

21 OKT 2014

Voorstel Gemeenteraad VII- F

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Beekwoude" en wijziging 69 van de Welstandsnota

Portefeuillehouder

Programma SO
Stuknummer
(invulling door Griffie)

Aangeboden aan Raad 16 juni 2014
Corsanummer 1400152892

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De nota "Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Beekwoude" vast te stellen en degenen die een zienswijze met betrekking tot dit plan aan uw Raad kenbaar hebben gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen niet tot een wijziging van het bestemmingsplan hebben geleid;
2. Het bestemmingsplan "Beekwoude" vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00035-0003;
3. Wijziging 69 van de Welstandsnota en beeldkwaliteitsplan Beekwoude vast te stellen.

Inleiding

Voor een locatie aan de oostzijde van de wijk Helmerhoek en ten zuiden van de Broekheurnering is het plan ontwikkeld om hier maximaal 75 grondgebonden woningen en een maatschappelijke voorziening te bouwen. Met de beoogde ontwikkelingen wordt, in overeenstemming met gemeentelijk beleid, een bouwclaim ingelost.

Aanleiding voor deze ontwikkeling is de herstructurering van het sportpark Wesselerbrink. Uit onderzoek, op basis van de nota 'Kunstgras in Enschede', blijkt dat de aanleg van kunstgrasvelden hier betaald kunnen worden uit opbrengsten van woningbouw op een gedeelte van dit sportpark. Hiertoe heeft uw Raad in 2007 besloten. De woningbouw zou zo spoedig mogelijk na de herstructurering van het sportpark gerealiseerd worden. Hiervoor is een overeenkomst gesloten met een projectontwikkelaar.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Broekheurnering, aan de oostzijde door het sportcomplex van de voetbalverenigingen "Victoria '28" en "Enschede Boys", aan de zuidzijde door de Geessinkbraakweg en tenslotte door achterperceelsgrenzen van bestaande woningen aan de Beekwoudenhoek en de Boskamphoek in de wijk Helmerhoek aan de westzijde.

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan "Wesselerbrink". Dit bestemmingsplan is op 25 september 2006 door de Raad vastgesteld en op 19 december 2006 door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd. In dit geldende bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming "Sportvoorzieningen". De plannen voor de bouw van woningen en een maatschappelijke voorziening op deze locatie zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkelingen in het plangebied van Beekwoude mogelijk te maken is het noodzakelijk om voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen. Het bestemmingsplan "Beekwoude" is daarvan het resultaat.

De plannen voor de nieuwbouw van woningen en een maatschappelijke voorziening in het plangebied van Beekwoude voldoet niet aan de in de Welstandsnota opgenomen welstandseisen. Volgens de Welstandsnota geldt voor betreffende gebied de welstandseisen behorende bij de welstandscategorie "Buitenplaatsen en Landgoederen". Om bouwplannen voor dit gebied te kunnen toetsen aan de redelijke eisen van welstand en de welstandsnota is het noodzakelijk gebleken om de geldende welstandscategorie "Buitenplaatsen en Landgoederen" te wijzigen in het beeldkwaliteitsplan Beekwoude. Wijziging 69 van de Welstandsnota is daarvan het resultaat.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 75 grondgebonden woningen en een maatschappelijke voorziening in het gebied van Beekwoude nagestreefd.

Argumenten

Het plan voor de realisatie van de geplande 75 woningen in het gebied van Beekwoude past binnen de "Woonvisie 2025". In deze visie is Beekwoude aangemerkt als een ontwikkelingslocatie voor de bouw van grondgebonden woningen en is de geplande uitvoering ervan geprogrammeerd voor de periode 2010-2014.

Daarnaast heeft uw Raad op 24 september 2012 de "Stedelijke Koers" vastgesteld. Aanleiding voor deze nota was dat de vraag- en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans was geraakt. Door het stopzetten van een aantal grote deelprojecten in de uitbreidingswijk De Eschmarke, kunnen bijna alle overige plannen met grondgebonden woningen, waaronder die van Beekwoude, worden doorgezet.

De voorgestane ontwikkelingen in het gebied van het bestemmingsplan "Beekwoude" zijn met het gemeentelijk beleid in overeenstemming.

Met de beoogde ontwikkelingen wordt tevens, in overeenstemming met gemeentelijk beleid, een bouwclaim ingelost.

Kantttekeningen

Door de realisatie van bebouwing in het gebied van "Beekwoude" wordt de grotendeels onbebouwde ruimte tussen de wijken Helmerhoek en Wesselerbrink verkleind. In de toekomstige situatie zal enkel het huidige, heringerichte sportcomplex deze twee wijken fysiek van elkaar scheiden. Ondanks deze versmalling van de open ruimte zal er overigens nog steeds sprake zijn van een substantieel open gebied en van een groene verbindingszone tussen de als 'groen' aan te merken gebieden ten noorden van de Broekheurnering en die ten zuiden van de Geessinkbraakweg.

Voor de bouw van 11 woningen in de noordelijke rand van het plangebied van het bestemmingsplan "Beekwoude", in het gebied dat direct is gelegen aan de zuidzijde van de Broekheurnering, zijn hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder verleend.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Het bestemmingsplan "Beekwoude" voldoet aan de zgn. 'SER-ladder'. Dit komt in het kort erop neer dat bij nieuwe ontwikkelingen eerst naar de mogelijkheden in het bestaande stedelijke gebied dient te worden gekeken voordat er sprake kan zijn van een uitbreiding van de stad in bijvoorbeeld nieuwe uitleggebieden. De realisatie van de geplande woningen en een maatschappelijke voorziening in het bestaande stedelijke gebied kan dan ook als een duurzame ontwikkeling worden aangemerkt.

Met betrekking tot de plannen zoals die in het bestemmingsplan "Beekwoude" zijn verwoord is daarnaast rekening gehouden met de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Enschede. Zo behoort o.a. de opslag van warmte/koude-opslag en de plaatsing van zonnepanelen of waterboilers op het dak tot de mogelijkheden.

Kosten, opbrengsten, dekking

De gronden in het plangebied van het bestemmingsplan "Beekwoude" zijn momenteel in eigendom van de Gemeente Enschede. Met een ontwikkelaar is overeengekomen dat deze de betreffende gronden voor realisatie van woning-bouw en een maatschappelijke voorziening tegen een overeengekomen prijs aankoopt. In deze overeenkomst is tevens bepaald dat het bouwrijp maken van het terrein voor rekening komt van de Gemeente Enschede. Mogelijke toekomstige planschadeclaims zijn in de met de ontwikkelaar overeengekomen aankoopprijs van gronden verdisconteerd en komen eveneens voor rekening van de Gemeente Enschede. De kosten en opbrengsten zijn opgenomen in een grondexploitatie voor Beekwoude. Planning is dat de herziening van de grondexploitatie aan uw raad van juni ter vaststelling wordt aangeboden.

Communicatie

In principe behoort het plangebied van het bestemmingsplan "Beekwoude" tot het werkingsgebied van de Wijkraad Wesselerbrink. Omdat de in dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkelingen eigenlijk een uitbreiding van de wijk Helmerhoek betreft is de Wijkraad Helmerhoek, met instemming van de Wijkraad Wesselerbrink, om advies gevraagd. De wijkraad Helmerhoek heeft per email van 17 december 2013 laten weten met het bestemmingsplan te kunnen instemmen. Wel hebben zij hun bezorgdheid geuit ten aanzien van de geplande nieuwe ontsluiting van Beekwoude en vragen hiervoor aandacht.

Daarnaast heeft de Provincie Overijssel per email laten weten dat met betrekking tot het bestemmingsplan "Beekwoude" geen provinciale belangen in het geding zijn.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Beekwoude" heeft van 13 maart tot en met 23 april 2014 ter visie gelegen. Daarnaast is op 9 april 2014 een informatiebijeenkomst in de wijk Helmerhoek georganiseerd waarbij aanwonenden, buurtbewoners en anderszins belanghebbenden met betrekking tot dit bestemmingsplan informatie konden krijgen. Gedurende de termijn van het als ontwerp ter visie liggen van dit bestemmingsplan zijn een tweetal zienswijzen ingediend. Eén van de ingediende zienswijzen is door meerdere personen medeondertekend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is op 21 mei 2014 een bijeenkomst georganiseerd voor de indieners van de zienswijzen om hen verder te informeren over de voorgestane ontwikkelingen. De ingediende zienswijzen zijn door ons samengevat en beantwoord in een zienswijzenverslag. De zienswijzen hebben overigens niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Vermeldenswaardig is dat bij een aantal indieners van een zienswijze de vrees bestaat dat de huidige groenstrook achter hun woningen aan de Beekwoudehoek verwijderd wordt en maken bezwaar tegen de kap van zich hier bevindende bomen. Echter, ook in de toekomst zal hier een groenstrook liggen en is deze in het bestemmingsplan "Beekwoude" voor 'Groen' bestemd en als zodanig op de verbeelding aangegeven. Deze strook is o.a. bedoeld voor de aanleg van een sloot in het kader van de waterhuishouding en voor nieuwe beplanting. Door de aanleg van de beoogde sloot is het onvermijdelijk dat bestaande bomen moeten worden gekapt.

Ook wijziging 69 van de Welstandsnota- Beeldkwaliteitsplan Beekwoude heeft van 13 maart tot en met 23 april 2014 als ontwerp ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen tegen deze wijziging van de Welstandsnota ingediend.

Tegelijkertijd met het als ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan "Beekwoude" en de wijziging van de Welstandsnota heeft ook het ontwerp-besluit aanvraag hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter visie gelegen. Tegen het ontwerp-besluit aanvraag hogere grenswaarden zijn gedurende de termijn van ter visie leggen eveneens geen zienswijzen ingediend.

Vervolg

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een exclusieve bevoegdheid van uw raad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Het besluit tot vaststelling van een wijziging van de Welstandsnota is een beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht waartegen geen beroep open staat bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

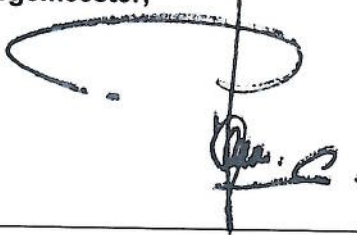
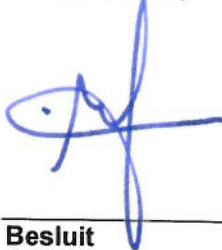
Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan "Beekwoude"
2. Regels bestemmingsplan "Beekwoude"
3. Verbeelding bestemmingsplan "Beekwoude" met het nummer BP00035
4. Nota "Zienswijzenverslag bestemmingsplan Beekwoude".
5. De ingediende zienswijzen.
6. Wijziging 69 Welstandsnota.

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

De Secretaris,

de Burgemeester,



Besluit

Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 16 juni 2014

1. De nota "Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Beekwoude" vast te stellen en degenen die een zienswijze met betrekking tot dit plan aan de Raad kenbaar hebben gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen niet tot een wijziging van het bestemmingsplan hebben geleid;
2. Het bestemmingsplan "Beekwoude" vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00035-0003;
3. Wijziging 69 van de Welstandsnota en beeldkwaliteitsplan Beekwoude vast te stellen.

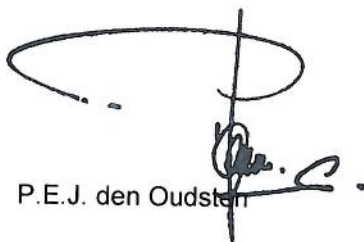
Vastgesteld in de vergadering van 21 oktober 2014

De Griffier,

de Voorzitter



R.M. Jongedijk



P.E.J. den Ouden