

Voorstel Gemeenteraad VII- E Raadsvergadering 18 december 2017

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 'Locatie Zuiderspoorflat' en wijziging 92 Welstandsnota (van identiteit 'Dorpse Linten' naar 'Modern Enschede')		
Portefeuillehouder	Jeroen Hatendoorn agendaletter (E))		
Programma	DF	Aangeboden aan Raad	28 november 2017
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1700116116

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De 'Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Locatie Zuiderspoorflat' vast te stellen en diegene die een zienswijze kenbaar heeft gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 2. Het bestemmingsplan 'Locatie Zuiderspoorflat' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00159-0003.
 3. Wijziging 92 van de Welstandsnota vast te stellen, waarbij voor het plangebied van bestemmingsplan "Locatie Zuiderspoorflat" de welstandsidentiteit wordt gewijzigd van 'Dorpse Linten' naar 'Modern Enschede'.
-

Inleiding

Woningcorporatie Domijn gaat de locatie van de Zuiderspoorflat herontwikkelen. De huidige flat is verouderd en niet meer passend in zijn omgeving. De locatie is beeldbepalend wanneer men de stad inrijdt via de Zuiderval. De flat staat inmiddels voor een groot deel leeg, zodat op korte termijn ingespeeld kan worden op de sloop van het gebouw. Domijn wil medio 2018 starten met de nieuwbouw. Naar verwachting zal eind 2019 het plan gerealiseerd zijn.

Het plan bestaat enerzijds uit de bouw van een complex van 45 appartementen direct aan de Haaksbergerstraat en het Blekerpad, met een bouwhoogte oplopend tot 22 meter ter hoogte van de rotonde. Anderzijds betreft het 15 rijwoningen in twee blokken, gelegen 'achter' het appartementencomplex. Zie par 4.1 van de bestemmingsplantoelichting (bijlage bij dit bestuursvoorstel) voor een impressie van het bouwplan.

Het plan voor de herontwikkeling is sinds medio 2016 door Woningcorporatie Domijn in samenspraak met de gemeente uitgewerkt. Eind 2016 heeft de gemeente het document 'Locatie Zuiderspoorflat Enschede: Ruimtelijke Kaders en Uitgangspunten' opgesteld als toetsingskader voor het stedenbouwkundig ontwerp. In maart 2017 is door Domijn de keuze voor het ontwerp van één van de aannemende partijen gemaakt, in samenspraak met de stadsbouwmeester en een stedenbouwkundige van de gemeente.

Het plan heeft t/m 15 november 2017 ter visie gelegen. Dit heeft geleid tot 1 zienswijze welke geen aanleiding vormt voor een voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Zie verder onder 'communicatie'.

Bestemmingsplan "Locatie Zuiderspoorflat"

Planologische medewerking aan het initiatief is gewenst en kan worden verleend door middel van een planherziening. Zie de bijlagen voor het bestemmingsplan, bestaande uit plantoelichting, planregels en planverbeelding.

Wijziging 92 Welstandsnota voor plangebied bestemmingsplan "Locatie Zuiderspoorflat"

Het ontwerp past niet binnen de welstandsidentiteit 'Dorpse Linten'. Dit geldt overigens ook al voor de huidige Zuiderspoorflat. De nieuwe beoogde bebouwing sluit wel aan bij de welstandsidentiteit 'Modern Enschede'.

Beoogd resultaat

De initiatiefnemer wordt met de planherziening in de gelegenheid gesteld de locatie van de verouderde Zuiderspoorflat te herontwikkelen tot een visueel meer aantrekkelijke locatie met een mix van appartementen en grondgebonden woningen die beter aansluit bij de vraag in de sociale huursector.

Argumenten

2.1: Betere aansluiting bij de woonvraag

De te slopen flat is verouderd. Met de herontwikkeling ontstaan nieuwe, moderne woningen in het sociale huursegment. Dit zorgt voor een kwalitatief hoogwaardiger en meer divers (minder appartementen, meer grondgebonden woningen) aanbod dat beter aansluit bij de vraag.

2.2 en 3.1: Betere uitstraling entree binnenstad vanuit Zuiderval.

De ruimtelijke ontwikkeling geeft een forse impuls aan de uitstraling van de zichtlocatie aan het einde van de Zuiderval, de zuidelijke entree tot de binnenstad. Om het gewenste ontwerp mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening en een wijziging van de Welstandsnota benodigd.

2.3: Past binnen gemeentelijk en provinciaal beleid

Het programma behelst een reductie van appartementen (97 naar 45) en realisatie van 15 grondgebonden woningen. Dit is in lijn met het gemeentelijk beleid. Zowel in de Stedelijke Koers als in Richting aan Ruimte (RAR) is aangegeven dat er stadsbreed een overschot aan appartementen bestaat. Daarnaast heeft Enschede in zijn algemeenheid ook een overschot aan goedkope woningen. Met de herontwikkeling van de locatie neemt het aantal appartementen in de stad af en worden deze gedeeltelijk vervangen door grondgebonden woningen. Het programma is dan ook (medio 2016) akkoord bevonden door de Werkgroep Nieuwe Initiatieven (WNI). Ook de provincie is akkoord met het plan, na schriftelijke consultatie.

3.2: Welstandsidentiteit 'Modern Enschede' is passend voor de nieuwe bebouwing

De nieuwe beoogde bebouwing sluit aan bij de welstandsidentiteit 'Modern Enschede'. Dit is onder andere het geval omdat het een groot bouwvolume betreft. Bebouwing heeft volgens 'Modern Enschede' bij voorkeur 5 lagen of meer. Het beoogde appartementencomplex heeft op het hoogste punt maximaal 6 lagen. Daarnaast past het plan onder andere binnen 'Modern Enschede', omdat de bebouwing op alle lagen een levendige uitstraling heeft (leefruimtes aan wegzijde), de balkons en terrassen een hoofdonderdeel zijn van de architectuur en omdat de buitenruimte achter het complex, met name tussen de twee 'blokken' met rijwoningen, is ingericht op gebruiks- en belevingswaarde. Zie de kaart in de bijlage voor de voorgestelde Wijziging 92 van de Welstandsnota.

Kanttekeningen.

1.1: Per saldo vermindering woningen in plangebied

Per saldo verdwijnen er woningen met dit plan uit het sociale segment. Volgens afspraak met de gemeente passen woningbouwcorporaties een stadsbrede 'saldering' toe, waarbij gesloopte woningen worden vervangen door nieuwe.

Op dit moment staat de Zuiderspoorflat al grotendeels leeg. Een deel van de vertrokken en vertrekkende bewoners heeft aangegeven na de realisatie terug te willen keren naar het plangebied. Domijn is verantwoordelijk voor (tijdelijke) vervangende woonruimte voor de bewoners.

1.2: Hogere grenswaarden procedure

Ten behoeve van de realisatie van het bouwplan dient door het college van burgemeester en wethouders voor het gehele appartementencomplex en één grondgebonden woning een 'Hogere waarde geluidbelasting' te worden verleend. Dit verloopt via een aparte procedure die parallel loopt aan de bestemmingsplanprocedure.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied is Woningcorporatie Domijn van plan een uitgebalanceerd energieconcept toe te passen. De woningen zijn 'all electric' (geen gasaansluiting). De woningen zijn ontworpen vanuit de Trias Energetica. De energievraag wordt zoveel mogelijk beperkt en aan de overgebleven vraag wordt voldaan met passieve en hernieuwbare energie. De woningen hebben een hoge isolatiewaarde en een balansventilatie met warmteterugwinning. Een warmtepomp (gesloten systeem) zorgt voor het warme tapwater en de (vloer)verwarming. Voor de energieopwekking zijn de daken belegd met PV-panelen. Dit maakt dat de appartementen en de woningen zeer energiezuinig zullen zijn.

In het plangebied worden ook enkele klimaatadaptieve maatregelen getroffen:

- op de daken van de appartementen wordt het water gebufferd en vertraagd afgevoerd;
- op de bergingen komt een sedumdak dat bijdraagt aan isolatie en in beperkte mate ook opvang van regenwater;
- op het 'hofje' (binnenplaats tussen twee rijen rijwoningen) is een wadi voorzien om water tijdelijk op te vangen en vervolgens te laten infiltreren en/of vertraagd af te voeren.

Kosten, opbrengsten, dekking

De te ontwikkelen gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer (de woningbouwcorporatie). Over werkzaamheden op grond van de gemeente zijn afspraken gemaakt in een exploitatieovereenkomst. In deze exploitatieovereenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de gemeentelijke inzet. De

exploitatieovereenkomst is gesloten. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro is hier in het blad "Huis aan Huis" mededeling van gedaan.

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, nadat een gesprek is gevoerd met de indiener van de zienswijze. De indiener van de zienswijze wordt persoonlijk per brief geïnformeerd en wordt in de gelegenheid gesteld de zienswijze in de Stadsdeelcommissie Centrum van (naar huidig inzicht) 12 december 2017 mondeling toe te lichten.

Voor de samenvatting van de ingediende zienswijze en de reactie van de gemeente daarop wordt korthedshalve verwezen naar de 'Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Locatie Zuiderspoorflat'. Uw raad wordt bij deze voorgesteld de zienswijze te beantwoorden op de wijze zoals verwoord in de bijgevoegde 'Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Locatie Zuiderspoorflat'.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot een voorstel aan uw raad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De wijkraad is eerder geconsulteerd over het ontwerp bestemmingsplan en heeft positief gereageerd op de herontwikkeling van de Zuiderspoorflat.

De aanvrager zal op de hoogte worden gebracht van de voortgang van de procedure.

De Stadsdeelcommissie Centrum is met een memo van 2 oktober 2017, namens wethouder Eerenberg, op de hoogte gesteld van de voortgang en de beoogde planning. Vorig jaar is in de Stadsdeelcommissie Centrum van 12 december 2016 door Domijn een toelichting op de plannen gegeven.

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 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 beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Plantoelichting
2. Planregels
3. Planverbeelding
4. 'Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Locatie Zuiderspoorflat'; niet te publiceren op internet
5. Geanonimiseerde 'Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Locatie Zuiderspoorflat' t.b.v. publicatie op internet
6. Ingediende zienswijze; niet te publiceren op internet
7. Kaart Wijziging 92 Welstandsnota Enschede

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 28 november 2017,

1. De 'Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Locatie Zuiderspoorflat' vast te stellen en diegene die een zienswijze kenbaar heeft gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan 'Locatie Zuiderspoorflat' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00159-0003.
3. Wijziging 92 van de Welstandsnota vast te stellen, waarbij voor het plangebied van bestemmingsplan "Locatie Zuiderspoorflat" de welstandsidentiteit wordt gewijzigd van 'Dorpse Linten' naar 'Modern Enschede'.

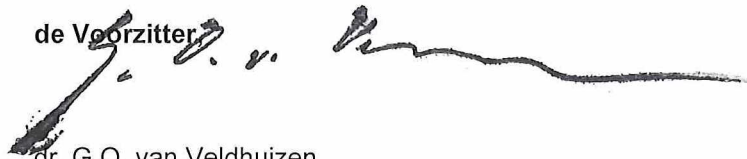
Vastgesteld in de vergadering van 18 december 2017.

De Griffier,



R.M. Jongedijk

de Voorzitter



dr. G.O. van Veldhuizen