

Voorstel Gemeenteraad D

Raadsvergadering 30 september 2019

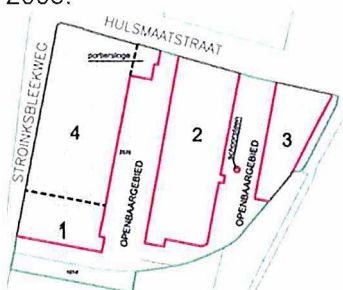
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Enschede Noord - Hulstraat"		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D))		
Organisatieonderdeel	DF	Aangeboden aan Raad	3 september 2019
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1900085084

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "Enschede Noord – Hulstraat" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Enschede Noord – Hulstraat" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00187-0003 gewijzigd vast te stellen.
3. Degenen die een zienswijze over dit plan kenbaar hebben gemaakt van dit onderhavige raadsbesluit in kennis te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De gemeente heeft met High Garden BV in 2006 een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van Tetem 1, 2, 3 en 4. Tetem 1 en 2 zijn al enkele jaren geleden gerealiseerd. Tetem 3 is nog niet gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan betreft de realisatie van Tetem 4 en is een uitwerking van de overeenkomst van 2006.



Kaartje ligging locaties Tetem

Het plan voor Tetem 4 betreft de bouw van ca. 160 appartementen met de functie wonen en/of zorgwonen, met op de begane grond een zorginstelling (ca. 400 m²) bedoeld voor senioren en een deels ondergrondse parkeergarage. Het plan maakt deel uit van de herontwikkeling van het vuurwerkrampegebied Roombeek. Het is een van de laatste deelgebieden die worden ontwikkeld. In het oorspronkelijke woningbouwprogramma voor Roombeek was een mix opgenomen van verschillende woningtypen en prijssegmenten. De meeste woningen in het plangebied Roombeek zijn inmiddels gerealiseerd en vormen een zeer aantrekkelijk en gevarieerd woonmilieu, dat bijdraagt aan de doelen van de stad. De bovengenoemde combinatie van wonen en zorg in het appartementencomplex is een bijzonder concept met grote meerwaarde voor Enschede.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Ten tijde van het sluiten van de overeenkomst (2006) met High Garden bood het bestemmingsplan de mogelijkheid voor een bouwblok van 22 meter hoogte op de gehele kavel. In de overeenkomst is afgesproken dat de gemeente zich zou inspannen om een bestemmingsplan in procedure te brengen met een bouwhoogte van maximaal 40 meter op het moment dat er een goed plan voorlag. Inmiddels is dat plan door de initiatiefnemer zover in ontwikkeling dat deze bestemmingsplanwijziging kan worden opgepakt. Een wijziging in bouwhoogte (van 22 meter naar 40 meter) zal voor een deel van het plangebied plaatsvinden. Ook zal het bebouwingspercentage van 40% naar 100% worden aangepast. In het vigerende bestemmingsplan was al een woonbestemming aanwezig. De gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zullen met dit bestemmingsplan verminderen door het vervallen van de functies 'kantoor', overige maatschappelijke functies en 'bedrijf'.

Pi de Bruijn is supervisor van het gebied en heeft ingestemd met het voorlopige ontwerp. Hij wordt ook betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Publieksvriendelijke samenvatting

De gemeente is voornemens om op de hoek van de Hulstraat en de Stroinksbleekweg een (zorg)appartementengebouw mogelijk te maken waarbij voor een gedeelte van het terrein (aan de zijde van de Hulstraat) een hoogte van maximaal 40 meter is toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling hiervoor.

Beoogd effect

Met het bestemmingsplan "Enschede Noord - Hulstraat" krijgt het plangebied een passende planologisch-juridische regeling om de realisatie van het woonzorgcomplex met zorginstelling mogelijk te maken zodat deze lege plek die is ontstaan na de vuurwerkramp eindelijk ingevuld kan worden en op die manier kan bijdrage aan de afronding van Roombeek.

Argumenten

2.1 Doorstroming

Ook in Enschede zien we een toename van de vergrijzing. Dat betekent dat we voor de groep senioren extra huisvesting nodig hebben. In het STEC rapport van januari 2019 wordt ook aangegeven dat er markt is voor senioren. Conclusie in het STEC rapport is :

Kansrijke doelgroep: doorstroming van oudere huishoudens

Een groot deel van de grondgebonden koopwoningen waar jonge huishoudens en gezinnen willen wonen, worden momenteel bewoond door oudere huishoudens. Deze doelgroepen kunnen verhuizen naar een nieuwe woning mits er passend aanbod voor hen is, mogelijk in combinatie met zorg. Als zij doorstromen komen hun woningen vrij voor de jonge doelgroepen die Enschede graag wil behouden.

2.2 Woonvisie 2019

Het onderhavige bouwplan past binnen de gemeentelijke Woonvisie 2019. Hierin is het volgende opgenomen. De Enschedese woonopgave is volop in ontwikkeling. Het zijn ontwikkelingen die passen bij de ambities van Enschede: een stad die door blijft groeien naar 170.000 inwoners. Op de achtergrond van deze ontwikkeling ligt een veelheid van uitdagingen, waaronder: het vraagstuk dat het aantal ouderen snel toeneemt met in het verlengde een groeiend woon-zorg vraagstuk.

Eén van de thema's van de Woonvisie is een "inclusieve samenleving". Een inclusieve samenleving vooronderstelt onder meer dat buurten en wijken in een passend aanbod van woningen voor doelgroepen voorzien, daaronder inwoners met een laag inkomen, ouderen, inwoners met een lichamelijke of licht verstandelijke beperking en inwoners met geestelijke gezondheidsproblemen. In dit thema staat de opgave centraal om de groeiende groep inwoners met een zorg en/of ondersteuningsbehoefte de mogelijkheid te bieden (weer) zelfstandig te wonen en deel te nemen aan de samenleving.

2.3 Behoeft

Het plan heeft lange tijd stilgelegen vanwege de financiële crisis waardoor beleggers afhaakten. Nu de markt weer is aangetrokken, is er ook weer interesse van beleggers. Waar in 2006 vooral werd uitgegaan van een appartementengebouw voor alle leeftijden heeft de huidige belegger aangegeven behoefte te zien voor de combinatie van wonen en zorg voor senioren. Deze belegger komt voor het eerst naar Enschede en zou dat zeker niet doen als er geen markt was voor deze vorm van wonen en zorg. Daarnaast kan aangegeven worden dat uit gesprekken met verschillende zorginstellingen naar voren is gekomen dat er behoefte is aan een combinatie van wonen en zorg.

Vanuit onze afdeling Maatschappelijke ontwikkeling wordt dit soort initiatieven ook gestimuleerd als een oplossing ter voorkoming van vereenzaming. Dit is een steeds groter wordend probleem in onze samenleving. Ook vanuit daar wordt geconstateerd dat mensen weer behoefte hebben aan wonen met andere senioren en de bijbehorende kaart- en bingoavonden, uitstapjes etc.

2.4 Bijzonder concept

Bijzonder aan dit plan is dat de appartementen ook zijn bestemd voor zorg. De appartementen zijn bedoeld voor senioren. Het idee is dat men als "gezonde" senior op deze locatie gaat wonen en zelf kan bepalen hoeveel zorg men nodig heeft. Maar ook als de gezondheid achteruit gaat en men aangewezen is op 24 uren zorg, kan dat in dezelfde woning. De zorg kan naar behoefte worden aangewend. Mensen worden gestimuleerd om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen maar er is ook een behoorlijke groep mensen die dat graag in een wat meer beschermde omgeving wil doen. Men wil op een leeftijd verhuizen waarop men zich nog goed voelt en nog in staat is nieuwe sociale contacten te maken. Bovendien zoekt men naar woonvormen waarin ook wat gemeenschappelijke activiteiten mogelijk zijn. Dat wordt in dit gebouw ook mogelijk gemaakt.

Een tweede groot voordeel van dit concept is dat men als de gezondheid verslechterd niet hoeft te verhuizen. De zorg kan in het eigen appartement worden geleverd. Dit bespaart mensen de stress van verhuizen, maar betekent ook dat echtparen op oudere leeftijd niet gescheiden worden van elkaar.

2.5 *Beleid t.a.v. appartementen Enschede*

De appartementen van Tetem 4 liggen buiten de singel waar wij conform het STEC rapport alleen in uitzonderingsgevallen appartementen willen toestaan. Het kan als uitzonderingsgeval aangemerkt worden omdat het hier niet gaat om reguliere appartementen, maar om zorgappartementen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn al 60 tot 80 reguliere woonappartementen mogelijk. Het gaat derhalve eigenlijk om een toevoeging van circa 80 zorgappartementen. Aangezien uitgegaan wordt van een verhouding van 50% wonen en 50% volledig zorg, kan gesteld worden dat het onderhavige bestemmingsplan enkel de toevoeging van zorgappartementen mogelijk maakt en deze vallen onder de uitzonderingsregel. De beoogde ontwikkeling is daarmee passend in het door de gemeenteraad vastgestelde beleid ten aanzien van appartementen in Enschede.

Daarnaast kan aangegeven worden dat Roombeek een bijzondere wijk is buiten de singel. Roombeek wordt gezien als een aantrekkelijk woongebied. Verhuur en verkoop van woningen doen het in deze wijk goed. Verder zorgt het aanbod van voldoende faciliteiten en voorzieningen in de omgeving voor een aantrekkelijk woongebied rondom de Tetem 4-locatie.

2.6 *Woningprogrammering*

In het ontwikkelplan voor Roombeek zijn vanaf 2001 voor het deelgebied Tetem altijd appartementen voorzien. In de woningprogrammering zijn dan ook altijd appartementen op deze locatie meegenomen. Er zijn op dit moment al 60 tot 80 appartementen bij recht toegestaan. Op basis van de verhouding 50/50 tussen wonen en volledig zorg heeft de beoogde toevoeging van het aantal (zorg)appartementen hoofdzakelijk betrekking op de zorgfunctie. Zorgappartementen worden niet meegerekend bij de aantallen voor de woningprogrammering.

Risico's

2.1 *Parkeren*

Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen zijn aannames gedaan. Dit komt vanwege het concept van zorgwonen dat mogelijk wordt gemaakt dat er zowel 'gewoon' gewoond kan worden en dat men er kan blijven wonen als er enige vorm van zorg (dit valt ook onder het gewoon wonen) nodig is en ook als er niet meer zelfstandig gewoond kan worden en er permanente zorg nodig is. Voor elk van deze woonvormen zijn verschillende parkeernormen van toepassing. Het is op voorhand niet duidelijk hoe de verhoudingen liggen tussen deze verschillende woonvormen. Momenteel wordt gemikt op een verdeling van 50-50% (wonen-zorgwonen). Maar deze verdeling is niet vaststaand en kan variëren al naar gelang de samenstelling van bewoners.

Financiële dekking van het voorstel

De gemeente heeft met High Garden BV in 2006 een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van Tetem 1, 2, 3 en 4. Tetem 1 en 2 zijn al enkele jaren geleden gerealiseerd. Tetem 3 is nog niet gerealiseerd. Onlangs is er een exploitatieovereenkomst vastgesteld betreffende de realisatie van Tetem 4 en is een uitwerking van de overeenkomst van 2006. Omdat het kostenverhaal hiermee geregeld is, is het vaststellen van het exploitatieplan niet nodig.

Alternatieven

Een alternatief is dat het vigerende bestemmingsplan gevolgd wordt. Het huidige bestemmingsplan staat appartementen tot een hoogte van 22 meter toe over 40% van het perceel (ongeveer 60-80 appartementen). Wel zou er dan een juridisch/financieel probleem kunnen ontstaan aangezien de gemeente zich dan niet houdt aan de afspraken uit de overeenkomst uit 2006.

Participatie

Er heeft een informatie-avond plaatsgevonden met omwonenden en gebruikers uit de directe omgeving waarbij het de beoogde plannen zijn is getoond en besproken. Voor de informatie-avond zijn ruim 300 uitnodigingen verstuurd. Naar voren is gekomen dat met name de hoogte van het bouwplan niet door iedereen wordt gewaardeerd en ook de toename van het verkeer zou kunnen leiden tot gevaarlijke situaties op de weg want die doen zich nu al vaak voor. Naar aanleiding van deze reacties is de planklaar aangepast waarbij de zone met een bouwhoogte van 40 meter strakker om de beoogde bebouwing is gelegd. Daarmee is het oppervlak met een bouwhoogte van 40 meter een stuk verkleind en zo ver mogelijk gesitueerd ten opzichte van de bestaande woonbebouwing van Tetem 1.

Verder heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 21 zienswijzen bij de gemeente ingekomen. Voor de samenvatting en de beantwoording van deze

zienswijzen wordt verwezen naar de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen" (bijlage 5/6). De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan (gewijzigde vaststelling), te weten:

- Het parkeeronderzoek Hulsmaatstraat uit 2018 is genoemd in de toelichting en aan de bijlagen van de toelichting toegevoegd.
- Er is nader ingegaan op de Woonvisie 2019 van de gemeente Enschede in paragraaf 2.3.4 van de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan en is toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.
- Het STEC rapport is toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.

Communicatie

Communicatie over het bestemmingsplan "Enschede Noord – Hulsmaatstraat" vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Daarnaast heeft er reeds contact plaatsgevonden met de omwonenden en de omliggende bedrijven.

Communicatie met direct betrokkenen

In een vroeg stadium heeft er een kennisgeving in het Huisaanhuis-blad gestaan (25 juli 2018). Ook is er een informatie-avond (1 november 2018) gehouden om de buurtbewoners/gebruikers op de hoogte te brengen van de beoogde ontwikkeling. Er zijn ruim 300 brieven met een uitnodiging voor deze avond verstuurd. Er is derhalve voldoende de mogelijkheid geweest om betrokken te raken bij de beoogde ontwikkeling.

PR over het besluit

n.v.t.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

Het besluit omtrent vaststelling dient binnen twee weken gepubliceerd te worden. Vervolgens ligt het besluit voor een periode van 6 weken ter inzage zodat er mogelijk beroep ingesteld kan worden door belanghebbenden. Aangezien er in de Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen persoonsgegevens zijn opgenomen is er ten behoeve van de publicatie een anonieme versie aangeleverd.

Vervolg

Het raadsbesluit zal gepubliceerd worden en degene die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbende zijn kunnen in beroep gaan tegen het besluit.

Bijlagen


Toelichting bestemmingsplan "Enschede Noord - Hulsmaatstraat"
Regels bestemmingsplan "Enschede Noord - Hulsmaatstraat"
Verbeelding bestemmingsplan "Enschede Noord - Hulsmaatstraat"
Bijlagen toelichting bestemmingsplan "Enschede Noord – Hulsmaatstraat"
Raadsbesluit
Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen"
Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen" anonieme versie t.b.v. publicatie

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,


E.A. Smit


dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit Gemeenteraad VII- A

Onderwerp Bestemmingsplan "Enschede Noord - Hulstraat"

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer

1900085158

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 september 2019, met inachtneming van het aangenomen amendement B,

besluit:

1. De Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "Enschede Noord – Hulstraat" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Enschede Noord – Hulstraat" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00187-0003 gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat in het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte van 40 meter zoals op de verbeelding voor het noordelijk deel van het plangebied voorgesteld, wordt gewijzigd in 22 meter, en zowel toelichting, verbeelding, regels en ondergrond overeenkomstig aan te passen";
3. Degenen die een zienswijze over dit plan kenbaar hebben gemaakt van dit onderhavige raadsbesluit in kennis te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 30 september 2019.

De griffier,

de voorzitter,


R.M. Jongedijk


dr. G.O. van Veldhuizen



in te vullen door raadsgriffier	
amendement letter:	B
datum indiening raad:	30 SEP 2019
indiener:	Shr. ten Vergert (CDA)
agendapunt:	D1
datum beraadslaging:	
uitslag stemming:	25 voor 14 tegen
dagtekening:	Aangenomen

Amendement: **Bouwhoogte Hulstraat tot 22 meter**
Corsanummer: NUMMER

De raad van de gemeente Enschede, besprekende het raadsvoorstel:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Enschede Noord - Hulstraat"

Stellen het volgende amendement voor:

Het raadsvoorstel te wijzigen om zo in plaats van bebouwing tot een hoogte van 40 meter (zoals in het huidige voorstel), bebouwing tot een hoogte van 22 meter mogelijk te maken.

Toelichting (gemotiveerd):

- Huidige inwoners van het TETEM-complex hebben hun woningen gekocht met het idee dat er tot maximaal 22 meter bebouwd zou worden op de betreffende locatie. Het vigerende bestemmingsplan geeft deze maximale hoogte van 22 meter ook aan. Bebouwing van 40 meter zou het uitzicht van deze bewoners en daarmee hun woongenot onevenredig aantasten.
- Door de bouwhoogte van 40 meter zou er meer inzicht ontstaan in de appartementen van de bewoners van het TETEM-complex en op hun gezamenlijke dakterras. Er is sprake van privacy verlies.
- Een dergelijke ingrijpende wijziging van de bouwhoogte van het bestemmingsplan is niet acceptabel op deze locatie gezien de ligging ten opzichte van het TETEM 1 complex.
- Een bouwhoogte van maximaal 22 meter past beter in de omgeving, gezien de historische bebouwing op deze locatie.
- Een bouwhoogte van maximaal 22 meter doet meer recht aan de cultuurhistorische elementen in het gebied, zoals de portiersloge.

Besluit het raadsvoorstel als volgt te wijzigen:

Aan punt 2. van het dictum de volgende bijzin toe te voegen: " , met dien verstande dat in het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte van 40 meter zoals op de verbeelding voor het noordelijk deel van het plangebied voorgesteld, wordt gewijzigd in 22 meter, en zowel toelichting, verbeelding, regels en ondergrond overeenkomstig aan te passen."

En gaat over tot de orde van de dag.

Naam & handtekening indiener:

Ton ten Vergert

stemverklaringen:
CU (tegen)

Aldus vastgesteld in de vergadering van: DATUM

De griffier,

Aldus vastgesteld door
de gemeenteraad van Enschede
in zijn vergadering van 30 SEP 2019

De griffier,