

**Voorstel Gemeenteraad VII- E**  
**Raadsvergadering 5 februari 2018**

<b>Onderwerp</b>	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Het Eeftink - Gasfabriekstraat" en Wijziging 93 Welstandsnota		
<b>Portefeuillehouder</b>	Jeroen Hatenboer agendaletter (E)		
<b>Programma</b>	DF	Aangeboden aan Raad	9 januari 2018
<b>Stuknummer</b> (invulling door Griffie)		Corsanummer	1700125696

---

**Wij stellen u voor te besluiten om:**

1. De "Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Het Eeftink – Gasfabriekstraat" en Wijziging 93 Welstandsnota' vast te stellen en diegene die een zienswijze kenbaar heeft gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen of de ingediende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan of van Wijziging 93 van de Welstandsnota.
2. Het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan "Het Eeftink – Gasfabriekstraat" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00156-0003.
3. Het gewijzigd vaststellen van Wijziging 93 van de Welstandsnota, waarbij voor het plangebied "Welstandsparagraaf 17 Bedrijventerreinen: Het Eeftink – Gasfabriekstraat" gaat gelden.

---

**Inleiding**

In 1995 is begonnen met het project Zuiderval, met als doel om "te komen tot een integrale (binnen)stedelijke herontwikkeling met woningbouw, kantoren, bedrijvigheid, retail en overige (openbare) voorzieningen als bijdrage aan de ruimtelijke en sociaal economische versterking van de stad".

Tweederde van het project is nu gerealiseerd. Sinds de start van het project is het werklandschap ingrijpend veranderd. Zo is nieuwbouw van kantoren bijvoorbeeld nog maar weinig aan de orde. In 2011 is het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan geactualiseerd en het programma en de fasering aangepast. Het oorspronkelijke hoofddoel bleef overeind: "De Zuiderval biedt Enschede de ruimte om een hoogwaardig en intensief gebruikt stedelijk gebied te ontwikkelen dat een belangrijke impuls aan de stad geeft".

Op 6 februari 2017 heeft de gemeenteraad een (geactualiseerde) Ontwikkelstrategie voor de Zuiderval vastgesteld om in te kunnen blijven spelen op de veranderde marktsituatie. Ook nu blijft het hoofddoel overeind.

Eén van de deelgebieden in de strategie uit 2017 betreft "Het Eeftink". Hier geldt nu een kantoorbestemming. Om beter aan te kunnen sluiten bij de marktvaart is het wenselijk om een deel van deze bestemming om te zetten naar een bredere bedrijfsbestemming (de '2e rij' van 'het Eeftink'. De bedrijvigheid moet wel passen op deze prominente plek. Daarom wordt ingezet op lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2) en worden specifieke welstandseisen gesteld in een Welstandsparagraaf.

**1. Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen**

Het plan heeft t/m 15 november 2017 ter visie gelegen. Dit heeft geleid tot 1 zienswijze. De zienswijze en enkele nadere ambtelijke inzichten vormen aanleiding voor een voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en van de wijziging van de Welstandsnota. Zie verder onder 'communicatie'.

**2. Bestemmingsplan "Het Eeftink – Gasfabriekstraat"**

Het bestemmingsplan verandert de bestemming van de gronden binnen het plangebied van 'kantoren' naar 'bedrijven'. Bij recht worden alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 mogelijk gemaakt. Dit betreft lichte bedrijvigheid met weinig omgevingseffecten. Er kan alleen worden afgeweken naar een hogere milieucategorie (3.1) wanneer deze in aard en omvang vergelijkbare effecten heeft als een bedrijf uit categorie 1 of 2. Om doorkijk naar achtergelegen parkeerterreinen te voorkomen wordt het front aan het Eeftink, met zicht op de Zuiderval, (nagenoeg) volledig bebouwd met representatieve gevels. Bebouwing binnen het plangebied is maximaal 12 meter hoog, waarbij minimaal 30% van de gevel aan Het Eeftink een minimale hoogte van 7 meter heeft. Het parkeren zal moeten plaatsvinden op eigen terrein. Op de openbare weg geldt in het gehele gebied een parkeerverbod. Zie de bijlagen voor het bestemmingsplan, bestaande uit plantoelichting, planregels en planverbeelding.

### *3. Wijziging 93 Welstandsnota voor plangebied bestemmingsplan "Het Eeftink - Gasfabriekstraat"*

Voor het plangebied geldt volgens de Welstandsnota nu het beeldkwaliteitsplan 'Enschede, Zuiderval'. De beoogde bedrijvigheid in het plangebied is niet goed te voegen naar dit beeldkwaliteitsplan. Daarmee is het noodzakelijk om de beeldkwaliteit af te stemmen op de nieuwe bestemming door middel van een wijziging van de Welstandsnota.

#### **Beoogd resultaat**

Met de aangepaste bestemming voor een deel van deelgebied 'Het Eeftink' ontstaat een situatie die beter aansluit op de marktvraag. De bedrijvigheid moet wel passend zijn op deze prominente plek. De bestemmingsplanregels en beeldkwaliteitseisen borgen dit.

#### **Argumenten**

##### *2.1 Beter verkoopbaarheid gemeentelijke grond*

Met de nieuwe bestemming kan beter op de marktvraag worden ingespeeld. Zo kunnen deze gemeentelijke gronden naar verwachting eerder verkocht worden. Dit is goed voor de gemeentelijke financiën.

##### *2.2 Minder braakliggende kavels langs invalsweg Zuiderval, meer bedrijvigheid*

Met het bestemmingsplan worden naar verwachting langdurig braakliggende kavels sneller opgevuld.

Dit is enerzijds positief voor de ruimtelijke uitstraling van de zone langs invalsweg Zuiderval en voor de uitstraling van het plangebied zelf en daarmee ook voor het economisch vestigingsklimaat van de stad.

Anderzijds maakt het plangebied en directe omgeving door het langdurig braakliggen (met veelal hoog onkruid) een wat desolate indruk en trekt daardoor ook ongewenste bezoekers aan. Het invullen van de braakliggende kavels kan dit helpen tegenaan.

##### *2.3 Plan gaat niet ten koste van capaciteit bedrijven (regionale) bedrijventerreinenprogrammering*

De nieuw te bestemmen bedrijfskavels in het plangebied 'Het Eeftink - Gasfabriekstraat' compenseren deels het wegvallen van bedrijfskavels elders aan de Zuiderval (zoals ook toegelicht in de Ontwikkelstrategie voor de Zuiderval). Er is sprake van een solitaire, relatief kleinschalige bedrijvenontwikkeling die ruimtelijk inpasbaar is. Strikt formeel genomen is de ontwikkeling in het plangebied te klein om als bedrijventerrein te worden betiteld; de landelijk gehanteerde ondergrens ligt op 1 ha. Het terrein heeft bovendien ook niet de functionele kenmerken van een bedrijventerrein gezien de beperkingen in oppervlakte, milieuruimte, concentratie van bedrijven en verkeersontsluiting. De ontwikkeling richt zich dan ook op een wat andere doelgroep dan de 'normale' bedrijventerreinen.

Om transparant en zorgvuldig te werk te gaan – ook in het licht van de opgave voor gemeente Enschede om bedrijventerreinoppervlak te verminderen – is deze ontwikkeling (mede op advies van de provincie) afgestemd met alle buurgemeenten. Wij hechten er waarde aan ontwikkelingen in de juiste context te plaatsen en niet het beeld op te roepen dat door allerlei kleine ontwikkelingen onder de radar van de bedrijventerreinenprogrammering toch toevoegingen worden gedaan. Het plan is daarbij in het perspectief geplaatst van de Ontwikkelstrategie voor de Zuiderval, waarin fors meer (minder courante) ruimte voor bedrijven zal verdwijnen dan dat er bij komt.

##### *3.1 Passende beeldkwaliteit*

Zoals aangegeven is de beoogde bedrijvigheid niet goed te voegen naar het geldende beeldkwaliteitsplan.

De identiteit van de nieuwe bebouwing sluit het beste aan bij de welstandscategorie 'Bedrijventerreinen', maar om een passende, samenhangende beeldkwaliteit te bereiken zijn de criteria uit de welstandscategorie 'Bedrijventerreinen' aangescherpt en aangevuld. Deze zijn opgenomen in "Welstandsparagraaf 17 Bedrijventerreinen: Het Eeftink – Gasfabriekstraat". Een bouwplan moet zich voegen naar de in deze welstandsparagraaf opgenomen specifieke welstandscriteria. Met de specifiek opgestelde welstandsparagraaf wordt een passende, samenhangende beeldkwaliteit geborgd. Dit is nodig op deze prominente plek, mede in relatie tot het al gebouwde kantoorgebouw direct ten zuiden van het plangebied en de blijvende kantoorbestemming tussen het plangebied en de Zuiderval.

Zie de bijlage voor de welstandsparagraaf.

#### **Kanttekeningen**

Bij eventuele planschade is de gemeente aansprakelijk, aangezien het plan een gemeentelijk initiatief is.

#### **Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen**

Het bestemmingsplan draagt hooguit indirect bij aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. De ontwikkeling heeft beperkte impact. De gronden liggen nu braak. Nieuwe bebouwing zal moeten voldoen aan het Bouwbesluit (waaronder EPC-normen). Daarbij wordt onder andere aandacht geschonken aan energiebesparende maatregelen en duurzame materialen. Ook wordt met de planherziening een bedrijfsbestemming gecreëerd die beter op de marktvraag van nu en de toekomst is toegerust.

## Kosten, opbrengsten, dekking

De gronden in het plangebied zijn eigendom van Gemeente Enschede. Het plangebied is opgenomen in de overkoepelende 'Grondexploitatie Zuiderval'. De gemeenteraad van Enschede heeft deze grondexploitatie vastgesteld in zijn vergadering van 3 oktober 2016. Daarmee is de resterende ontwikkeling van de Zuiderval een volledig gemeentelijk project geworden, waaronder de ontwikkeling in deelgebied Het Eeftink.

## Communicatie

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 5 oktober 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had een ieder de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen. Er is 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is ingediend na een aantal gesprekken met de indiener over het plan. Voor de samenvatting van de ingediende zienswijze en de reactie van de gemeente daarop wordt korthedshalve verwezen naar de bijgevoegde Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen.

De gemeenteraad wordt voorgesteld de zienswijze te beantwoorden op de wijze zoals verwoord in de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen. De ingediende zienswijze en enkele nadere ambtelijke inzichten vormen aanleiding tot een voorstel aan de gemeenteraad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De wijkraad is geconsulteerd. Zij is eerder ook op de hoogte gesteld van de Ontwikkelstrategie Zuiderval. Zij heeft schriftelijk het volgende laten weten: "Gezien de locatie, de beperkte bewoning in de buurt en de geringe aanpassing van de bestemming hebben wij geen bezwaar of opmerkingen bij het voornemen van deze aanpassing".

## Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan en de wijziging van de Welstandsnota door de gemeenteraad, en bekendmaking daarvan op wettelijk voorgeschreven wijze, wordt de digitale verbeelding van het bestemmingsplan gepubliceerd op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en wordt de analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het Stadskantoor.

Voor belanghebbenden bestaat tijdens deze beroepstermijn de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit met betrekking tot het bestemmingsplan beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Bijlagen

1. Plantoelichting
2. Planregels
3. Planverbeelding
4. Kaart Wijziging 93 Welstandsnota Enschede
5. Welstandsparagraaf 17 bedrijventerreinen: "Het Eeftink – Gasfabriekstraat"
6. 'Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Het Eeftink – Gasfabriekstraat' en Wijziging 93 Welstandsnota'; niet te publiceren op internet
7. Geanonimiseerde 'Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Het Eeftink – Gasfabriekstraat' en Wijziging 93 Welstandsnota' t.b.v. publicatie op internet
8. Ingediende zienswijze; niet te publiceren op internet
9. Overzicht wijzigingen t.o.v. ontwerpplan

---

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 9 januari 2018,**

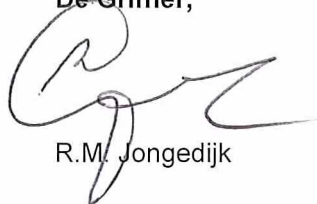
1. De "Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Het Eeftink – Gasfabriekstraat" en Wijziging 93 Welstandsnota' vast te stellen en diegene die een zienswijze kenbaar heeft gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen of de ingediende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan of van Wijziging 93 van de Welstandsnota.
2. Het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan "Het Eeftink – Gasfabriekstraat" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00156-0003.
3. Het gewijzigd vaststellen van Wijziging 93 van de Welstandsnota, waarbij voor het plangebied "Welstandsparagraaf 17 Bedrijventerreinen: Het Eeftink – Gasfabriekstraat" gaat gelden.

---

Vastgesteld in de vergadering van 5 februari 2018.

**De Griffier,**

**de Voorzitter,**



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen