

## Voorstel Gemeenteraad C

Raadsvergadering 17 juni 2019

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Perikweg 97"		
<b>Portefeuillehouder</b>	Eelco Eerenberg agendaletter (C)		
<b>Organisatieonderdeel</b>	DF	Aangeboden aan Raad	23 april 2019
<b>Stuknummer</b> (invulling door Griffie)		Corsanummer	1900020442

---

### Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Perikweg 97" overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels en toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00166-0003 vast te stellen;
  2. Wijziging 101 van de Welstandsnota Enschede "Bouwen aan identiteit", met beeldkwaliteitplan "NRO-locatie. Beeldkwaliteit", vast te stellen.
- 

### Inleiding

Het bestemmingsplan "Perikweg 97" is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige NRO-locatie. Door initiatiefnemer is een plan ingediend voor de bouw van maximaal 43 grondgebonden eengezinswoningen op het terrein van de voormalige textielfabriek BATO aan de Perikweg 97. In de voormalige fabrieksgebouwen van de textielfabriek BATO op deze locatie was tot voor kort de Nederlandse Reisopera (NRO) gevestigd. De Nederlandse Reisopera (NRO) is verhuisd naar andere locaties (de kantoren naar het Wilmincktheater in het Muziekkwartier en de ateliers naar de voormalige Polaroidfabriek aan de Hoge Bothofstraat).

Ten behoeve van het bouwplan is ook een beeldkwaliteitplan opgesteld, het beeldkwaliteitplan "NRO-locatie. Beeldkwaliteit".

### Publieksvriendelijke samenvatting

In verband met een aanvraag voor een bestemmingsplanherziening voor een woningbouwproject op de voormalige NRO-locatie aan de Perikweg 97 is een nieuw bestemmingsplan "Perikweg 97" opgesteld. Het plangebied betreft de locatie waar tot voor kort de Nederlandse Reisopera (NRO) was gevestigd in de gebouwen van de voormalige textielfabriek BATO. Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 43 eengezinswoningen mogelijk, waarbij 8 van deze woningen zullen worden gerealiseerd met een CPO-constructie (CPO = Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). De welstandsaspecten met betrekking tot het genoemde bestemmingsplan zijn geregeld in het beeldkwaliteitplan "NRO-locatie. Beeldkwaliteit". Met de Wijziging 101 van de Welstandsnota Enschede "Bouwen aan identiteit" wordt dit beeldkwaliteitplan juridisch geborgd als onderdeel van de welstandsnota.

Het ontwerpbestemmingsplan "Perikweg 97" heeft vanaf 31 januari tot en met 14 maart 2019 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn drie zienswijzen ingediend, welke geen aanleiding geven het plan niet of gewijzigd vast te stellen. De gemeenteraad kan nu voorgesteld worden het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

### Beoogd effect

Een goede invulling geven aan de voormalige NRO-locatie, passend in de wijk en refererend aan de voormalige textielfabriek.

### Argumenten

#### 1.1 Herontwikkeling van de voormalige NRO-locatie past in het gemeentelijke beleid

Het woningbouwplan op de NRO-locatie is meegenomen in Richting aan Ruimte (RaR), waarover uw college op 5 april 2016 een besluit heeft genomen. Richting aan Ruimte is een herprioritering van de woningbouwplannen van de gemeente Enschede. Er werd verder geconstateerd dat de uitgangspunten van de Woonvisie - door de Raad vastgesteld op 12 maart 2012 -, zoals 'groeien vanuit het hart', nog steeds valide zijn, maar dat op het programma bijgestuurd moest worden. Er werd onder meer geconstateerd dat er een tekort is aan grondgebonden woningen. Vanuit dit perspectief is de locatie NRO Perikweg welkom. Er wordt voorzien in nieuwe grondgebonden woningen in een wijk waar al lang geen nieuwbouw is geweest. Dit biedt kansen voor doorstroming in de wijk en ook voor de

wooncarrière in de eigen wijk; ook een uitgangspunt van de Woonvisie. Daarnaast worden de gewenste, grondgebonden, woningen gebouwd op een plek nabij het centrum. De herprioritering van Richting aan Ruimte (RaR) is meegenomen in de regionale woningbouwprogrammeringsafspraken met de provincie. De afspraken met de provincie zijn vastgelegd in de Bestuursovereenkomst van januari 2016. Bovendien worden de woningen energieneutraal gerealiseerd, wat een bijdrage levert aan de duurzaamheidsopgave van de stad.

## *1.2 De Wijkraad is positief over het plan*

De Wijkraad Zuid-Oost Enschede heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de bestemmingsplanwijziging: "Het bestuur van de wijkraad heeft geen bezwaar tegen het wijzigen van het bestemmingsplan Perikweg 97 naar de bestemming 'Wonen'. Blijvende leegstand van het pand zal leiden tot verval en verloedering en dat is het laatste dat we zouden willen zien. Wij zien ook niet direct andere mogelijkheden voor het pand of het terrein.

Wel zou het bestuur graag zien dat het te realiseren project past binnen het beeld en gevoel van de wijk. De bezwaren die de SHSEL bijvoorbeeld heeft op het plan zijn ook voor ons relevant. We zijn trots op de wijk. Trots op het karakter en de geschiedenis. En dat willen we graag zo behouden."

Mede naar aanleiding van de brief met bezwaren van de Stichting Historische Sociëteit Enschede-Lonneker (SHSEL), de Erfgoedvereniging Heemschut, en de Stichting Cuypergenootschap, is het plan op enkele punten gewijzigd. Twee aspecten die verwijzen naar de cultuurhistorische aspecten van de locatie, met de geschiedenis van de textiel fabriek BATO, zijn in het bestemmingsplan verwerkt; zo worden ten eerste de woningen in het zuidoostelijke deel van het plangebied, alwaar de CPO-woningen worden gebouwd, uitgevoerd met sheddaken / c.q. lessenaarsdaken, en wordt ten tweede aan de Javastraat deels een muur van maximaal 2,10 meter hoog mogelijk volgens het ontwerp dat een verwijzing inhoudt naar de muur om het voormalige fabrieksterrein.

## *2.1. Terinzagelegging van de Wijziging 101 van de Welstandsnota ondersteunt het streven naar een hoogwaardige beeldkwaliteit bij de realisatie van de plannen*

Met Wijziging 101 van de Welstandsnota Enschede "Bouwen aan identiteit", met beeldkwaliteitplan "NRO-locatie. Beeldkwaliteit", worden de welstandscriteria voor het gebied Perikweg 97 vastgelegd. Deze ondersteunt het streven naar een hoogwaardige beeldkwaliteit bij de realisatie van de plannen.

## **Risico's**

### *1.1 en 2.1 Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp wijziging van de Welstandnota*

Er zijn een drietal zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp wijziging van de Welstandnota. Eén van de zienswijzen betrof een positieve reactie. Indiener staat achter het stedenbouwkundige ontwerp en zou dat ook graag zo uitgevoerd zien.

Een andere zienswijze bevat een alternatieve invulling van het plangebied. Het is echter niet aan de gemeente om het plangebied in te vullen. Het perceel is in eigendom van initiatiefnemer. Wij hebben uitgangspunten meegegeven aan de voormalige eigenaar, waaraan initiatiefnemer heeft voldaan. Dit betreffen onder andere aspecten als het aantal en soort woningen en het benodigde aantal parkeerplaatsen. De alternatieve invulling die is aangedragen voldoet ook niet aan deze uitgangspunten.

De derde zienswijze richt zich met name op de, volgens hen cultuurhistorische waarde van het perceel en de gebouwen. Zij zijn van mening dat dit onvoldoende is onderzocht en meegenomen in het voorliggende plan. Het is echter goed te onderbouwen dat hier wel degelijk naar is gekeken en dat er ook wordt verwezen naar het verleden, terwijl dit geen uitgangspunt was voor de herontwikkeling van het terrein. Verder worden er opmerkingen gemaakt over de mate van participatie van de buurt en de gemeenteraad. Dit zou onvoldoende zijn geweest. Wij zijn echter van mening dat dit goed is verlopen.

Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de zienswijzennota in de bijlage bij dit voorstel.

## **Financiële dekking van het voorstel**

Ten behoeve van de ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal en de eventuele planschade is geregeld.

## **Alternatieven**

In dit geval zijn er geen alternatieven voor het ingediende plan. Wel was het mogelijk geweest om de stedenbouwkundige invulling anders te doen vormgeven. Er had eventueel meer gebruik gemaakt kunnen worden van de overgebleven oude fabrieksbebouwing van de voormalige BATO-fabriek. Aangezien de fabrieksgebouwen echter niet als gemeentelijke monument, en niet als rijksmonument zijn gekwalificeerd, en ook

niet binnen het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" als 'karakteristiek' zijn aangewezen, noch met de zoneaanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied' zijn aangeduid, was het niet mogelijk om initiatiefnemer af te dwingen om de bestaande, voormalige, fabrieksbebouwing gedeeltelijk te integreren in het nieuwe plan. Bovendien is behoud bijna onmogelijk doordat de bodem ernstig verontreinigd is. In het nieuwe plan wordt stedenbouwkundig wel verwezen naar de voormalige fabrieksbebouwing met ten eerste de verplichting om de woningen op de locatie van de CPO-woningen in het zuidoostelijke deel van het plangebied te bouwen met sheddaken/ c.q. lessenaarsdaken; en ten tweede met de verplichting om langs de Javastraat een muur te bouwen die een verwijzing vormt naar (een deel van) de voormalige muur om het fabrieksterrein van de BATO-fabriek. Het stedenbouwkundig ontwerp van deze nieuwe muur zal begin 2019 nader uitgewerkt worden.

## **Participatie**

Omwonenden zijn door initiatiefnemer geïnformeerd tijdens een inloopbijeenkomst in april 2018 en zijn vervolgens nog tweemaal schriftelijk op de hoogte gehouden van de planvorming. De wijkraad is ook geraadpleegd over het plan. Er is sprake van participatiegraad 4 en 5.

## **Communicatie**

De communicatie met de directbetrokkenen zal plaatsvinden door middel van het plaatsen van een advertentie in het blad "Huis aan Huis" en in de "Nederlandse Staatscourant" waarin het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en de Wijziging 101 van de Welstandsnota zullen worden bekendgemaakt. Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na publicatie hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan en de wijziging van de Welstandsnota is in te zien op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en/of in het Stadskantoor.

## *Interne communicatie*

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen door adviezen en meelezen van verschillende vakdisciplines binnen de gemeente.

## *PR over besluit:*

Nee

## *Persbericht, ja of nee: nee*

## **Vervolg**

Als uw gemeenteraad een besluit heeft genomen, kan het plan gepubliceerd worden en ter inzage worden gelegd. Na zes weken is het vervolgens onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld.

## **Bijlagen**

- Raadsbesluit
- Verbeelding
- Regels en toelichting
- Beeldkwaliteitplan
- Zienswijzennota

---

**Burgemeester en Wethouders van Enschede,** \_\_\_\_\_

**de loco-Secretaris,**

**de Burgemeester,**

  
E.A. Smit

  
dr. G.O. van Veldhuizen

## Besluit Gemeenteraad VII- A

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan "Perikweg 97"

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer

1900020445

---

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2019,

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan "Perikweg 97" overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00166-0003 vast te stellen;
2. Wijziging 101 van de Welstandnota Enschede "Bouwen aan identiteit", met beeldkwaliteitplan "NRO-locatie. Beeldkwaliteit", vast te stellen.

---

Aldus vastgesteld in de vergadering van 17 juni 2019.

De griffier,

de voorzitter,



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen