

Voorstel Gemeenteraad VII- B

29 SEP 2014

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Het Bleekveld" en Wijziging 72 van de Welstandsnota		
Portefeuillehouder	Eelco Eerenberg agendaletter (B))		
Programma	SO	Aangeboden aan Raad	19 augustus 2014
Stuknummer <small>(invulling door Griffie)</small>		Corsanummer	1400162350

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De nota "Zienswijzenverslag bestemmingsplan "Het Bleekveld" vast te stellen en degene die een zienswijze met betrekking tot dit plan aan de Raad kenbaar heeft gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat zijn zienswijze niet tot een wijziging van het bestemmingsplan heeft geleid;
2. Het bestemmingsplan "Het Bleekveld" vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00067-0003;
3. Wijziging 72 van de Welstandsnota vast te stellen.

Inleiding

Het ligt in de bedoeling om op een braakliggend terrein aan de Haaksbergerstraat/Blekerstraat woningbouw te realiseren. Het betreffende terrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Blekerstraat alsmede door zij- en achterperceelsgrenzen van bestaande woningen aan de Blekerstraat, aan de oostzijde door de Haaksbergerstraat, aan de zuidzijde door zijdelingse perceelsgrenzen van bestaande bebouwing aan de Haaksbergerstraat en het parkeerterrein achter de Zuiderspoorflat en tenslotte aan de westzijde door de zijdelingse perceelsgrens van de bestaande woning aan de Blekerstraat 43. Voor dit sinds geruime tijd braakliggende terrein zijn een drietal woongebouwen ontworpen met in totaal 40 wooneenheden. Het gaat hierbij om een tweeledig woongebouw aan de Haaksbergerstraat bestaande uit 18 (reguliere) appartementen met op de begane grond commerciële ruimten, een woongebouw aan de Blekerstraat met 11 (senioren)appartementen en tenslotte een woongebouw op het middenterrein met 11 (studenten)appartementen waarbij laatstgenoemde (studenten)appartementen telkens uit drie studentenkamers bestaat.

Een dergelijke ontwikkeling past niet binnen het voor dit gebied geldende bestemmingsplan "Horstlanden-Veldkamp 2010". Om aan deze ontwikkeling medewerking te kunnen verlenen is het noodzakelijk om voor betreffende gebied een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen. Het bestemmingsplan "Het Bleekveld" is daarvan het resultaat.

Daarnaast is het tevens noodzakelijk dat de door uw Raad vastgestelde Welstandsnota, althans voor het middengebied van dit bestemmingsplan, gewijzigd dient te worden. Voor het gehele plangebied van Het Bleekveld geldt volgens deze nota de welstandsidentiteit "Dorpse linten". De toetsingscriteria die voor deze identiteit gelden kunnen echter niet van toepassing worden verklaard op de beoogde nieuwbouw op het middenterrein. Om het bouwplan hier toch te kunnen toetsen aan de redelijke eisen van welstand is wijziging 72 van de Welstandsnota vervaardigd. Deze wijziging houdt in dat de geldende identiteit voor dit deel van het plangebied van Het Bleekveld gewijzigd wordt in de welstandsidentiteit "Verborgene enclaves" met de daarbij behorende toetsingscriteria.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "Het Bleekveld" wordt beoogd woningbouw in de vorm van een drietal woongebouwen op een sinds geruime tijd braakliggend terrein aan de Haaksbergerstraat/Blekerstraat mogelijk te maken met op de begane grondverdieping van het woongebouw aan de zijde van de Haaksbergerstraat commerciële ruimten.

Argumenten

Het plan voor de realisatie van de geplande woningbouw in het gebied van het bestemmingsplan "Het Bleekveld" past binnen de "Woonvisie 2025". In deze visie is dit gebied aangemerkt als een locatie die in aanmerking komt voor uitvoering in 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. In deze nota is het project ten zuiden van de Blekerstraat, en waar het bestemmingsplan "Het Bleekveld" betrekking op heeft, aangemerkt als een project dat in principe doorgang kan vinden maar waarvan overwogen kan worden deze stop te zetten en/of deze verder in de tijd te faseren.

Argumenten om dit project niet stop te zetten of in de tijd te faseren zijn:

- de bouwplannen voor genoemde locatie bestaan al geruime tijd maar konden, mede naar aanleiding van reacties van de wijkraad en omwonenden op eerder gepresenteerde bouwplannen, tot op heden geen doorgang vinden;
- het stopzetten of faseren van dit project kan tot schadeclaims van initiatiefnemer leiden op basis van een met initiatiefnemer overgekomen exploitatieovereenkomst.

Daarnaast levert dit project een duidelijke meerwaarde op voor de wijk Horstlanden-Veldkamp en de stad Enschede en voldoet aan de in de "Stedelijke Koers" genoemde criteria om aan dit project medewerking te verlenen zoals :

- met dit project wordt een buurt afgerond;
- met dit project wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het creëren van een eenheid in de wijk;
- met dit project wordt de woonkwaliteit van de gehele buurt verbeterd.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgestane ontwikkeling voor woningbouw in het plangebied van het bestemmingsplan "Het Bleekveld" in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid zoals deze is verwoord in de Woonvisie en de Stedelijke Koers.

Kanttekeningen

Met betrekking tot de plannen voor genoemde locatie aan de Haaksbergerstraat/Blekerstraat zijn geen kanttekeningen te bedenken. Wel dient hier vermeld te worden dat voor de realisatie van een aantal woningen aan de zijde van de Haaksbergerstraat enkel en alleen mogelijk is nadat voor betreffende woningen een procedure 'aanvraag hogere grenswaarden' in het kader van de Wet geluidhinder is doorlopen.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Met betrekking tot het bestemmingsplan "het Bleekveld" en de ontwikkeling van dit gebied ten behoeve van woningbouw ten aanzien van het aspect duurzaamheid de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De woningen voldoen aan de EPC-norm (energie-prestatie-coëfficiënt) van afgerond 0,4.
- Bij oplevering is er een energieprestatiecertificaat.
- Het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen- Woningbouw, nieuwbouw geldt als een ondergrens.
- Het ontwerp van de woongebouwen is gebaseerd op de Standaard Materialenlijst en is afgeleid van het 'Cradle to Cradle'- principe. Er wordt uitgegaan van een gesloten materialenkringloop van 'wieg tot wieg'. Het 'minder slecht maken' van het product bestaat uit het kiezen van schonere grondstoffen, het zuiniger maken van het product in gebruik en het optimaliseren voor hergebruik-recycling.

Kosten, opbrengsten, dekking

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst overeengekomen waarin de gemeente haar kosten verhaald. Daarnaast is een planschadevergoedingsovereenkomst overeengekomen waarin initiatiefnemer heeft aangegeven eventuele planschadeverzoeken voor haar rekening te zullen nemen. Met deze overeenkomsten wordt de econo-mische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan "het Beekwoude" in voldoende mate aangetoond.

Communicatie

Bij de vervaardiging van de plannen voor het gebied van het bestemmingsplan "Het Bleekveld" zijn zowel omwonenden als ook de wijkraad Horstlanden-Veldkamp betrokken geweest. Tijdens informatieavonden zijn zij over de voorgenomen bouwplannen geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld hierover hun opmerkingen kenbaar te maken. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een algemeen geaccepteerd ontwerp dat als basis heeft gediend voor de vervaardiging van het bestemmingsplan "het Bleekveld".

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan voor commentaar verzonden aan de provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstreken. Ook is dit bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de wijkraad

Horstlanden-Veldkamp. De provincie Overijssel heeft per email van 3 maart 2014 laten weten dat als gevolg van het bestemmingsplan geen provinciale belangen in het geding zijn. Van het waterschap hebben wij geen reactie terug ontvangen waarbij vanuit mag worden gegaan dat zij tegen dit bestemmingsplan geen bezwaren hebben. De wijkraad Horstlanden-Veldkamp heeft per email van 11 april 2014 aangegeven met de voorgestane ontwikkelingen zoals die zijn verwoord in het ontwerp-bestemmingsplan "Het Bleekveld" te kunnen instemmen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Het Bleekveld" heeft van 27 februari 2014 tot en met 9 april 2014 ter visie gelegen. Hiervan is kennis gegeven in de plaatselijke Huis-aan-Huis blad en de Staatscourant van 26 februari 2014. Daarnaast zijn de bewoners die in het aangrenzende gebied wonen per brief van deze ter visie legging op de hoogte gesteld.

Gedurende de termijn van het als ontwerp ter visie liggen van dit bestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is door ons samengevat en beantwoord in een zienswijzeverslag. De ingediende zienswijze heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast. De wijzigingen hebben betrekking op de toevoeging op de plankaart van een maatvoeringsaanduiding "maximum aantal bouwlagen" en de toevoeging van een sub d. in artikel 5.2.2. van de planregels luidende:

d. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal bouwlagen" mag niet hoger worden gebouwd dan in drie bouwlagen met dien verstande dat een kapverdieping als derde bouwlaag moet worden aangemerkt.

Tevens is als gevolg van de ingediende zienswijze een bezonningsdiagram uitgevoerd. In dit bezonningsdiagram is voor de maatgevende dagen van de 4 seizoenen de bezonning met het huidige plan in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat alleen in de winter op 21 december sprake is van schaduw hinder op de gevels. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de lichte en de strenge TNO-norm. Hieruit blijkt dat voor het woonhuis van de indiener van de zienswijze ruimschoots wordt voldaan aan deze normen.

Ook Wijziging 72 van de Welstandsnota heeft van 27 februari 2014 tot en met 9 april 2014 als ontwerp ter visie gelegen. Tegen deze wijziging van de welstandsnota zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegelijkertijd met het als ontwerp ter visie liggen van het bestemmingsplan "Het Bleekveld" en Wijziging 72 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 legging s 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 bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aan te tekenen. 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 bestuursrechtspraak van de Raad van State.

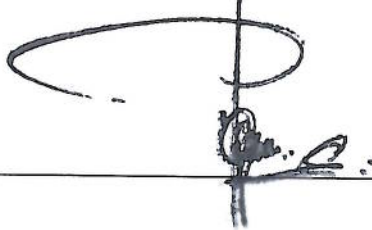
Bijlagen

1. toelichting bp "Het Bleekveld"
2. regels bp "Het Bleekveld"
3. verbeelding bp "Het Bleekveld" met het nummer BP00067
4. nota zienswijzenverslag bp "Het Bleekveld"
5. nota van wijzigingen bp "het Bleekveld"
6. de ingediende zienswijzen
7. Wijziging 72 van de Welstandsnotade ingediende zienswijzen

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

De Secretaris,

de Burgemeester,



Besluit

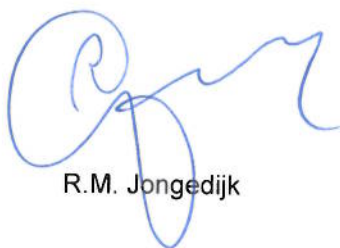
Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 19 augustus 2014

1. De nota "Zienswijzenverslag bestemmingsplan "Het Bleekveld" vast te stellen en degene die een zienswijze met betrekking tot dit plan aan de Raad kenbaar heeft gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat zijn zienswijze niet tot een wijziging van het bestemmingsplan heeft geleid;
2. Het bestemmingsplan "Het Bleekveld" vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00067-0003;
3. Wijziging 72 van de Welstandsnota vast te stellen.

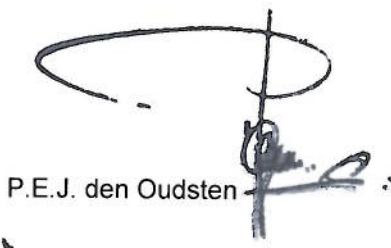
Vastgesteld in de vergadering van 29 september 2014

De Griffier,

de Voorzitter



R.M. Jongedijk



P.E.J. den Oudsten

Voorstel Gemeenteraad VII- C

Onderwerp	Het opnieuw en gewijzigd vaststellen van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Het Bleekveld"		
Portefeuillehouder	Hans van Agteren (Agendaletter C) Eelco Eerenberg (Agendaletter B)		
Programma	SO	Aangeboden aan Raad	11 november 2014
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1400276547

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Het Bleekveld" op onderdelen technisch aan te passen en vast te stellen conform NL.IMRO.0153.BP00067-0003.
 2. De onder 1. genoemde verbeelding in plaats te laten treden van de verbeelding zoals die op 29 september 2014 in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Het Bleekveld" is vastgesteld.
-

Inleiding

Op 29 september 2014 heeft u het bestemmingsplan "Het Bleekveld" vastgesteld. In dit besluit heeft u aangegeven in te kunnen stemmen met de realisatie van nieuwbouw voor o.a. woningen op een braakliggend terrein aan de Haaksbergerstraat en Blekerstraat. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan is echter bij toetsing van het bouwplan gebleken dat de verbeelding niet geheel correct is en daardoor een aantal ondergeschikte bouwdelen niet gerealiseerd kunnen worden.

Het gaat hierbij om de op de verbeelding aangegeven scheidingslijnen 'maximum bouwhoogte' in het aan de Haaksbergerstraat gesitueerde bouwvlak. Door de huidige situering kan een galerij ter ontsluiting van woningen aan de Haaksbergerstraat niet worden gerealiseerd. Ook dient in dit bouwvlak de noordelijke bouwvlakgrens op een klein onderdeel te worden aangepast om hier de realisatie van een brandtrap mogelijk te maken. Tenslotte dient de bouwvlakgrens van het bouwvlak dat aan de Blekerstraat is gesitueerd, aan de zuidoostzijde te worden gecorrigeerd om hier de realisatie van berggruimten mogelijk te maken. Voor de technische aanpassingen zie tevens de 'nota van technische aanpassingen verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Het Bleekveld" die als bijlage aan dit voorstel is toegevoegd.

Beoogd resultaat

Met het opnieuw en gewijzigd vaststellen van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Het Bleekveld", en deze in plaats te laten treden van de verbeelding zoals die op 29 september 2014 door u als onderdeel van het bestemmingsplan "Het Bleekveld" is vastgesteld, wordt beoogd het bouwplan alsnog mogelijk te maken.

Argumenten

Om het bouwplan op korte termijn doorgang te laten vinden is het noodzakelijk dat u de verbeelding, rekening houdende met een aantal technische aanpassingen, opnieuw vaststelt. Hierbij dient vermeld te worden dat de technische aanpassingen van ondergeschikte aard zijn en de structuur en inhoud van het bestemmingsplan niet worden gewijzigd.

Kanttekeningen

Door het niet opnieuw vaststellen van de aangepaste verbeelding kan voor het bouwplan geen omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Het opnieuw vaststellen van de verbeelding is overigens een relatief eenvoudige oplossing om het bouwplan binnen afzienbare termijn toch uit te kunnen voeren. De vertraging voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen en realisatie van het bouwplan kan op deze wijze relatief beperkt blijven.

Een andere mogelijkheid dan het opnieuw vaststellen van de verbeelding is het in procedure brengen van een projectafwijkingbesluit. Een projectafwijkingbesluit dient echter de hiervoor geldende wettelijke procedure te doorlopen en hieraan zijn kosten verbonden. De kosten hiervoor zullen voor rekening van de Gemeente

Enschede komen. Daarnaast betekent deze procedure een aanmerkelijke vertraging van meerdere maanden voor de uiteindelijke realisatie van het bouwplan. Mogelijk vloeit hieruit een schadeclaim van de initiatiefnemer voort wegens vertragingsschade.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Het opnieuw vaststellen van de gecorrigeerde verbeelding als onderdeel van het bestemmingsplan "Het Bleekveld", draagt niet bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen.

Kosten, opbrengsten, dekking

Aan het voorstel tot technische aanpassingen van de verbeelding van het bestemmingsplan "Het Bleekveld" zijn voor de Gemeente Enschede geen financieel nadelige gevolgen verbonden.

Communicatie

Communicatie vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Vervolg

Na stopzetting van de huidige beroepsprocedure van het bestemmingsplan "Het Bleekveld" en na de vaststelling door de gemeenteraad van de aangepaste versie van de verbeelding, zal het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan "Het Bleekveld" met de gecorrigeerde verbeelding opnieuw de wettelijk voorgeschreven beroepsprocedure doorlopen.

De digitale versie van het vastgestelde bestemmingsplan "Het Bleekveld" wordt met de gecorrigeerde versie van de verbeelding gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt de papieren versie gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het stadskantoor. Tegen het vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Het Bleekveld" met het nummer BP00067.
2. Nota van technische aanpassingen verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Het Bleekveld".

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 11 november 2014

1. De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Het Bleekveld" op onderdelen technisch aan te passen en vast te stellen conform NL.IMRO.0153.BP00067-0003.

2. De onder 1. genoemde verbeelding in plaats te laten treden van de verbeelding zoals die op 29 september 2014 in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Het Bleekveld" is vastgesteld.

Vastgesteld in de vergadering van 8 december 2014

De Griffier,

de Voorzitter


R.M. Jongedijk


P.E.J. den Oudsten