemmen. De beoogde ontwikkeling op de hoek van de Oldenzaalsestraat en de Hoge Bothofstraat is niet in strijd is met het provinciale beleid.

Ook is het Waterschap Vechtstromen over dit bestemmingsplan in kennis gesteld. Van hen is geen reactie terugontvangen. Met het waterschap bestaat overigens de afspraak dat zij geen reactie versturen indien zij met het bestemmingsplan kunnen instemmen.

Communicatie met direct betrokkenen

De Wijkraad De Bothoven heeft per email van 6 oktober 2021 aangegeven dat de aanpak en verbetering van het parkeerterrein ‘er goed uitziet’ en positief geadviseerd. Wel hebben zij opmerkingen gemaakt ten aanzien van te verwachten parkeeroverlast, verschuiving drugscriminaliteit naar een locatie bij de watertoren, haalbaarheid visie over kleine startende ondernemers.

Het voorkomen van eventuele parkeeroverlast is in het bestemmingsplan goed gewaarborgd Voor wat betreft een mogelijke verschuiving van drugscriminaliteit naar een locatie bij de watertoren gaat het om een veronderstelling die los staat van dit bestemmingsplan en op andere manieren moet worden gehandhaafd. De haalbaarheid voor kleine startende ondernemers zal zich in de praktijk moeten uitwijzen. Het bieden van ruimtes voor kleine startende ondernemers past overigens naadloos aan bij het concept van de Performance Factory.

PR over het besluit

N.v.t.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

Na vaststelling van Hogere waarden Wet geluidhinder door uw college zal dit besluit gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven in de plaatselijke Huis-aan-Huis en het Gemeenteblad.

Vervolg

Na het gewijzigd vaststellen door uw Raad van het bestemmingsplan “Parkeerterrein Performance Factory” en de vaststelling van Wijziging 117 van de Welstandsnota Enschede, zal het bestemmingsplan en wijziging van de welstandsnota gedurende een periode van zes weken ter inzage worden. Hiervan zal kennis worden gegeven in de plaatselijke Huis-aan-Huis en het Gemeenteblad. Tijdens genoemde termijn bestaat voor eenieder de mogelijkheid open om hiertegen beroep in te stellen, of een ‘voorlopige voorziening’ aan te vragen bij de Raad van State.

Bijlagen:

Bijlage 1:	Verbeelding (plankaart) bestemmingsplan "Parkeerterrein Performance Factory";
Bijlage 2:	Regels bestemmingsplan "Parkeerterrein Performance Factory" en bijlagen;
Bijlage 3:	Plantoelichting bestemmingsplan "Parkeerterrein Performance Factory" en bijlagen;
Bijlage 4:	Ingediende zienswijzen (Niet geanonimiseerd- niet publicabel);
Bijlage 5:	Zienswijzenverslag bestemmingsplan "Parkeerterrein Performance Factory" (Niet geanonimiseerd- niet publicabel);
Bijlage 6:	Zienswijzenverslag bestemmingsplan "Parkeerterrein Performance Factory" (geanonimiseerd);
Bijlage 7:	Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Parkeerterrein Performance Factory;"
Bijlage 8:	Plankaart wijziging 117 Welstandsnota Enschede;
Bijlage 9:	Beeldkwaliteitsplan Ontwikkellocatie Performance Factory, hoek Oldenzaalsestraat- Hoge Bothofstraat”;
Bijlage 10:	Besluitdocument

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit drs. Th.J.F.M. Bovens
