

Voorstel Gemeenteraad VII- E
Raadsvergadering 12 maart 2018

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" en vaststelling Wijziging 94 van de welstandsnota- Beeldkwaliteitsplan "Lage Bothof Noord- fase 2" en beeldkwaliteitsplan "Lage Bothof- fase 4"		
Portefeuillehouder	Jeroen Hatenboer agendaletter (E))		
Programma	DF	Aangeboden aan Raad	6 februari 2018
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1800005809

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De nota Samenvatting en beantwoording zienswijze Bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" vast te stellen en degene die de zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar heeft gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de zienswijze aanleiding heeft gegeven de plantoelichting van dit bestemmingsplan tekstueel aan te passen en een onderzoeksrapport naar trillingen als gevolg van spoorwegverkeer aan deze plantoelichting is toegevoegd.
2. Het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00164-0003;
3. Te verklaren dat op het besluit afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing is en in verband daarmee de beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;
4. Ten behoeve van het onder 2. genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
5. Wijziging 94 van de Welstandsnota Enschede, beeldkwaliteitsplan "Lage Bothof Noord- fase 2" en beeldkwaliteitsplan "Lage Bothof- fase 4" vast te stellen.

Inleiding

Het plangebied van het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" is gelegen in de wijk Velve-Lindenhof. Voor Velve-Lindenhof zijn in het verleden plannen gemaakt die als doel hadden een revitalisering van de wijk te bewerkstelligen door o.a. (vervangende) nieuwbouw van woningen, het realiseren van nieuwe voorzieningen (wijkcentrum Lumen) en het opwaarderen van de openbare ruimte waaronder een buurtparkje. Deze plannen zijn inmiddels grotendeels gerealiseerd en is het woon- en leefklimaat in de wijk aanmerkelijk verbeterd. Om de wijk Velve-Lindenhof echt af te kunnen maken is een herontwikkeling van het gebied in het noordwestelijk deel van de wijk, aan weerszijden van de Lage Bothofstraat, zeer gewenst. Het gaat hier grotendeels om braakliggende terreinen aan weerszijden van de Lage Bothofstraat, ten oosten van de winkelconcentratie nabij de Oliemolensingel.

Na afronding van de eerste fase van 'Lage Bothof', een gebiedje ten westen van de Oostveenweg waar (appartementen)woningen zijn gerealiseerd, is door woningcorporatie De Woonplaats besloten verder te gaan met de planontwikkeling van de fasen 2 en 4. Door dit bestemmingsplan wordt de herstructurering en (her)ontwikkeling van het gebied ten noorden van de Lage Bothofstraat (fase 2) en het gebied ten zuiden van de Lage Bothofstraat (fase 4) mogelijk gemaakt. De winkelconcentratie op de hoek van de Oliemolensingel en Lage Bothofstraat maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Voor dit gebied (fase 3) zal een apart bestemmingsplan worden vervaardigd en in procedure worden gebracht.

Het ligt in de bedoeling om op de terreinen aan weerszijden van de Lage Bothofstraat in totaal 177 nieuwe woningen te realiseren. Het gaat hierbij om zowel grondgebonden woningen als appartementen. De voor deze terreinen geldende bestemmingsplannen laten een dergelijke ontwikkeling hier niet toe. Om medewerking te kunnen verlenen is het noodzakelijk om voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen. Het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" is daarvan het resultaat.

Volgens de welstandsnota ligt het plangebied in een zone waarvoor een hoge beeldregie geldt. Het gaat hierbij om zones die gevormd worden door de belangrijkste routes in de stad, structurelementen en overige beeldbepalende openbare gebieden die het beeld en imago van Enschede bepalen. De binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" geldende welstandsidentiteiten voldoen echter niet aan de

hier gewenste hoge beeldregie en beeldkwaliteit. Om deze reden is de wijziging 94 van de Welstandsnota Enschede ontworpen. Middels deze wijziging van de welstandsnota gaat voor het gebiedsdeel ten noorden van de Lage Bothofstraat het beeldkwaliteitsplan "Lage Bothof Noord-fase 2" gelden en voor het gebied ten zuiden van de Lage Bothofstraat het beeldkwaliteitsplan "Lage Bothof-fase 4".

Beoogd resultaat

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 177 nieuw te bouwen woningen, zowel grondgebonden als ook appartementengebouwen, mogelijk gemaakt. De wijziging van de welstandsnota dient daarnaast de beoogde beeldkwaliteit met een hoge beeldregie in dit gebied te bewerkstelligen. Aanvragen omgevingsvergunningen worden aan dit bestemmingsplan en de gewijzigde welstandsnota getoetst.

Argumenten

1. *Door de herontwikkeling van het gebied in het noordwestelijk deel van de wijk Velve-Lindenhof wordt deze wijk, na een jarenlang proces van herstructureringen en herontwikkelingen, verder afgerond en krijgt het laatste deel van deze wijk dat nu nog braak ligt, een zinvolle en gewenste invulling.*
2. *Met de beoogde ontwikkeling wordt de woon- en leefomgeving in dit deel van de wijk aanmerkelijk verbeterd.*
3. *Met de nieuwbouw op de terreinen ten noorden en ten zuiden van de Lage Bothofstraat wordt gehoor gegeven aan een zuinig, verantwoord en duurzaam grondgebruik van het bestaande stedelijke gebied*

Kanttekeningen.

1. *Om de woningbouwplannen in het plangebied van dit bestemmingsplan te kunnen realiseren is het noodzakelijk om voor een aantal woningen aan de zijde van de spoorlijn Enschede-Gronau, hogere waarden Wet geluidhinder te laten vaststellen. Met het als ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" en de wijziging 94 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit", is tevens een aanvraag hogere waarden Wet geluidhinder in procedure gebracht*
2. *In Enschede is er op dit moment weinig behoefte aan nieuwe appartementen. Die behoefte bestaat echter wel voor appartementen met een kwalitatieve meerwaarde en uitstraling. Om dit te bewerkstelligen is mede de wijziging 94 van de Welstandsnota Enschede ontworpen.*

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Rekening houdende met het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid wordt door het realiseren van nieuwbouw op de locaties ten noorden en ten zuiden van de Lage Bothofstraat gehoor gegeven aan een zuinig, verantwoord en duurzaam grondgebruik van het bestaande stedelijke gebied. Overigens is een groot deel van het plangebied, voor zover mogelijk, zodanig verkaveld dat sprake is van een optimale bezonning van de woningen. Uitgangspunt voor de nieuwe woningen is 'energieneutraal', zoals ook in de Woonvisie 2025 als streven is vastgelegd. Het uitgangspunt energieneutraal heeft, naast eerdergenoemde verkaveling, een sterke relatie met de stedenbouwkundige uitwerking (voorkeursoriëntatie noord/zuid) en het ontwerp van de woningen voor wat betreft isolatie en materiaalkeuzen.

Kosten, opbrengsten, dekking

De gronden in het plangebied zijn in eigendom bij woningbouwvereniging De Woonplaats. De gebieden in het plangebied worden door haar, in samenwerking met de gemeente Enschede, ontwikkeld waarbij de gemeente de kosten verhaalt middels een (anterieure) exploitatieovereenkomst. In deze overeenkomst is tevens het planschadeverhaal geregeld. Voor de gemeente Enschede zijn aan deze ontwikkeling daarom geen financiële risico's te verwachten.

Communicatie

Communicatie over het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" heeft plaatsgevonden op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" en het ontwerp van de Wijziging 94 van de Welstandsnota Enschede hebben van 23 november 2017 tot en met 3 januari 2018 ter visie gelegen. Gedurende de termijn van ter visie legging zijn er twee zienswijzen tegen dit bestemmingsplan ingediend. Tegen de wijziging 94 van de Welstandsnota Enschede zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

- *De zienswijzen zijn ingediend door de Natuur- en Milieuraad Enschede en ProRail. Inmiddels heeft de Natuur- en Milieuraad Enschede haar ingediende zienswijze ingetrokken. De zienswijze van ProRail heeft betrekking op het ontbreken van een onderzoek naar trillingen als gevolg van railverkeer. Het noordelijk deel van het plangebied van het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" ligt namelijk in de onmiddellijke nabijheid van de spoorlijn Enschede-Gronau. Naar aanleiding van deze zienswijze is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke trillingen op de geplande nieuwbouw van woningen als gevolg van het railverkeer. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat er nagenoeg geen sprake is van trillinghinder op de*

geplande nieuwbouw van woningen langs het spoor. ProRail heeft van dit onderzoek en de daarin opgenomen conclusie kennis genomen en aangegeven dat zij ten aanzien van dit rapport geen opmerkingen hebben. De door ProRail ingediende zienswijze heeft ertoe geleid dat de plantoelichting van het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" in hoofdstuk 5 (Milieu-aspecten) tekstueel is aangevuld met een paragraaf 5.1.7: Trillinghinder railverkeer. Het betreffende onderzoeksrapport is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Als voorbereiding op het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" en de plannen van de woningbouwcorporatie De Woonplaats, heeft er op 7 november 2017 in wijkcentrum Lumen een informatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst konden geïnteresseerden zich met betrekking tot het bestemmingsplan en de geplande woningbouw nader informeren. De algehele reacties waren zeer positief te noemen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan behoort tot het werkingsgebied van de Stichting Wijkraad Velve-Lindenhof en is ingevolge de Regeling Wijkorganen om advies gevraagd. De wijkraad heeft met betrekking tot het ontwerp van dit bestemmingsplan en de wijziging van de Welstandsnota positief geadviseerd.

Het Waterschap Vechtstromen heeft laten weten met betrekking tot het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" geen opmerkingen te hebben.

Daarnaast heeft de Provincie Overijssel laten weten dat met betrekking tot het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" geen provinciale belangen in het geding zijn.

Tegelijkertijd met het als ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" en de wijziging 94 van de Welstandsnota Enschede heeft ook het ontwerp-besluit aanvraag hogere grenswaarden Wet geluidhinder- Lage Bothofstraat, ter visie gelegen. Tegen het ontwerp-besluit aanvraag hogere grenswaarden zijn gedurende de termijn van ter visie legging eveneens geen zienswijzen ingediend.

Vervolg

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een exclusieve bevoegdheid van uw raad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit tot vaststelling van een wijziging van de Welstandsnota is een beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht waartegen geen beroep open staat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018", inclusief bijlagen
2. Regels bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018", inclusief bijlage
3. Verbeelding bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" met het nr. BP00164
4. Wijziging 94 van de Welstandsnota Enschede- bouwen aan identiteit, het beeldkwaliteitsplan "Lage Bothof Noord- fase 2" en beeldkwaliteitsplan "Lage Bothof- fase 4"
5. Zienswijzeverslag bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018"

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de loco-Secretaris,

E.A. Smit

de Burgemeester,

dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit

Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 6 februari 2018,

1. De nota Samenvatting en beantwoording zienswijze Bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" vast te stellen en degene die de zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar heeft gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de zienswijze aanleiding heeft gegeven de plantoelichting van dit bestemmingsplan tekstueel aan te passen en een onderzoeksrapport naar trillingen als gevolg van spoorwegverkeer aan deze plantoelichting is toegevoegd.
2. Het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat 2018" vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00164-0003;
3. Te verklaren dat op het besluit afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing is en in verband daarmee de beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;
4. Ten behoeve van het onder 2. genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
5. Wijziging 94 van de Welstandsnota Enschede, beeldkwaliteitsplan "Lage Bothof Noord- fase 2" en beeldkwaliteitsplan "Lage Bothof- fase 4" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 12 maart 2018.

De Griffier,

de Voorzitter



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen