

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Centrumkwadraat - Stationsplein 5		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	26 augustus 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500003465

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Centrumkwadraat – Stationsplein 5" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20103-003, gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan "Centrumkwadraat – Stationsplein 5" vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis

Rondom het station wordt de komende jaren gewerkt aan een uniek gebied, namelijk: Centrumkwadraat. Wat nu bestaat uit een bonte verzameling van braakliggende terreinen, parkeerterreinen, leegstaande panden, woningen, winkels en appartementen wordt komend decennium samengesmeed tot een echt verlengstuk van het centrum. Karakteristieke panden, veel ruimte voor groen en een goede verbinding met het station zijn kwaliteiten die je hier straks beleeft. Functiemenging van wonen, werken en voorzieningen zorgt voor een leefbaar stadcentrum.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt door zijn ligging deel uit van het Ambitiedocument Centrumkwadraat. Aan de noordzijde grenst het plan direct aan het Stationsplein. De ambitie voor de stationsomgeving is een groen en aantrekkelijk plein met hoogwaardige architectuur met functiemenging van horeca, cultuur, werken en wonen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 159 appartementen in een hoogstedelijk woonmilieu mogelijk. Ook zijn in de plint aan het bouwblok aan het Stationsplein functies als horeca en kantoor toegestaan en zijn er op de bouwlaag boven de plint naast wonen beperkt nog ander commerciële en collectieve functies toegestaan.

Bebouwing aan het Stationsplein zal licht hoger worden dan de huidige bebouwing en aansluiting vinden bij het naastgelegen pand (Stationsplein 8, huidige ABN-AMRO gebouw), terwijl aan de achterzijde, aan de zijde van de parkeergarage Stationsplein, in een woontoren de bebouwing zal reiken tot een hoogte van meer dan 50 meter.

Bij het vaststellen van het naastgelegen bestemmingsplan Centrumkwadraat – Brammelerdwarsstraat (18 juli 2023) is ook de welstandsidentiteit gewijzigd en aangepast naar de nieuwe ruimtelijke visie voor het plangebied. Ter plaatse geldt voor het verbinden van eisen aan materiaalkeuze en -kleur en gevelgeleding het beeldkwaliteitsplan 'Stationsplein blok Brammelerdwarsstraat'.

3D beeld gevels gebouw
21 Juli 2023



Artist impression bouwplan 'Stationsplein 5'

Publieksvriendelijke samenvatting

In het ambitiesdocument Centrumkwadraat wordt het Stationsplein dé ontvangstruimte van de stad. Een groen en aantrekkelijk plein met hoogwaardige architectuur waar je horeca, cultuur en (flexibele) werkplekken vindt. De unieke ligging van ons monumentale station biedt ons de kans om het plein terug te geven aan de voetganger en de fietser. Ook wonen wordt straks mogelijk aan het Stationsplein, daarmee wordt het écht onderdeel van het centrum.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een groot deel van de beschreven ambitie mogelijk. Op basis van dit bestemmingsplan kan een onder hoogwaardige architectuur vormgegeven gebouw gerealiseerd worden, direct tegen het plein. Op de begane grond kan een levendige plint ontstaan door het toestaan van de functies horeca en kantoor. Op de eerste verdieping slaag aan het Stationsplein kunnen ook andere commerciële en collectieve functies komen naast kantoor. Verder is wonen de belangrijkste functie. Achterop het perceel aan de zijde van de parkeergarage Stationsplein zal een woontoren worden gerealiseerd van circa 51 meter hoog. In dit plan is speciaal aandacht geschonken aan het vergroenen van de gevels en de dakterassen. Het totale plan omvat 159 woningen, die zich bevinden in de middeldure (minimaal 120) en vrije huursector.

Centrumkwadraat is een bundeling van gebieden rondom het spoor in het centrum van Enschede. Hier werkt de gemeente aan een duurzame centrumontwikkeling. Met wonen en werken in een dynamisch gebied met het gevoel van de binnenstad, nabij het station en alle gemakken die een stad heeft te bieden. De afgelopen jaren zijn al flinke stappen gezet in de ontwikkeling van Centrumkwadraat.

De ontwikkeling wordt niet met een wijziging van het omgevingsplan mogelijk gemaakt, omdat het bestemmingsplan als ontwerp voor 1 januari 2024 ter inzage heeft gelegen. Zodra het bestemmingsplan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Een bestemmingsplan met een passende juridisch-planologische regeling, gericht op het faciliteren van de beoogde herontwikkeling van het gebied 'Centrumkwadraat – Stationsplein 5' tot hoogwaardig centrumstedelijk woonmilieu.

Het draagt dus direct bij aan de strategische opgave 'Aantrekkelijk Enschede'. In het bijzonder gaat om:

- 06. Talent wordt aangetrokken, vastgehouden en ontwikkeld
06.02 De nieuwe woonmilieus zijn attractief en toekomstbestendig

Argumenten

1.1 Herontwikkeling terrein draagt bij aan invulling woonvraag.

Met de herontwikkeling van het plangebied maakt het mogelijk dat 159 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan minimaal 120 woningen bijdragen aan het aanbod van betaalbare (middeldure) woningen. Er is in Enschede een grote behoefte aan een groei van de woningvoorraad. In de voortgangsrapportage Woonvisie wordt ingezet op appartementen en middenhuur voor de binnenstad. Middenhuur speelt een centrale rol bij doorstroming en bij de invulling van de brede talentopgave. De beoogde doelgroep voor middenhuur zijn inwoners met een (vaak tijdelijke) woonvraag die geen koopwoning willen of kunnen kopen en te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Het plan geeft invulling aan deze behoefte. Daarmee past het initiatief binnen de Woonvisie van de gemeente Enschede om in te zetten op het vasthouden van talent in met name midden- en hogere inkomensgroepen.

1.2 De ontwikkeling draagt bij aan de ambitie voor de stad.

De locatie van Stationsplein 1-5 heeft een prominente plek aan het Stationsplein en daarmee aan de toegangspoort tot de stad. In het ambitiedocument Centrumkwadraat geldt voor die plek een hoogstedelijke ambitie voor Enschede met veel meer aandacht voor de stad op ooghoogte. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 159 appartementen in een hoogstedelijk woonmilieu mogelijk. Op de benedenverdieping en de eerste etage van het gebouw aan het Stationsplein is ruimte voor werken in de vorm van kantoren en horeca. Daarnaast komen er gedeelde voorzieningen voor bewoners. Het bestemmingsplan is een uitwerking van het op het ambitiedocument gebaseerde bouwplan.

1.3 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerp bestemmingsplan Centrumkwadraat – Stationsplein 5 heeft van 12 oktober 2023 tot en met 22 november 2023 voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze zes weken kon een ieder een zienswijze naar voren brengen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

1.4 Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt voldaan aan artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke Ordening.

Het bestemmingsplan heeft voor 1 januari 2024 ter inzage gelegen als ontwerp. Als een gemeente vóór 1 januari 2024 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegd, dan blijft het oude recht (Wet ruimtelijke ordening) van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Zodra het plan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

1.5 Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden uitgevoerd.

De ontwikkeling van woningbouw met in beperkte mate kantoor (1.000 m2 bvo), horeca (250 m2 bvo) en in beperkte mate overige commerciële functies (230 m2 bvo) is getoetst aan de verschillende milieuaspecten. Hieruit volgt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en als toetsingskader kan dienen voor het afgeven van een omgevingsvergunning.

1.6 De reacties uit het vooroverleg over het bestemmingsplan zijn positief.

Er is overleg geweest met meerdere overleginstanties, als provincie Overijssel, waterschap Vechtstromen, ProRail, Veiligheidsregio Twente. De vooroverlegpartners zijn gevraagd te adviseren over de ontwikkeling op basis van een concept plan en stedenbouwkundige visies van het ontwikkelgebied. De verschillende overlegpartners reageerde positief, waarbij de Veiligheidsregio Twente nog wel meegaf om bij de uitvoering de bereikbaarheid van hulpdiensten en voldoende bluswatervoorzieningen als aandachtspunt mee te nemen. Deze punten worden in de omgevingsvergunning ter beoordeling meegenomen.

1.7 Met de definitieve vaststelling zijn enkele technische wijzigingen doorgevoerd die leiden tot een beter plan

Het ter vaststelling aangeboden bestemmingsplan kent ten opzichte van het bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen slechts een beperkt aantal wijzigingen.

Verbeelding:

- De wijziging van de verbeelding heeft betrekking om minimale (cm) verschuiving van het bouwvlak als gevolg van nadere detaillering en uitwerking van het concept bouwplan van de architect van de ontwikkelaar. Tevens is, gezien het bouwplan als een puzzelstukje over de bestaande planologische regelgeving van het omgevingsplan wordt gelegd, het plangebied iets opgerekt. Op enkele plekken zou aangrenzend aan het bouwvlak bouwmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Binnenstad 2016 ontstaan. Ter voorkoming daarvan is de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied (t.b.v. wegen, straten, pleinen, voetpaden etc.) opgenomen.

Regels:

- In de planregels is een voorwaardelijke verplichting gewijzigd zodat niet alle gevelopeningen van de noordgevel van de parkeergarage Stationsplein moeten worden dichtgezet. Ten opzichte van het ontwerp is hier nader onderzoek naar verricht en hieruit is geconcludeerd dat een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen gerealiseerd kan worden als er slechts 3 openingen worden dichtgezet. Hiermee verslechtert de luchtcirculatie in de parkeergarage niet en is tevens kosteneffectief. Nader toegelicht onder risico's in dit voorstel en de toelichting van het bestemmingsplan.
- De nota Parkeernormen Enschede 2025 is de meest actuele parkeernota. Deze vervangt de parkeernota Enschede 2017 en de memo Centrum Kwadraat. In de regels is verwezen naar de meest actuele nota.

2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Van een exploitatieplan kan worden afgezien door het kostenverhaal 'anderszins' te verzekeren door het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de grondeigenaar van het bouwplan. Voor deze ontwikkeling is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Een exploitatieplan is dan ook niet (meer) nodig.

Risico's

Uit akoestisch onderzoek volgt dat de geluidsbelasting op de (zuid)gevel van het bouwplan een te hoge geluidbelasting ervaart door bedrijvigheid in de parkeergarage 'Stationsplein'. Dit heeft betrekking op de woningen binnen het plangebied. Het akoestisch onderzoek heeft ook uitgewezen dat de bestaande woningen boven de winkels aan de Korte Hengelsestraat een te hoge geluidsbelasting als gevolg van piekgeluiden van de parkeergarage Stationsplein kunnen ervaren. Er kunnen op de nieuwe woningen in het plan waarden tot 75 dB optreden in zowel de dag-, avond- en nachtperiode (nachtperiode maatgevend moment). Het gaat om piekgeluiden als het dichtslaan van een portier of kofferbak van een auto op het bovenste parkeerdek. De parkeergarage heeft namelijk op de bovenste verdieping geen dak en kent openingen in de gevel.

Maatregelen

Maatregelen die met het oog hierop aan het plan worden toegevoegd zijn:

- gevelisolatie op de woningen van minimaal 30 dB;
- de gevelopeningen van de parkeergarage worden op 3 plaatsen gedicht met een muur (dichtmetselen) of afschermende schuttingdelen (bijv. kokowall) of op andere wijze dichtgezet. Deze schutting of muur zal geluidsdempend werken en biedt tevens kansen voor vergroening in de binnenstad.
- separaat aan dit bestemmingsplan zullen maatwerkvoorschriften de geluidsruijmt van de bedrijfsvoering van de parkeergarage 'Stationsplein' vastleggen, waarbij we ook aandacht hebben voor andere (dan de beoogde) woningen rond de parkeergarage.

Ruimtelijk-spoor

Vanuit goede ruimtelijke ordening is er geen grenswaarde vastgelegd waar in de planontwikkeling rekening mee gehouden moet worden. De ontwikkeling moet voldoen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hieruit wordt vaak de wet- en regelgeving uit het milieuspoor gevolgd. Met de voorgenomen maatregelen wordt voldaan aan het binnenniveau.

Uit de bezettingsgegevens van de parkeergarage blijkt dat de situatie dat er een auto op het bovenste dek in de nacht geparkeerd staat zich in de praktijk nagenoeg nooit voordoet. Daarnaast kan vanuit goede ruimtelijke ordening beargumenteerd worden dat het dichtslaan van een autodeur in de bebouwde kom niet vreemd is. De locatie ligt in het centrum van de stad Enschede, een hoog dynamisch woon-werkmilieu, nabij een stationsomgeving, uitgaans- en horecagelegenheden. Op basis van de hierboven genoemde argumentatie wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat, passend bij een centrumlocatie.

Milieu-spoor

In het Activiteitenbesluit zijn maximale geluidswaarden opgenomen van 70 dB in de dag, 65 dB in de avond en 60 dB in de nacht. Met een maximale geluidsbelasting van 75 dB in de nacht vindt er een overschrijding tot 15 dB plaats. De maatregel waarbij een gevelisolerende werking voorschrijft van 30 dB resulteert dat voldaan wordt aan de binnenwaarde van maximaal 45 dB.

De mogelijke hinder die vanwege piekgeluiden wordt verwacht in de buitenruimte (tuintje/balkon) van de woningen wordt beperkt door het dichtzetten van 3 gevelopeningen op de noordgevel van de parkeergarage. De resterende overschrijdende geluidsbelasting in de buitenruimte wordt acceptabel geacht gezien de omgeving en de beperkte frequentie in de avond- en nachtperiode.

Indien toekomstige bewoners kunnen aantonen dat ze klachten ondervinden als gevolg van de hoge geluidswaarden bestaat het risico dat de gemeente zorg moet dragen voor aanpassing van de maatwerkvoorschriften. Dit risico is beheersbaar door de vereiste maatregelen. De voorbereidingen op aanpassing van maatwerk en hiervoor benodigde onderzoek zijn al in gang gezet.

Concluderend

De voorgeschreven maatregelen als gevelisolatie en het dichtzetten van de noordgevel van de parkeergarage Stationsplein dragen bij aan een acceptabel woon- en leefklimaat. In aanvulling worden maatwerkvoorschriften opgesteld om de piekgeluiden vanuit de parkeergarage Stationsplein nader te beperken en te borgen dat de parkeergarage kan blijven functioneren. Dit is gericht op zowel de toekomstige bewoners van de te realiseren woontoren als ook de bestaande woningen boven de winkels aan de Korte Hengelosestraat. Voor de nieuwe woningen is, met de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden voor geluid, voldoende gezekerd dat de geluidinvloed aanvaardbaar is.

De bestaande woningen aan de Korte Hengelosestraat liggen buiten de plangrenzen van dit plan. Het risico voor dit plan/ woningbouw op Stationsplein 5 is dan ook niet aanwezig. Voor de woningen aan de Korte Hengelosestraat zal rondom de parkeergarage nader worden onderzocht in hoeverre inzet van specifieke maatregelen om de geluidinvloed te beperken nodig/haalbaar is. Een voorbeeld van een maatregel die wordt onderzocht is dat bij maatwerk geregeld wordt dat, op 12x per jaar na, het bovenste parkeerdek in de avond- en nachturen wordt afgesloten. Alternatief kan ook zijn dat er op het bovendeck geluidsschermen moeten komen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De aanvraag om het bestemmingsplan is een particulier initiatief. De hiermee gemoeide kosten komen voor rekening van de aanvragers.

Afweging en alternatieven

Er zijn geen alternatieve initiatieven.

Participatie

Vooroverleg

Eind 2022 is over het ontwerpbestemmingsplan overleg gepleegd met een aantal (semi)overheidsinstanties. De resultaten ervan zijn in argument 1.5 en in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 1.5) te vinden.

Omwonenden

Het Ambitiedocument Centrumkwadraat waar het plan bij aanhaakt is breed bekend gemaakt. In het voortraject zijn op verschillende momenten de gemeentelijke visie met omwonenden en belanghebbenden gedeeld. Hierbij valt te denken aan presentatie en inloopbijeenkomsten voor omgeving en wijkraden en cultuurhistorische verenigingen, maar ook raad en raadscommissies, provincie en hogescholen.

Meer specifiek is voor dit plan op 19 september 2022 op het Stadskantoor een inloophmoment geweest om het plan voor het perceel Stationsplein 1-5 toe te lichten. Daar bovenop is tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wederom een inloophmoment op 31 oktober 2023 geweest.

Ter inzage

Het bestemmingsplan en de overige besluiten hebben als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder op het ontwerp reageren. Zie ook argument 1.3. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn tijdens deze periode externe overlegpartners als het waterschap en de provincie geïnformeerd.

Communicatie

De communicatie met de direct betrokkenen heeft plaatsvinden middels het plaatsen van een advertentie in het blad "Huis aan Huis" en het Gemeentebblad waarin de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is bekendgemaakt. Daarnaast zijn de omwonenden betrokken met de stappen beschreven onder participatie.

Vervolg

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Publicatie vindt plaats overeenkomstig het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen

Bijlage 1 Bestemmingsplan Centrumkwadraat – Stationsplein 5
(regels, verbeelding, toelichting met bijlagen)

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker