

Voorstel Gemeenteraad B

Raadsvergadering 17 juni 2019

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Lage Bothofstraat Fase 3" en vaststelling wijziging 102 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit"

Portefeuillehouder Niels van den Berg agendaletter (B)

Organisatieonderdeel DF

Aangeboden aan Raad 14 mei 2019

Stuknummer
(invulling door Griffie)

Corsanummer 1900042834

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat Fase 3" vast te stellen, overeenkomstig de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding, planregels, plantoelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00181-0003;
2. met het vaststellen van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, wijziging 102 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit" vast te stellen.

Inleiding.

Op de hoek van de Oliemolensingel en de Lage Bothofstraat in de wijk Velve-Lindenhof bevinden zich een aantal voormalige bedrijfspanden die al geruime tijd in gebruik zijn voor hoofdzakelijk detailhandel. De uitstraling en aanzien van dit gebied en de daarop bevindende bebouwing is gering te noemen. Het is dan ook wenselijk dat deze winkelconcentratie, ook vanwege de strategische ligging aan een belangrijke hoofdontsluitingsweg (de Oliemolensingel), te vernieuwen.

Door een particuliere ontwikkelaar is het verzoek ingediend om deze winkelconcentratie te mogen uitbreiden en moderniseren. Het ingediende verzoek heeft o.a. betrekking op een algehele renovatie van deze winkelconcentratie waarbij de bestaande bebouwing wordt opgeknapt en, aan de oostzijde hiervan, een nieuwe supermarkt wordt gebouwd. Ook een noodzakelijke uitbreiding en herinrichting van het bestaande parkeerterrein en verplaatsing van de huidige verkeersontsluiting van het parkeerterrein maken van deze plannen deel uit.

Omdat de beoogde plannen niet op basis van het huidige geldende bestemmingsplan "Lage Bothofstraat" kunnen worden gerealiseerd, is het noodzakelijk om voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen. Het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat Fase 3" is daarvan het resultaat. Om daarbij aanvragen voor een omgevingsvergunning tevens te kunnen toetsen aan de gewenste eisen van welstand en beeldkwaliteit, is het noodzakelijk de voor dit gebied de geldende welstandscategorie te wijzigen. De wijziging 102 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit" is hiervan het resultaat. Met deze wijziging wordt de huidige welstandscategorie "Koop & Rijlocaties" gewijzigd in de nieuwe welstandscategorie "Industriële complexen"

Publieksvriendelijke samenvatting.

Het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat Fase 3" heeft betrekking op gronden gelegen op de hoek van de Oliemolensingel en de Lage Bothofstraat. Met dit bestemmingsplan wordt o.a. de realisatie van een tweede supermarkt in dit gebied mogelijk gemaakt. Bijzonder te noemen is de realisatie van maximaal veertien woningen op de eerste verdieping van een voormalig, karakteristiek bedrijfspand. Daarnaast wordt de overige bestaande bebouwing opgeknapt en wordt het parkeerterrein uitgebreid en opnieuw ingericht waarbij de huidige verkeersontsluiting nabij de Oliemolensingel, in oostelijke richting wordt verplaatst. Om te komen tot een gewenste beeldkwaliteit in dit gebied is het noodzakelijk om de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit" te wijzigen en de geldende welstandscategorie te vervangen door de welstandscategorie "Industriële complexen".

Beoogd effect.

- 1.1 *Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat- Fase 3" wordt een belangrijke stap gezet in de procedure van de totstandkoming van een rechtsgeldig bestemmingsplan en kunnen aanvragen voor een omgevingsvergunning hieraan worden getoetst.*
- 2.1 *Met de vaststelling van wijziging 102 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit" kunnen daarbij tevens aanvragen voor een omgevingsvergunning worden getoetst aan de nieuwe welstandseisen.*

Argumenten.

- 1.1 *De huidige, bestaande winkelconcentratie op de hoek van de Oliemolensingel en de Lage Bothofstraat kan voor wat betreft bebouwing en inrichting als 'gedateerd' worden aangemerkt en is dringend aan vernieuwing toe.*
- 1.2 *Met het vernieuwen van de winkelconcentratie aan de Oliemolensingel krijgt deze meer uitstraling op een voor de stad belangrijke zichtlocatie.*
- 1.3 *Gelet op de nieuwbouw van een groot aantal woningen in de directe omgeving is een opwaardering van deze winkelconcentratie, als 'sluitstuk' van vernieuwingen in dit gebied, een uitgelezen kans.*
- 1.4 *De winkelconcentratie voorziet in de dagelijkse boodschappen voor consumenten op een centraal gelegen en goed bereikbare locatie.*
- 1.5 *Met het vernieuwen van deze winkelconcentratie worden tevens de parkeermogelijkheden en de ontsluiting van het parkeerterrein verbeterd. De huidige ontsluiting van het parkeerterrein direct nabij de Oliemolensingel is voor wat betreft de verkeersveiligheid niet gelukkig te noemen en wordt in de plannen in oostwaartse richting verplaatst. Hiermee ontstaat een veiligere verkeerssituatie.*
- 1.6 *Op het nieuw in te richten en uitgebreide parkeerterrein kunnen, rekening houdende met de bevoorradings van winkels, voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers en toekomstige bewoners worden gerealiseerd.*
- 1.7 *De realisatie van nieuwbouw ten behoeve van de detailhandel op deze locatie past binnen het beleid zoals dat is verwoord in de Detailhandelsstructuurvisie 2012 en is daarbij tevens in overeenstemming met de nog in voorbereiding zijnde Retailvisie.*
- 1.8 *Met de realisatie van maximaal veertien bijzondere woningen op de bovenverdieping van een voormalig, karakteristiek bedrijfspand wordt, in overeenstemming met de "Woonvisie Enschede 2015", een bijdrage geleverd aan de gewenste differentiatie in het aanbod van woningen in de stad. Het gaat hierbij om woningen bedoeld voor bewoners met bijzondere woonwensen in een gebouw met karakteristieke- en architectonische kenmerken. Gesproken kan worden van een "niche" in de Enschedese woningmarkt.*
- 1.9 *Door het hergebruiken van dit voormalig, karakteristiek bedrijfspand kan deze in stand worden gehouden en fungeren als een blikvanger in dit gebied met een verwijzing naar het Enschedese textielverleden.*
- 1.10 *Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkelingen op de locatie aan de Oliemolensingel, althans voor zover deze peilbaar was, over voldoende maatschappelijk draagvlak beschikken.*
- 2.1 *De in dit gebied gewenste beeldkwaliteit van "Industriële complexen" betreft, mede gelet op de beoogde ontwikkelingen, een meer passende en gewenste welstandscategorie dan de nu nog geldende welstandscategorie "Koop & Rijlocaties".*

Kanttekeningen.

- 1.1 *De aantrekkingskracht van de locatie aan de Lage Bothofstraat zal ten opzichte van het winkelcentrum Stokhorst mogelijk toenemen. Echter, het grotere en vernieuwde winkelcentrum Stokhorst biedt o.a. vanwege zijn oppervlakte, in tegenstelling tot de locatie aan de Lage Bothofstraat, meer mogelijkheden voor een meer gevarieerd aanbod aan detailhandel en wordt geacht daardoor bestendig genoeg te zijn.*

Financiële dekking van het voorstel.

De herontwikkeling van de winkelconcentratie aan de Oliemolensingel betreft een particuliere ontwikkeling. Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst overeengekomen waarin tevens een plan-schaderegeling is opgenomen. Hierdoor zijn voor de Gemeente Enschede aan dit bestemmingsplan geen financieel nadelige gevolgen verbonden.

Alternatieven.

Ten aanzien van de in het plangebied van het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat Fase 3" voorgestane ontwikkelingen zijn zowel voor wat betreft de ruimtelijke- als ook functionele invulling ervan, geen voor de hand liggende alternatieven te bedenken die daarnaast tevens (financieel) haalbaar zijn.

Participatie.

In het kader van de 'Regeling Wijkorganen 2008' is de Wijkraad Velve-Lindenhof gevraagd om met betrekking tot dit bestemmingsplan advies uit te brengen. Deze wijkraad heeft op 20 september 2018 per email aangegeven met dit bestemmingsplan te kunnen instemmen.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat Fase 3" voor commentaar verzonden naar de Provincie Overijssel. Per email van 18 november 2018 heeft zij laten weten dat met betrekking tot de in het bestemmingsplan verwoorde ontwikkelingen geen provinciale belangen in het geding zijn.

Tevens heeft het Waterschap Vechtstromen met de in het bestemmingsplan opgenomen waterhuishoudingsmaatregelen ingestemd.

Voor wat betreft participatie van bewoners is met betrekking tot het bestemmingsplan en wijziging van de welstandsnota sprake geweest van een participatieniveau 4 en 5 (raadplegen en informeren).

Het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat- Fase 3" heeft van 21 maart 2019 tot en met 1 mei 2019 als ontwerp ter visie gelegen. Van deze termijn van ter visie legging is op 20 maart 2019 kennis gegeven in de plaatselijke Huis-aan-Huis en de Staatscourant. Gedurende deze termijn bestond voor eenieder de mogelijkheid om ten aanzien van het ontwerp van dit bestemmingsplan en wijziging van de welstandsnota, een zienswijze kenbaar te maken. Met betrekking tot het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat Fase 3" en de wijziging 102 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit" zijn geen zienswijzen ingediend.

Tijdens de termijn van ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat Fase 3" is op woensdag 17 april 2019 een inloopbijeenkomst georganiseerd. Van deze bijeenkomst is o.a. kennis gegeven op de internetsite van de gemeente Enschede maar ook op die van de Stichting Wijkraad Velve-Lindenhof en de Wijkraad De Bothoven. Daarnaast zijn ca. 275 uitnodigingen handmatig bezorgd bij omwonenden in de wijken De Bothoven, Velve-Lindenhof en 't Ribbelt. Ook de ontwikkelaar was tijdens deze bijeenkomst aanwezig om haar plannen voor de locatie aan de Oliemolensingel nader toe te lichten. Ondanks een relatief geringe opkomst waren de meningen positief te noemen.

Communicatie.

Het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat Fase 3" en de wijziging 102 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit" zijn in samenwerking en in overleg met diverse betrokken vakgroepen binnen de Gemeente Enschede tot stand gekomen.

PR over het besluit.

In de wijk Velve-Lindenhof zijn veel verouderde woningen gesloopt en zijn hiervoor nieuwe woningen in de plaats gekomen. Daarbij is tevens de openbare ruimte aangepakt. Ook is in de wijk het nieuwe wijkcentrum "Lumen" gebouwd en een buurtparkje aangelegd. Al deze plannen hebben ertoe geleid dat het woon- en leefklimaat in de wijk Velve-Lindenhof aanmerkelijk is verbeterd. De uitbreiding, vernieuwing en modernisering van de winkelconcentratie op de hoek van de Oliemolensingel en de Lage Bothofstraat betekent min of meer 'het sluitstuk' van vernieuwingen in dit gebied. Bijzonder is dat in een voormalig en karakteristiek fabriekspand op het terrein van deze winkelconcentratie maximaal veertien woningen worden gerealiseerd, bedoeld voor bewoners met bijzondere woonwensen. De bestaande bebouwing van deze winkelconcentratie zal daarbij worden opgeknapt en op het nu nog braakliggende terrein aan de oostzijde, een tweede supermarkt worden gerealiseerd.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving.

Het door de Raad genomen besluit zal op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt in de plaatselijke Huis-aan-Huis en de Staatscourant.

Vervolg.

Het door de Raad genomen besluit en de daarbij behorende stukken zullen gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. Voor wat betreft het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat Fase 3" kunnen belanghebbenden gedurende deze termijn tegen dit besluit beroep instellen bij de Raad van State. Voor het onderdeel van dit besluit dat betrekking heeft op de wijziging 102 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit", staan overigens geen beroepsmogelijkheden open.

Bijlagen

- Bijlage 1: Verbeelding bestemmingsplan "Lage Bothofstraat Fase 3" met het nr. BP00181.
- Bijlage 2: Planregels bestemmingsplan "Lage Bothofstraat Fase 3" met bijlagen.
- Bijlage 3: Plantoelichting bestemmingsplan "Lage Bothofstraat Fase 3" met bijlagen.
- Bijlage 4: Wijziging 102 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit".

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

E.A. Smit

de Burgemeester,

dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit Gemeenteraad VII- A

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Lage Bothofstraat Fase 3" en wijziging 102 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit"

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer

1900042839

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2019,


besluit:

1. Het bestemmingsplan "Lage Bothofstraat Fase 3" vast te stellen, overeenkomstig de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding, planregels, plantoelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00181-0003;
 2. Met het vaststellen van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, wijziging 102 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit" vast te stellen.
-

Aldus vastgesteld in de vergadering van 17 juni 2019.

De griffier,

de voorzitter,


R.M. Jongedijk


dr. G.O. van Veldhuizen