



**Voorstel Gemeenteraad VII- D
Vergadering van 27 juni 2016**

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" en Wijziging 79 Welstandsnota Enschede		
Portefeuillehouder	Patrick Welman (Agendaletter D)		
Programma	SO	Aangeboden aan Raad	31 mei 2016
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1600041005

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP001105-0003;
2. wijziging 79 van de Welstandsnota Enschede- Beeldkwaliteitsplan "Kotmanpark Noord" vast te stellen;
3. het niet vaststellen van een exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1. genoemde bestemmingsplan.

Inleiding

Er is een bouwplan ingediend voor de nieuwbouw van 30 woningen op het voormalig Nettoramaterrein op de hoek van de Weth. Beversstraat en de Schiermonnikooglaan, ten noorden van de Vlielandlaan. Dit terrein ligt momenteel braak en is tijdelijk in gebruik als parkeerterrein. Het ingediende bouwplan is echter op onderdelen in strijd met het voor dit gebied geldende bestemmingsplan "Kotmanpark" waardoor het noodzakelijk is gebleken om voor betreffende gronden een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen. Het bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" is daarvan het resultaat.

In eerste instantie is voor dit gebied gedacht aan een plan voor het bouwen van woningen die grote gelijkenis vertoonden met reeds gerealiseerde woon- werkwoningen aan de oostzijde van de Schiermonnikooglaan en zoals dat in het geldende bestemmingsplan was opgenomen. Het geldende bestemmingsplan voorziet in een invulling van dit gebied met twee bouwvlakken waarbinnen aaneengesloten woon- werkwoningen in drie bouwlagen met een plat dak kunnen worden gerealiseerd, van elkaar gescheiden door een ontsluitingsweg met parkeermogelijkheden. Deze woningen zijn echter nooit gerealiseerd

De veranderende woningmarkt is aanleiding geweest dat nu een ander bouwplan voorligt die niet geheel past binnen de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvoorwaarden. Om medewerking aan het ingediende bouwplan te kunnen verlenen is daarom het bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" ontworpen en in procedure gebracht. Het ingediende bouwplan voorziet in de realisatie van aaneengesloten woonbebouwing parallel aan de Weth. Beversstraat en de Schiermonnikooglaan. In de strook grond ten noorden van de Vlielandlaan is meer variatie in woonbebouwing mogelijk zoals vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen of aaneengesloten woon-bebouwing.

Ook past het ingediende bouwplan niet binnen de voor dit gebied geldende welstandseisen en zoals die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan "Zuiderval". Om hier tot een gewenste beeldkwaliteit te komen en het ingediende bouwplan hieraan te kunnen toetsen, is voor het gebied van het nieuwe bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" het beeldkwaliteitsplan "Kotmanpark Noord" ontworpen. Het is de bedoeling dat middels wijziging 79 van de Welstandsnota dit beeldkwaliteitsplan in de plaats gaat treden van de voor dit gebied nog geldende welstandseisen zoals die in het beeldkwaliteitsplan "Zuiderval" zijn verwoord.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" en wijziging 79 van de Welstandsnota wordt beoogd medewerking te kunnen verlenen aan de bouw van 30 nieuwe woningen op de hoek van de Wethouder Beversstraat en de Schiermonnikooglaan met een gewenste beeldkwaliteit zoals die is verwoord in het beeldkwaliteitsplan "Kotmanpark Noord"

Argumenten

- 1.1 *Het ingediende bouwplan betreft een wenselijke ontwikkeling.*
Hoewel het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" in het geldende bestemmingsplan "Kotmanpark" al grotendeels een woonbestemming heeft, is de locatie tot op heden nooit tot ontwikkeling gekomen. De huidige, geldende woonbestemming is voor wat betreft bouw mogelijkheden en ruimtelijke invulling vrij gedetailleerd te noemen die niet passen bij een veranderende woningmarkt en weinig ruimte openlaat voor andere oplossingen. Hierbij dient vermeld te worden dat de overige delen van de aangrenzende woonwijk Kotmanpark zijn gerealiseerd en het ten zeerste gewenst is om hier tot een afronding van de wijk te komen.
- 1.2 *De wijkraad heeft een positief advies uitgebracht.*
De wijkraad Bewonersbelangen wijk 20 is met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" om advies gevraagd. De wijkraad heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen dit bestemmingsplan en wijziging van de Welstandsnota. Daarnaast hebben zij aangegeven dat de bewoners van de wijk Kotmanpark, voor zover zij betrokken zijn bij de werkgroep Kotmanpark, positief tegenover de plannen staan.
- 1.3 *Instemming provincie Overijssel.*
De provincie Overijssel heeft aangegeven met het bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" te kunnen instemmen en heeft geen aanleiding gezien om tegen dit bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Kanttekeningen

- 1.1 *De tijdelijke parkeerfunctie gaat bij ontwikkeling van het terrein verdwijnen.*

Het betreffende terrein ligt op dit moment braak en wordt gebruikt als tijdelijke parkeergelegenheid voor omliggende bedrijvigheid en het Regionaal Opleidingscentrum (ROC). Deze parkeermogelijkheden zullen bij de ontwikkeling van het terrein ten behoeve van de nieuwbouw van woningen gaan verdwijnen. In het gebied van het Kotmanpark is sprake van een parkeerprobleem. Er vindt momenteel overleg plaats tussen het Stadsdeel, de wijkraad en omliggende bedrijven waarbij mogelijke oplossingen voor dit parkeerprobleem zijn besproken. De gekozen oplossingen hebben de instemming van betrokken partijen en worden op dit moment nader uitgewerkt.

Het nieuwe bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" biedt waarborgen voor de aanleg van voldoende parkeergelegenheid bij realisatie van de nieuw te bouwen woningen. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn daartoe bepalingen opgenomen. In aanvulling hierop zal in de op te stellen verkoopovereenkomsten een bepaling worden opgenomen met betrekking tot de aanleg en instandhouding van één parkeerplaats per woning en deze op eigen terrein te realiseren.

- 1.2 *Noodzaak vaststelling hogere grenswaarden geluidsbelasting.*

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor 16 geprojecteerde woningen langs de Wethouder Beversstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Om realisatie van deze woningen mogelijk te maken kunnen, in overeenstemming met de Wet geluidhinder, hogere waarden worden vastgesteld. Het ontwerp-besluit voor de vaststelling van hogere waarden heeft, tegelijkertijd met de procedure van het ontwerp-bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" en wijziging 79 van de Welstandsnota Enschede, ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp-besluit zijn geen zienswijzen ingediend. Door het college (bevoegd gezag) zijn voor betreffende woningen hogere waarden tot 56 dB vastgesteld.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Een bestemmingsplan draagt hooguit op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Wel gaan de geplande woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Vermeldenswaardig is dat onderzocht wordt of de nieuw te bouwen woningen op het warmtenet kunnen worden aangesloten of dat zij voorzien worden van zonnepanelen. In ieder geval kan gesteld worden dat het bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" het realiseren van energiezuinige en/of klimaat adaptieve gebouwen en terreinen niet in de weg staat.

Kosten, opbrengsten, dekking

Het terrein waarop de geplande nieuwbouw van woningen is gedacht is momenteel nog in het bezit van de Gemeente Enschede. Met de ontwikkelaar van het gebied is een overeenkomst gesloten waarin, naast het kostenverhaal, tevens een planschaderegeling is opgenomen. Het bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" kan

hiermee als economisch uitvoerbaar worden aangemerkt en zijn aan het vaststellen van dit bestemmingsplan geen financieel nadelige gevolgen verbonden.

Communicatie

Voorafgaande aan het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" heeft er op 26 november 2015 een informatieavond voor omwonenden en anderszins geïnteresseerden plaatsgevonden. De reacties op dit ontwerp-bestemmingsplan waren positief.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" en wijziging 79 van de Welstandsnota Enschede-beeldkwaliteitsplan "Kotmanpark Noord" hebben van 7 april 2015 tot en met 18 mei 2016 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn met betrekking tot dit ontwerp-bestemmingsplan en wijziging van de Welstandsnota Enschede geen zienswijzen ingediend.

Vervolg

Ter inzage legging en beroepstermijn.

Na vaststelling van het bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" door de gemeenteraad en bekendmaking daarvan op de wettelijk voorgeschreven wijze wordt de digitale versie van het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt de analoge (papieren versie) gedurende zes weken in het Stadskantoor ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om gedurende deze termijn tegen het vaststellingsbesluit van uw raad beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" met het nr. BP00115;
2. Regels en bijlagen behorende bij het bestemmingsplan "Kotmanpark Noord";
3. Toelichting en bijlagen behorende bij het bestemmingsplan "Kotmanpark Noord";
4. Wijziging 79 van de Welstandsnota Enschede- Beeldkwaliteitsplan "Kotmanpark Noord".

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
De Secretaris, *(Loco)* de Burgemeester,


Besluit

Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 30 mei 2016

1. het bestemmingsplan "Kotmanpark Noord" vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP001105-0003;
2. wijziging 79 van de Welstandsnota Enschede- Beeldkwaliteitsplan "Kotmanpark Noord" vast te stellen;
3. het niet vaststellen van een exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1. genoemde bestemmingsplan.

Vastgesteld in de vergadering van 27 juni 2016
De Griffier, de Voorzitter


R.M. Jongedijk


dr. G.O. van Veldhuizen