

Voorstel Gemeenteraad VII- C Raadsvergadering 11 juni 2018

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Lasonder - Zeggelt 2018"		
Portefeuillehouder	Hans van Agteren (agendaletter (C))		
Programma	DF	Aangeboden aan Raad	22 mei 2018
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1800042593

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijze bestemmingsplan "Lasonder – Zeggelt 2018" vast te stellen en degene die gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze omtrent dit plan aan de Raad kenbaar te maken, hiervan in kennis stellen.
 2. Het bestemmingsplan "Lasonder – Zeggelt 2018" gewijzigd vast te stellen.
 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.
-

Inleiding

Het bestemmingsplan "Lasonder - Zeggelt 2018" is een actualisatieplan in verband met de wettelijke verplichting een bestemmingsplan na tien jaar te herzien. Ook nieuwe ontwikkelingen zijn in het plan opgenomen.

Voor het voormalige Arkepand aan de Deurningerstraat is een exploitatieovereenkomst met de eigenaar gesloten. In het bestaande pand komen 27 appartementen en naast het gebouw worden 3 grondgebonden woningen gerealiseerd.

In de Detakerk aan de H.B. Blijdensteinlaan/dr. Benthemstraat komen 14 grondgebonden woningen. Het gebouw is een gemeentelijk monument, de buitenkant blijft daarom zoveel mogelijk intact. Een later aangebouwd deel zal worden gesloopt. Ook hier is een exploitatieovereenkomst gesloten met de eigenaar.

Evenals in het huidige bestemmingsplan is in het ontwerp bestemmingsplan "Lasonder - Zeggelt 2018" de nieuwbouw van circa 27 woningen in de Lasonder Driehoek (gebied in de driehoek van de Lasondersingel, Deurningerstraat en de busbaan) mogelijk gemaakt. De gronden zijn gemeente eigendom.

De woonbestemming voor de gronden binnen de Spoorzone Middengebied is afgestemd op het stedenbouwkundig plan. Op de locatie aan de oostzijde van de Cultuurmijl worden circa 40 woningen in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. Voor dit gebied wordt nog een Beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan waren er plannen voor het bouwen van een appartementencomplex op de hoek Molenstraat/Niormansgang (plan Bruningmeijer). De gebouwen staan nu leeg en zien er vervallen uit. Toen was er alleen sprake van een mogelijke ontwikkeling. Zo is dat toen ook verwoord in de toelichting op het bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft daarna vaart gezet achter de woningbouwontwikkeling en de onderzoeken die daarvoor benodigd zijn laten uitvoeren. Inmiddels is er met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Ook aan omwonenden is dit voor jaar het plan gepresenteerd.

Woningbouw op deze locatie past binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid dat uitgaat van een compact stedelijk woonmilieu op deze locatie. De woonfunctie past op deze locatie en sluit aan op de in het gebied aanwezige woningen. Ook de maximale hoogte van 24 meter sluit aan bij de bestaande bebouwing aan de Molenstraat. Het woningbouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige voorwaarden uit de Welstandsnota. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en de bouw van een appartementengebouw met circa 44 woningen op de hoek Molenstraat/Niormansgang mogelijk te maken. Een boom in het plantsoentje aan de Molenstraat zal gekapt worden. Het plantsoentje zal na de bouw opnieuw worden ingericht.

Daarnaast is er elders in het plangebied sprake van een aantal kleine wijzigingen, die betrekking hebben op kleine aanpassingen van bouwvlakken en bouwregels. Onder meer voor de kantoorvilla aan de Oldenzaalsestraat 125 (Witte Villa) is het bouwvlak iets uitgebreid. Hierdoor is het mogelijk de bestaande veranda aan de voorzijde te verlengen. De veranda zal onderkelderd worden en betrokken worden bij de kantoorruimten.

Omdat het gebouw een rijksmonument is, heeft de eigenaar het plan voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Deze heeft een positief advies uitgebracht.

Er is gedurende de procedure van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan één zienswijze ontvangen. ProRail vraagt hierin om een onderzoek naar trilling te doen. Het gaat om nieuwe woningbouwlocaties die mogelijk trillingshinder ondervinden vanwege het spoor. Omdat alleen de woningbouwlocatie van het plan Bruningmeijer mogelijk trillingshinder zou kunnen ondervinden, heeft de initiatiefnemer dit laten onderzoeken. Uit het onderzoek blijkt dat de woningen geen hinder zullen ondervinden van trillingen vanwege het spoor.

Beoogd resultaat

Het actualiseren van het bestemmingsplan en het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Lasonder - Zeggelt 2018".

Argumenten

1.1 Actualisatieplicht

Met het bestemmingsplan wordt voldaan aan de actualisatieplicht uit de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Binnenstedelijke woonlocaties

Het bestemmingsplan maakt circa 88 nieuwe binnenstedelijke woningen mogelijk op vrijkomende locaties. Inclusief al eerder in vorige bestemmingsplannen opgenomen woningbouw, bedraagt het aantal nieuwe binnenstedelijke woningen ruim 150.

Kanttekeningen.

1.1 Gewijzigd vaststellen

De nieuwe woningbouwlocatie aan de Molenstraat/Niermansgang is niet in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. In de toelichting van het ontwerp plan is wel melding gemaakt van deze mogelijke toekomstige ontwikkeling. Ook is het woningbouwplan aan de omwonenden gepresenteerd. Mogelijk wordt er beroep ingesteld tegen dit onderdeel van het bestemmingsplan.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Duurzaamheid speelt maatschappelijk gezien een steeds grotere rol. Bij het opstellen van bestemmingsplannen proberen we daar ook zoveel als mogelijk rekening mee te houden. Bestemmingsplannen kennen echter geen uitvoeringsplicht, en daardoor kan vanuit juridisch oogpunt niet iedere maatregel ten aanzien van duurzaamheid worden opgenomen. Een bestemmingsplan maakt duurzaamheidsmaatregelen in de meeste gevallen echter ook niet onmogelijk.

Kosten, opbrengsten, dekking

Voor nieuwe ontwikkelingen op particuliere gronden zijn overeenkomsten gesloten met eigenaren. Voor de nieuwe ontwikkelingen in de gebieden Spoorzone Middengebied en Lasonderdriehoek geldt dat alle kosten gedekt worden binnen de lopende grondexploitatie Binnenstad Roombeek. Deze grondexploitatie is door de raad op 14 december 2010 geopend en is vervolgens jaarlijks geactualiseerd binnen het MeerjarenPerspectief Grondbedrijf.

Communicatie

Communicatie over het bestemmingsplan "Lasonder - Zeggelt 2018" vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Met de wijkraad is in februari 2016 het bestemmingsplan besproken. In december 2017 zijn de laatste wijzigingen met leden van de wijkraad doorgenomen. De wijkraad kan instemmen met het plan. In het voorjaar 2018 is een toelichting gegeven op de nieuwbouwplannen in een bijeenkomst van de wijkraad. Het plan Bruningmeijer is aan de omwonenden gepresenteerd.

Vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om tegen dit besluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Lasonder - Zeggelt 2018, toelichting en regels
- Bestemmingsplan Lasonder - Zeggelt 2018, verbeelding
- Nota samenvatting en beantwoording zienswijze
- Nota wijzigingen
- Zienswijze

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,



E.A. Smit



dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit

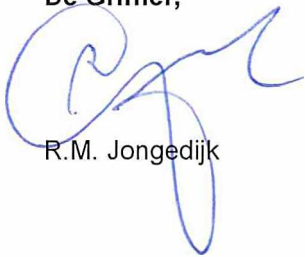
Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 22 mei 2018,

1. De Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijze bestemmingsplan "Lasonder – Zeggelt 2018" vast te stellen en degene die gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze omtrent dit plan aan de Raad kenbaar te maken, hiervan in kennis stellen.
2. Het bestemmingsplan "Lasonder – Zeggelt 2018" gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 11 juni 2018.

De Griffier,

de Voorzitter,



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen