

Voorstel Gemeenteraad VII- E
Raadsvergadering 13 november 2017

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Het Brunink, Veld 3, 3A en 4" en gewijzigde vaststelling wijziging 90 van de Welstandsnota Enschede – beeldkwaliteitplan 'Het brunink Woonvelden 3, 3a en 4'

Portefeuillehouder Jeroen Hatzenboer agendaletter (E))

Programma	DF	Aangeboden aan Raad	03-10-2017
Stuknummer		Corsanummer	1700092955

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Het Brunink, Veld 3, 3A en 4" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00122-0003;
2. Wijziging 90 van de Welstandsnota Enschede - beeldkwaliteitplan 'Het brunink Woonvelden 3, 3a en 4' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij deze wijziging behorende verbeelding en beeldkwaliteitplan;
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

Een groot deel van de wijk Het Brunink is gerealiseerd in de periode vóór de recente crisis op de woningmarkt. Deze crisis is mede oorzaak geweest dat de laatste nog te ontwikkelen woonvelden 3, 3A en 4 in deze wijk, met uitzondering van één woning in het woonveld 4, niet tot ontwikkeling zijn gekomen. Op dit moment kan gesproken worden van gunstigere omstandigheden en bestaat er weer voldoende belangstelling voor een kavel in deze woonvelden. Deze belangstelling heeft in eerste instantie echter nog niet tot de gewenste verkoop van bouwkavels geleid. Om te kunnen bepalen wat hiervan de oorzaken zijn, is met een groep potentiële kopers het gesprek aangegaan. Uit dit gesprek is o.a. naar voren gekomen dat de hier geldende welstandseisen, zoals die in het voor de woonvelden 3, 3A en 4 geldende beeldkwaliteitplan zijn verwoord, als zeer beperkend en belemmerend worden ervaren. Voor de potentiële kopers voldoende redenen om van een definitieve aankoop van een kavel in dit gebied af te zien.

Om aan de bezwaren van potentiële kopers tegemoet te komen en de gewenste ontwikkeling van deze woongebieden op gang te brengen, is bekeken in hoeverre de hier geldende welstandseisen meer marktconform kunnen worden gemaakt zonder daarbij afbreuk te doen aan de hier gewenste beeldkwaliteit. Er heeft een afweging plaatsgevonden welke welstandseisen essentieel zijn voor de gewenste beeldkwaliteit en welke als minder essentieel. Deze afweging heeft geresulteerd in het nieuwe beeldkwaliteitplan 'Het brunink Woonvelden 3, 3a & 4' dat middels wijziging 90 van de Welstandsnota Enschede, na vaststelling door uw raad, hier gaat gelden.

In navolging van deze wijziging van de Welstandsnota Enschede dient ook het voor betreffende gebieden geldende bestemmingsplan "Het Brunink 2011" te worden herzien. In dit bestemmingsplan is namelijk het nog geldende beeldkwaliteitplan "Het Brunink, Beeldkwaliteitplan Velden 3 & 4" als bijlage bij de regels gevoegd en maakt daardoor integraal onderdeel van dit bestemmingsplan uit. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt voorkomen dat voor betreffende gebieden meerdere beeldkwaliteitsplannen gelden. Om deze reden is het bestemmingsplan "Het Brunink, Veld 3, 3A en 4" opgesteld.

Vermeld dient te worden dat vooruitlopend op een nieuw geldend bestemmingsplan voor de woonvelden 3, 3A en 4 in Het Brunink en het nieuwe beeldkwaliteitplan, gebruik wordt gemaakt van de zgn. 'Kruimelgevallenregeling'. Het gaat hierbij om een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid waarbij met toepassing van artikel 4 Bijlage II Bor (Besluit omgevingsrecht) van het nog geldende bestemmingsplan kan worden afgeweken en een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in Het Brunink kan worden verleend. Het gaat hierbij echter om een tijdelijke oplossing. Overigens is mede dankzij deze regeling de gewenste verkoop van bouwkavels in dit deel van Het Brunink weer op gang gekomen.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "Het Brunink, Veld 3, 3A en 4" wordt, in samenhang met de gewijzigde welstandsnota, een passend instrumentarium geboden waaraan toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden getoetst.

Argumenten

1. *Met het nieuwe bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan kan de tijdelijke oplossing van de nota "Toepassen artikel 4 bijlage II Bor bij Het Brunink- Woonvelden 3, 3A en 4" (de 'kruimelgevallenregeling') komen te vervallen.*
2. *Met het nieuwe bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan wordt een adequaat instrumentarium geboden waaraan toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen kunnen worden getoetst.*
3. *Met het nieuwe bestemmingsplan "Het Brunink, Veld 3, 3A en 4" neemt het aantal woningen in deze woonvelden, in vergelijking met het nog geldende bestemmingsplan "het Brunink 2011", niet toe.*

Kanttekeningen.

1. *Primair dienen aanvragen voor een omgevingsvergunning te worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan en voor wat betreft de welstand aan de welstandsnota. De wetgever heeft bepaald dat in een aantal gevallen van het geldende bestemmingsplan mag worden afgeweken (de zogenaamde kruimelgevallenregeling uit het Bor). Op dit moment worden op basis van deze kruimelgevallenregeling omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen in het woonveld 4 verleend. Alhoewel dit niet in strijd is met de wet moet onderkend worden dat deze regeling hiervoor primair niet is bedoeld.*

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Het aspect duurzaamheid speelt in onze maatschappij een steeds grotere rol. Bij het opstellen van bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen wordt getracht daar zoveel mogelijk aandacht aan te besteden.

Bestemmingsplannen kennen echter geen uitvoeringsverplichting waardoor er vanuit een juridisch oogpunt niet iedere maatregel ten aanzien van duurzaamheid in een bestemmingsplan kan worden geborgd.

Het doel van het ontwikkelen van de woonvelden 3, 3A en 4 in Het Brunink is een hoogwaardig woonmilieu te bieden voor particulieren die hun woning in eigen beheer willen realiseren en hen tevens te stimuleren gebruik te maken van de huidige duurzaamheidsmogelijkheden zoals het plaatsen van zonnepanelen op daken.

Daarnaast heeft de instandhouding van het bestaande groene raamwerk van houtwallen die het plangebied van dit bestemmingsplan omzomen een positieve invloed op het woon- en leefklimaat. Door deze houtwallen kan tevens het warmteverlies van woningen worden beperkt.

Het gebied direct grenzend aan de noordzijde van het plangebied van dit bestemmingsplan kent een natuurlijke inrichting dat tevens dienst doet als recreatief uitloopgebied voor de aangrenzende wijken. In dit gebied heeft natuurontwikkeling voorop gestaan waarbij aanwezige natuurlijke elementen aangevuld zijn met nieuwe elementen, zoals beken, bosschages en houtwallen. Hiermee is invulling gegeven aan de doelstelling van behoud van diversiteit en kwaliteit van de bodem, water en lucht.

Voor wat betreft de waterhuishouding in het plangebied van dit bestemmingsplan zijn er geen voorzieningen voor wat betreft de afvoer van hemelwater middels rioleringen. Het vuil water van de woningen en het hemelwater worden gescheiden afgevoerd waarbij het hemelwater op gebouwen en erf afwateren op greppels in het openbare gebied.

Kosten, opbrengsten, dekking

De ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden hebben met uitzondering van het woonveld 3A en de al verkochte percelen in het woonveld 4 enkel betrekking op gronden welke in eigendom zijn van de gemeente Enschede. De gemeente geeft binnen de woonvelden 3 en 4 woningbouw kavels uit ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap.

Alle grondexploitatiekosten van het project kunnen worden gedekt uit de grondopbrengsten, zoals opgenomen in de door uw Raad vastgestelde en financieel sluitende grondexploitatie, die jaarlijks geactualiseerd wordt binnen het meerjarenperspectief grondbedrijf. Hierbij gaat het onder meer om de kosten van bouw- en woonrijp maken en de (gemeentelijke) plankosten. Conform de gemeentelijke financiële verordening wordt het uiteindelijke grondexploitatie resultaat bij het afsluiten van de grondexploitatie, verrekend met de reserve Grondbedrijf.

Het kostenverhaal van de grondexploitatie is daarmee anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig (art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat het kostenverhaal voldoende is verzekerd en dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond.

Communicatie

In overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening is het voornemen tot vervaardiging van het bestemmingsplan "Het Brunink, Veld 3, 3A en 4" bekend gemaakt in de Huis-aan-Huis van 31 augustus 2016.

Vooroverleg.

- In het kader van het vooroverleg heeft de provincie Overijssel op 20 juni 2017 per email ingestemd met het ontwerp van het bestemmingsplan "Het Brunink, Veld 3, 3A en 4"
- De wijkraad Wesselerbrink heeft op 30 mei 2017 per email te kennen gegeven met betrekking tot dit bestemmingsplan geen bezwaren te hebben.
- De Milieuraad Enschede heeft op 7 juli 2017 per email gereageerd en aangegeven zich geheel in dit bestemmingsplan te kunnen vinden.
- Ook het waterschap Vechtstromen is om een reactie gevraagd. Met het waterschap is overigens afgesproken dat zij enkel op onze verzoeken reageren indien er waterschapsbelangen in het geding zijn. Aangezien zij niet hebben gereageerd mag er van worden uitgegaan dat zij met betrekking tot dit bestemmingsplan geen opmerkingen hebben.

Ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan "Het Brunink, Veld 3, 3A en 4" en Wijziging 90 van de welstandsnota Enschede – Beeldkwaliteitplan 'Het brunink Woonvelden 3, 3a en 4'.

Het bestemmingsplan "Het Brunink, Veld 3, 3A en 4" en wijziging 90 van de Welstandsnota Enschede – Beeldkwaliteitplan 'Het brunink Woonvelden 3, 3a en 4' hebben van 8 juni 2017 tot en met 19 juli 2017 als ontwerp ter visie gelegen. De aankondiging van deze ter visie legging heeft plaatsgevonden in de Huis-aan-Huis en de Staatscourant van 7 juni 2017. Gedurende deze termijn van de tervisielegging zijn er geen zienswijzen ingediend.

Wel hebben er een aantal ambtelijke aanpassingen van de regels plaatsgevonden, waarbij een aantal bepalingen in de regels van de bestemming "Wonen" en "Woongebied" zijn komen te vervallen. Aanleiding voor het schrappen van deze bepalingen is dat deze niet in overeenstemming zijn met hetgeen reeds vergunningvrij gebouwd kan worden.

De aanpassingen van de regels zijn verwoord in een 'nota overzicht wijzigingen bestemmingsplan "Het Brunink, Veld 3, 3A en 4" dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Ook is de wijziging van de welstandsnota, op verzoek van de stadsbouwmeester, op een onderdeel tekstueel aangepast. Deze aanpassing staat omschreven in de 'Nota overzicht aanpassingen wijziging 90 van de Welstandsnota Enschede – Beeldkwaliteit-plan 'Het brunink Woonvelden 3, 3a en 4' en is eveneens als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Vervolg

Na vaststelling wordt het besluit met het vastgestelde bestemmingsplan en de vastgestelde wijziging van de Welstandsnota bekend gemaakt door publicatie in de Huis aan Huis en de Staatscourant en langs elektronische weg. Tegen het besluit tot wijziging van de Welstandsnota staat geen beroep open.

Het vaststellingsbesluit met betrekking tot het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. De dag na de terinzagelegging begint de beroepstermijn. Indien geen beroep wordt ingesteld of een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, treedt het besluit de dan na de beroepstermijn in werking.

Bijlagen

Bijlage 1	Verbeelding bestemmingsplan "Het Brunink, Veld 3, 3A en 4"
Bijlage 2	Toelichting bestemmingsplan "Het Brunink, Veld 3, 3A en 4"
Bijlage 3	Regels bestemmingsplan "Het Brunink, Veld 3, 3A en 4"
Bijlage 4	"Nota overzicht wijzigingen bestemmingsplan "Het Brunink, Veld 3, 3A en 4"
Bijlage 5	Verbeelding wijziging 90 van de Welstandsnota Enschede
Bijlage 6	Beeldkwaliteitplan 'Het brunink Woonvelden 3, 3a en 4'
Bijlage 7	Nota overzicht aanpassingen Wijziging 90 van de Welstandsnota Enschede – Beeldkwaliteitplan 'Het brunink Woonvelden 3, 3a en 4'

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 3 oktober 2017

4. Het bestemmingsplan "Het Brunink, Veld 3, 3A en 4" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00122-0003;
5. Wijziging 90 van de Welstandsnota Enschede - beeldkwaliteitplan 'Het brunink Woonvelden 3, 3a en 4' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij deze wijziging behorende verbeelding en beeldkwaliteitplan;
6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1. genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

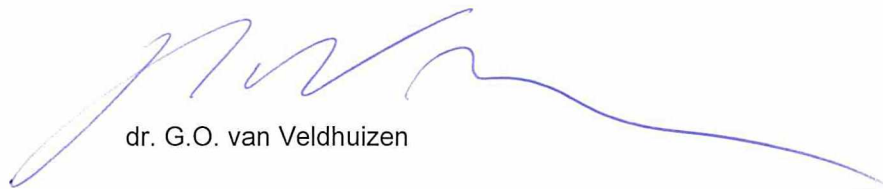
Vastgesteld in de vergadering van 13 november 2017.

De Griffier,

de Voorzitter,



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen