GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad F

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Ringwoningen Broekheurne-ring en wijziging Welstandsnota		
Portefeuillehouder	Marc Teutelink agendaletter (F)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	13 juni 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300047433

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Ringwoningen Broekheurne-ring" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00245-0003 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
3. Wijziging nummer 131 van de Welstandsnota vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis
In 2009 zijn de zogeheten drive-inwoningen aan de Auskamplanden en de Assinklanden gesloopt. Een herontwikkeling van deze locatie is opgenomen in het bestemmingsplan Stroinkslanden 2016. De planvorming is sindsdien gewijzigd, waardoor de voorgenomen invulling niet langer in het bestemmingsplan past.

De locatie zal worden ingevuld met 45 woningen in een stedenbouwkundige opzet die beter aansluit bij de invulling van het gebied zoals dit tot 2009 het geval was. Het ontwerp bestaat uit een aantal woningblokken parallel aan de Auskamplanden en de Assinklanden. Aanvullend op deze parallelle woonblokken zijn er ook een aantal blokken die haaks op de A-landen staan.

Tijdens de ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Publieksvriendelijke samenvatting
Voor het gebied tussen de Broekheurne-ring en de Auskamplanden / Assinklanden is in 2016 een bestemmingsplan opgesteld dat een invulling met maximaal 39 woningen mogelijk maakte. Inmiddels is een nieuw stedenbouwkundig ontwerp van 45 woningen opgesteld voor de ontwikkeling. Dit nieuwe ontwerp sluit beter aan bij de bebouwing die er tot 2009 stond. Het nieuwe ontwerp past niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt het bestemmingsplan herzien en is het bestemmingsplan "Ringwoningen Broekheurne-ring" opgesteld. Tevens wordt het beeldkwaliteitplan dat in 2016 is opgesteld, vervangen door de criteria voor 'Stempelwijken' zoals deze ook in de Welstandsnota zijn opgenomen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Een bestemmingsplan met een actuele en passende juridisch-planologische regeling die het mogelijk maakt om een locatie waar gedurende een aantal jaren een ontwikkeling gedacht is, in te vullen met 45 woningen.

Argumenten
1.1 Herziening van het bestemmingsplan is nodig voor realisatie van de ontwikkeling
De locatie van het initiatief ligt in het geldende bestemmingsplan Stroinkslanden 2016. Destijds is het toenmalig stedenbouwkundig ontwerp voor de ontwikkeling planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan. Het huidig stedenbouwkundig ontwerp wijkt echter zo veel van het toenmalig ontwerp af dat het bestemmingsplan moeten worden herzien om de ontwikkeling te kunnen faciliteren.

1.2 De realisatie van de woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid
De ontwikkeling voorziet in 45 woningen op een terrein in Stroinkslanden-Zuid. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is sprake van een toevoeging van 6 woningen. Omdat het gaat om grondgebonden sociale huurwoningen, past dit binnen het adaptief programmeren zoals dat op basis van de Woonvisie wordt gehanteerd en is vastgelegd in de prestatieafspraken.

1.3 Er is nog behoefte aan woningen
Er in Enschede behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen. Het plan voor de Ringwoningen Broekheurne-ring draagt bij aan een goede invulling van een deel van die behoefte.

2.1 Een exploitatieplan is niet nodig
Het bestemmingsplan ziet op een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening; namelijk de bouw van meerdere woningen. Het vaststellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd doordat een anterieure overeenkomst is gesloten met initiatiefnemer.

3.1 Wijziging van de Welstandsnota is nodig voor realisatie van de ontwikkeling van de woningen
Omdat de ontwikkeling uit 2016 niet passend was binnen de categorie van Welstand ‘Stempelwijken’, is met wijziging 85 van de Welstandsnota het Beeldkwaliteitplan Broekheurne Ring van toepassing verklaard voor het plangebied. De huidige voorgenomen ontwikkeling, sluit echter beter aan bij de oorspronkelijke situatie van voor 2009. Daardoor past de huidige ontwikkeling niet in de voorwaarden van het beeldkwaliteitsplan. De ontwikkeling past echter wel in de categorie van Welstand ‘Stempelwijken’. Daarom wordt met de voorliggende wijziging nummer 131 voorgesteld het Beeldkwaliteitplan Broekheurne Ring te vervangen door de criteria die horen bij de categorie van Welstand ‘Stempelwijken’ die voor 2016 al voor het plangebied golden. Hiermee ligt er weer een goed toetsingskader voor inkomende aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Risico’s
Geen

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over gemeentelijke kosten en de vergoeding daarvan. Daarmee is het voorstel financieel afdoende gedekt.

Afweging en alternatieven
Gedurende een aantal jaren is er al sprake van een woningbouw ontwikkeling op de locatie waarvoor nu een ontwerpbestemmingsplan is voorbereid. Geen van de plannen voor deze locatie is tot op heden gerealiseerd, waardoor alternatieve invullingen op dit moment ontbreken.

Participatie
De gemeente heeft in de basis een faciliterende rol in deze ontwikkeling. De communicatie met omwonenden verloopt in eerste instantie via de initiatiefnemer, woningbouwcorporatie de Woonplaats. Indien nodig en wenselijk levert de gemeente hier ook een aandeel in. Op 17 november 2022 heeft een inloopavond plaatsgevonden voor omwonenden van het plangebied.

Communicatie
Wijkorgaan
Er is in Stroinkslanden geen erkend wijkorgaan actief dat benaderd kon worden om advies uit te brengen.

Vooroverleg
In het kader van het wettelijke vooroverleg is de provincie gevraagd advies uit te brengen. Van hen is bericht ontvangen dat dit bestemmingsplan past in het provinciaal ruimtelijk beleid. Er zijn dan ook geen belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht. Van de brandweer is bericht ontvangen dat de ontwikkeling voorziet in een ontsluiting via 2 onafhankelijke routes en dat daarmee aan het basis uitgangspunt voor een goede bereikbaarheid. Het Waterschap is betrokken bij het opstellen van het waterhuishoudkundig plan voor de ontwikkeling.

Interne communicatie
Het bestemmingsplan is tot stand gekomen met diverse medewerkers van de verscheidene gemeentelijke vakafdelingen.

Vervolg

Bestemmingsplan

Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, zal het besluit worden bekendgemaakt overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Vervolgens zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Indien gedurende die periode niemand beroep bij de Raad van State instelt tegen het plan, treedt het plan na afloop van de termijn van inzagelegging onherroepelijk in werking.

Beeldkwaliteitsplan

Indien de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan vaststelt, zal dat besluit gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden bekendgemaakt. Tegen de vaststelling van een beeldkwaliteitsplan staat geen mogelijkheid van beroep open.

Bijlagen

Toelichting BP Ringwoningen Broekheurne-Ring
Bijlagen bij de toelichting BP Ringwoningen Broekheurne-Ring
Regels BP Ringwoningen Broekheurne-Ring
Bijlagen bij de regels BP Ringwoningen Broekheurne-Ring
Verbeelding BP Ringwoningen Broekheurne-Ring
Nota van wijzigingen
Wijziging 131 v.d. Welstandsnota

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,
E.A. Smit

de Burgemeester,
R.W. Bleker