

Voorstel Gemeenteraad F
Raadsvergadering 1 februari 2021

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Stadsveld-Pathmos 2019"		
Portefeuillehouder	Jurgen van Houdt agendaletter (F))		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	30 november 2020
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2000101166

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De wijken Stadsveld, Pathmos (het deel ten westen van Pathmossingel), 't Zwering en bedrijventerrein Josink Es (het gebied begrensd door de Westerval (noorden), de Pathmossingel (oosten), de Haaksbergerstraat (zuiden) en de Usseleerondweg (westen)) van een actuele bestemmingsregeling te voorzien;
2. Daarbij ook aanpassingen door te voeren naar aanleiding van beleid, dat gewijzigd is na de vaststelling van het huidige plan, voortschrijdende inzichten en concrete ontwikkelingen in het gebied;
3. Ten behoeve van het genoemde onder 1 en 2 het bestemmingsplan "Stadsveld – Pathmos 2019" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00199-0003 gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 3 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding

Het bestemmingsplan "Stadsveld-Pathmos 2009" (vastgesteld in 2012) is toe aan een actualisatie. Dit krijgt vorm in het bestemmingsplan "Stadsveld-Pathmos 2019". Het plangebied beslaat de wijken Stadsveld, Pathmos (het deel ten westen van Pathmossingel), 't Zwering en bedrijventerrein Josink Es. Het gebied wordt begrensd door de Westerval (noorden), de Pathmossingel (oosten), de Haaksbergerstraat (zuiden) en de Usseleerondweg (westen).

Plan "Stadsveld-Pathmos 2019" is een zogenaamd 'actualisatieplan'. Daarbij gaat het vooral om het plangebied actuele bestemmingsplanregels te geven en om het vastleggen van de bestaande (legale) situatie. Daarnaast zijn aanpassingen gewenst naar aanleiding van nieuw beleid, nieuwe (voortschrijdende) inzichten en enkele concrete ontwikkelingen in het gebied. In dit voorstel komen de aanpassingen aanbod onder 'argumenten'. In paragraaf 3.7 en 3.8 van de bestemmingsplantoelichting zijn de aanpassingen uitgebreid beschreven.

Publieksvriendelijke samenvatting

Het bestemmingsplan "Stadsveld-Pathmos 2019" geeft de wijken Stadsveld, Pathmos (het deel ten westen van Pathmossingel), 't Zwering en bedrijventerrein Josink Es actuele bestemmingsplanregels. Het huidige bestemmingsplan is in 2012 vastgesteld. Het is wenselijk om het bestemmingsplan voor het gebied weer te actualiseren. Het gaat vooral om regels voor de bestaande (legale) situatie, maar er zijn ook aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van nieuw beleid, nieuwe (voortschrijdende) inzichten en enkele concrete projecten in het gebied. We hebben onder andere aanpassingen gedaan ten aanzien van maatschappelijke bestemmingen en het bedrijventerrein Josink Es. Ook hebben we veranderingen doorgevoerd op gebied van cultuurhistorie. We hebben meer panden aangewezen als cultuurhistorisch waardevol ('karakteristiek'), waaronder veel naoorlogse panden en er is een nieuw soort bescherming opgenomen voor cultuurhistorisch belangrijke ruimtelijke structuren.

Beoogd effect

Met het bestemmingsplan krijgt het plangebied een actuele planologisch-juridische regeling, die in de praktijk beter toepasbaar is en aansluit op actueel beleid.

Argumenten

1.1 Actueel bestemmingsplan voor bestaande situatie geeft duidelijkheid

Een actueel bestemmingsplan waarin (legale) veranderingen van de afgelopen jaren zijn verwerkt schept duidelijkheid over de geldende regels in het gebied. Op basis van bureau- en veldonderzoek hebben we de actuele situatie in het plangebied geïnventariseerd. Daarbij is gekeken welke functies er allemaal (legaal) aanwezig zijn en of dat nog klopt met het geldende bestemmingsplan. Er zijn bijvoorbeeld 'afwijkingvergunningen' (voorheen ontheffingen genoemd) verleend voor functies en gebouwen die niet mogelijk waren op basis van het geldende bestemmingsplan. Ook gelden allerlei regels uit 'parapluplannen' over onzelfstandige bewoning (kamerverhuur), appartementen, cultuurhistorie, parkeren en bedrijven met milieuzones. Al deze vergunningen en regels hebben we, voor zover relevant, vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

2.1 Cultuurhistorische waarden beter beschermd

Op basis van het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' kunnen waardevolle gebouwen niet zomaar (deels) gesloopt worden. De onderliggende inventarisatie/analyse was echter incompleet. Bij ieder nieuw bestemmingsplan wordt daarom een inventarisatie en analyse van de cultuurhistorische waarden in het plangebied uitgevoerd.

De inventarisatie voor Stadsveld-Pathmos leverde het volgende op:

- Buiten de wijk Pathmos (deze heeft en houdt als geheel de bestemming 'waarde – cultuurhistorie'; zie volgende bullet) zijn tot nu toe nagenoeg geen karakteristieke panden aangewezen in het plangebied. Met name naoorlogse panden zijn tot nu toe nauwelijks beschermd. De inventarisatie leidt dan ook tot het beschermen van een substantieel aantal karakteristieke panden.
- Er zijn waardevolle, samenhangende complexen/structuren aanwezig (voor- en naoorlogs). Niet alleen de bebouwing bepaalt immers de waarde, maar ook de stedenbouwkundige eenheid: samenhang, opzet, overgangen (zoals tuinmuurtjes), buitenruimte (pleintjes, groene hoeken) etc. Deze kunnen niet op een passende manier beschermd worden met de bestemmingen die de gemeente nu gebruikt. De bestaande dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' (voor gebieden als Pathmos), waarbinnen alle bebouwing automatisch is beschermd tegen sloop, is voor deze gevallen te zwaar en bevat daarbij geen bescherming van de buitenruimte. Dit heeft geleid tot een nieuw soort aanduiding 'cultuurhistorische structuur', waarmee waardevolle structuren/complexen beschermd worden, zonder direct een integraal sloopverbod op alle gebouwen te leggen in die structuur. In lijn daarmee is ook de regeling voor dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' uitgebreid met regels voor bescherming van de buitenruimte. Doel is een betere bescherming te bieden voor cultuurhistorisch waardevolle structuren die beeldbepalend zijn voor een wijk of een buurt. Bij vervanging van gebouwen of aanpassingen van de buitenruimte zal rekenschap moeten worden gegeven aan hoe wordt omgegaan met de beschermde structuren.

2.2 Bouwregels zijn eenvoudiger en praktischer; daardoor minder afwijkingvergunningen

In de afgelopen jaren is gebleken dat voor veel kleine bouwplannen waar de gemeente in principe wel aan wil mee werken een vergunning nodig is voor afwijking van het bestemmingsplan (voorheen ontheffing genoemd). Dit komt onder andere veel voor bij aanbouwen aan woningen (met name aan de achterzijde) en bij gebouwen op bedrijventerrein Josink Es. Dit kost extra tijd en regelmatig ook extra geld voor de aanvrager. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de regels praktischer gemaakt, zodat er minder afwijkingvergunningen zullen zijn.

2.3 Bestemmingsplanregels in lijn met beleid brengen

Sinds het nu geldende bestemmingsplan in werking is getreden is er nieuw gemeentelijk beleid vastgesteld op verschillende onderwerpen. Een deel daarvan is vertaald in 'parapluplannen' (zie hiervoor; deze zijn ook vertaald in het plan) en een deel ook niet. Een voorbeeld is de regeling voor beroepen/bedrijven aan huis. Deze is aangekondigd in de Visie Werklocaties (vastgesteld in 2019). De regels hiervoor zijn nu eenduidiger en eenvoudiger toepasbaar gemaakt. Een ander voorbeeld is het specifiekere bestemmen van maatschappelijke functies. Door deze specifiekere te bestemmen (bijv 'maatschappelijk – onderwijs') kunnen ongewenste functies en daarmee ongewenste effecten voor de omgeving worden voorkomen. Dit is vastgelegd in de beleidsregel 'Ruimtelijk sturen op maatschappelijke functies' (9 jan 2020 gepubliceerd).

2.4 Gewenste ontwikkeling Thomas de Keyserstraat mogelijk maken

Een ontwikkeling van Woningstichting Domijn aan de Thomas de Keyserstraat past niet in het geldende bestemmingsplan. De gemeente wil hier aan meewerken. Het gaat om sloop van drie verouderde woonblokken van drie hoog, met gezamenlijk 66 appartementen. Dit wordt vervangen door twee blokken van wederom drie hoog, met samen circa 45 appartementen, en één blok van 'duplex-woningen' of grondgebonden woningen. Het totaal aantal woningen zal afnemen door dit project en het aantal parkeerplekken wordt naar huidig inzicht uitgebreid van 28 naar 32. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zijn de bouwvlakken beperkt aangepast en is de bouwhoogte voor de woonblokken verhoogd van 10 naar 11 meter (i.v.m. modernere verdiepingshoogtes).

2.5 Voorsorteren op ontwikkeling Wethouder Nijhuisstraat 70-70A/Paulus Moreelsestraat 19

Dit perceel is in eigendom van de gemeente. Hier stond een langdurig leegstaand schoolgebouw. Recentelijk is dit gesloopt. Er wordt nagedacht over een nieuwe bestemming. Wonen is de meest reële optie, maar er is nog geen uitgewerkt plan dat we kunnen opnemen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarom is op deze plek gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de bestemming 'maatschappelijk – onderwijs' naar 'wonen'.

2.6 Stadsbeek wordt beschermd en meer bestemming 'groen'

De stadsbeek is een toonaangevend klimaatproject waarbij de beek door een deel van de stad zoveel mogelijk bovengronds wordt aangelegd. Een belangrijk deel ligt in het plangebied. Een deel is al aangelegd en een deel is nog gepland. Omdat de Stadsbeek een erg belangrijk onderdeel is van de waterhuishouding, wordt deze beschermd in het plan. Dit gebeurt met een specifieke dubbelbestemming op de plek van de Stadsbeek. Daardoor mag er alleen gebouwd worden ten behoeve van de waterhuishouding (wel is afwijking met vergunning mogelijk) en zijn er aanlegvergunningen nodig voor andere werken die niet ten dienste staan van de waterhuishouding. Dat kan bijvoorbeeld gaan om het ophogen van de bodem en het rooien van bomen. Daarnaast krijgen de gronden waar de beek bovengronds ligt zoveel mogelijk de bestemming 'groen'. In het verlengde daarvan wordt ander 'structuurgroen' (zoals groenstroken langs wegen) in het plangebied ook daadwerkelijk meer bestemd als 'groen' en minder als bestemming 'verkeer'. Deze stroken zijn zo beter beschermd tegen verharding (zoals parkeerplaatsen).

2.7 Bedrijventerrein Josink Es: regels praktischer, uitgeefbare kavels aantrekkelijker en incurante delen 'wegbestemd' t.b.v. regionale afspraken

Bij de verkoop van kavels en vergunningverlening op dit bedrijventerrein liepen geïnteresseerden en de gemeente tegen problemen aan, met als gevolg een aantal langdurig braakliggende (moeilijk verkoopbare) kavels en onnodige procedures. Daarom is een aantal aanpassingen doorgevoerd. Het gaat enerzijds om algemene aanpassingen in de bouwregels (zie argument 2.2). Anderzijds betreft het meer specifieke aanpassingen voor dit bedrijventerrein:

- Op een aantal 'hoekkavels' mag iets dichter (5 meter) bij de weg gebouwd worden, omdat er anders een erg klein bouwvlak is. Zo zijn deze kavels beter verkoopbaar en beter te benutten.
- Onder voorwaarden (afwijkingsbevoegdheid) mag in de zuidwestelijke helft van het bedrijventerrein 50% in plaats van 40% van ieder bedrijfsperceel bebouwd worden.
- Voorgaande maakt de bouwmogelijkheden op bedrijfskavels iets ruimer. Om de groene uitstraling van het bedrijventerrein te behouden hebben we in de zuidelijke helft van het terrein daarom wat minder goed verkoopbare stukken grond bestemd als 'groen'. Deze zijn dan niet meer uitgeefbaar als bedrijfsgrond. Dit is tegelijkertijd ook in lijn met de gemeentelijke Visie Werklocaties. Het draagt namelijk bij aan een afname ('afboeken') van het totale areaal aan uitgeefbaar bedrijventerrein (ca 0,5 ha), waarover (regionale) afspraken zijn gemaakt met de Provincie.

3.1 Herziening bestemmingsplan nodig

Om het genoemde onder beslispunten 1 en 2 formeel mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

3.2 Gewijzigde vaststelling

De ingediende zienswijzen (zie onder participatie) geven aanleiding om voor te stellen het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen gewenst. Een compleet overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan hebben we als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting gevoegd en ook als aparte bijlage bij dit voorstel.

Het gaat onder andere om een aantal wijzigingen in de regels voor karakteristieke panden en cultuurhistorische structuren. De regels sluiten nu (nog) beter aan op het doel dat we met de regels willen bereiken. De regels zijn niet strenger ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Ook zijn enkele aanduidingen voor bescherming van panden/structuren verwijderd of aangepast ten opzichte van het ontwerp plan.

Daarnaast is een verzoek om een bouwvlak van een manege aan te passen verwerkt (begin 2019 positief gereageerd op vooroverleg hierover, maar was nog niet uitgewerkt door eigenaar) en zijn er wat kleine aanpassingen doorgevoerd, waaronder in de regels voor 'tuincentrum' (n.a.v. zienswijze), 'ondergeschikte detailhandel' bij bedrijven (betere aansluiting op vastgestelde beleidsregel 'Retail in Enschede') en enkele redactionele aanpassingen om de regels duidelijker te maken.

Risico's

Er zijn zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is op diverse punten aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Ook zijn er gesprekken geweest met enkele indieners van zienswijzen. Indieners van zienswijzen kunnen desondanks in beroep gaan tegen het bestemmingsplan.

Financiële dekking van het voorstel

Voor de gemeente zijn er geen financieel nadelige gevolgen verbonden aan het bestemmingsplan.

Alternatieven

Alternatief is om geen nieuw bestemmingsplan voor het plangebied vast te stellen. In dat geval treden de positieve effecten zoals beschreven onder 'Argumenten' niet op.

Participatie

Vorbereiding

Het plangebied ligt in het werkgebied van Wijkraden Stadsveld en Pathmos en Buurtkring Usselo. In overleg met Buurtkring Usselo is afgesproken dat zij niet actief adviseren over het plan, maar alleen op de hoogte worden gehouden over de voortgang. Met wijkraden Stadsveld en Pathmos is een overleg geweest waarin het plan is toegelicht. Beide wijkraden hebben vervolgens schriftelijk advies uitgebracht en daarin aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan. Wel hebben zij aandachtspunten aangegeven op onderwerpen die niet in directe zin in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden, zoals de precieze inrichting van de fietsstraten in het plangebied en de verkeersregels die daar gelden.

Gezien de relatief grote veranderingen ten aanzien van cultuurhistorie is er uitvoerig afgestemd en zijn belanghebbenden geïnformeerd. We hebben gesprekken gevoerd met de drie woningcorporaties afzonderlijk om de veranderingen toe te lichten. In de zienswijzenperiode hebben we nogmaals een gesprek met hen gevoerd. Daarin is onder andere afgesproken dat zij mogen reageren op het concept van de te actualiseren beleidsregel 'Koesteren Cultuurhistorie'. Deze beleidsregel is aan een update toe. Deze update volgt een eigen traject, los van bestemmingsplan "Stadsveld-Pathmos 2019".

Alle eigenaren van een pand dat als karakteristiek is aangewezen hebben we een brief gestuurd, voorafgaand aan de start van de zienswijzenperiode.

Daarnaast zijn de wijkraden aanvullend ingelicht over de aanpassingen op gebied van cultuurhistorie, omdat dit onderwerp nog niet was uitgewerkt (wel aangekondigd) ten tijde van de adviesaanvraag aan de wijkraden.

De cultuurhistorische verenigingen van Enschede hebben bijgedragen aan het inventariseren van de cultuurhistorische waarden in het plangebied met een eigen inventarisatie. De Adviescommissie cultuurhistorie (ACC) heeft onder andere als taak lokale kennis op gebied van cultuurhistorie in te brengen bij ruimtelijke plannen. Dat heeft de ACC in dit geval aan de voorkant gedaan binnen de werkwijze/samenwerking die is ontstaan met de cultuurhistorische verenigingen voor dit bestemmingsplan. Twee leden van de ACC (waaronder de voorzitter) hebben namelijk als vrijwilliger bijgedragen aan de inventarisatie van de verenigingen. De stukken met uiteindelijke keuzes over welke waardevolle objecten wel/niet worden opgenomen in het bestemmingsplan zijn gestuurd aan de verenigingen en hebben we vervolgens met hen teruggekoppeld in een overleg (telefonisch i.v.m. huidige omstandigheden).

Zienswijzen

Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn 12 zienswijzen ingediend. De Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd. Ook zijn er gesprekken geweest met enkele indieners van zienswijzen. Het plan is aangepast naar aanleiding van een aantal van de ingediende zienswijzen. Zie ook onder argument 3.2. In de bijlage is ook een memo opgenomen waarin we kort beschrijven wat de inhoud van de zienswijzen is en hoe we hier mee om zijn gegaan.

Communicatie

Communicatie met direct betrokkenen

Er is afstemming geweest met woningcorporaties Domijn en De Woonplaats over beoogde nieuwe ontwikkelingen. Dat heeft geleid tot één benodigde aanpassing in het bestemmingsplan (zie argument 2.4). Andere aanpassingen ten opzichte van bestemmingsplan "Stadsveld-Pathmos 2009" zijn op eigen initiatief van de gemeente. Hierover is intern uitvoerig gecommuniceerd.

Daarnaast is er contact geweest met een aantal indieners van zienswijzen die in de zienswijze een nieuwe ontwikkeling voorstelden. Dit heeft geleid tot een enkele aanpassing van het bestemmingsplan. Zie de Nota zienswijzen (zie bijlage) voor de volledige reacties op de zienswijzen.

Zoals aangegeven onder participatie hebben wijkraden Stadsveld en Pathmos geadviseerd over het concept plan en is Buurtkring Usselo (in overleg met hen) geïnformeerd. De wijkraden en de buurtkring informeren we opnieuw zodra bekend is dat het vast te stellen plan wordt behandeld in Stadsdeelcommissie West.

Interne communicatie

Bij diverse collega's is inhoudelijke inbreng opgehaald en zijn kansen om gewenste ontwikkelingen/aanpassingen mee te nemen geïnventariseerd, onder andere op het gebied van cultuurhistorie, water, economische zaken,

ondernemersloket, gebieds- en projectontwikkeling en in de breedte in het integrale overleg 'NIEVIEWIE'. Ook zijn diverse collega's van de afdelingen bestemmen, vergunnen en handhaving betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Verder is de wijkregisseur van tijd tot tijd op de hoogte gehouden van het proces en betrokken bij het gesprek met de wijkraden. Het onderwerp cultuurhistorie is apart behandeld in de NIEVIEWIE (zowel ambtelijk als bestuurlijk). In dit proces ten aanzien van cultuurhistorie is gelijk opgetrokken met het bestemmingsplan Getfert-Perik-Hogeland-Noord.

Tot slot hebben wij op 7 december 2020 een technische sessie voor geïnteresseerde raadsleden georganiseerd om het bestemmingsplan en de zienswijzen met hen te bespreken, voorafgaand aan de vergadering van Stadsdeelcommissie West.

PR over besluit:

Niet van toepassing

Persbericht, ja of nee:

Nee

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit bekend gemaakt op de op wettelijk voorgeschreven wijze en wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van zienswijzen krijgen een brief met daarin de mededeling dat het plan is vastgesteld en de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

Het plan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden bestaat tijdens deze beroepstermijn de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- 1 Plantoelichting
- 2 Planregels
- 3 Planverbeelding
- 4 Overzicht wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan "Stadsveld-Pathmos 2019"
- 5 Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen. Niet geanonimiseerde versie: **niet t.b.v. publicatie**
- 6 Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen. Geanonimiseerde versie t.b.v. publicatie
- 7 Memo Beschrijving zienswijzen en behandeling op hoofdlijnen

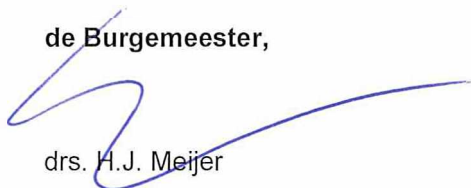
Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,



E.A. Smit



drs. H.J. Meijer

Besluit Gemeenteraad VII- A

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Stadsveld-Pathmos 2019"

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer

2000101167

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 november 2020,

besluit:

-
1. De wijken Stadsveld, Pathmos (het deel ten westen van Pathmossingel), 't Zwering en bedrijventerrein Josink Es (het gebied begrensd door de Westerval (noorden), de Pathmossingel (oosten), de Haaksbergerstraat (zuiden) en de Usselerrondweg (westen)) van een actuele bestemmingsregeling te voorzien;
 2. Daarbij ook aanpassingen door te voeren naar aanleiding van beleid, dat gewijzigd is na de vaststelling van het huidige plan, voortschrijdende inzichten en concrete ontwikkelingen in het gebied;
 3. Ten behoeve van het genoemde onder 1 en 2 het bestemmingsplan "Stadsveld – Pathmos 2019" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00199-0003 gewijzigd vast te stellen.
 4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 3 genoemde bestemmingsplan.
-

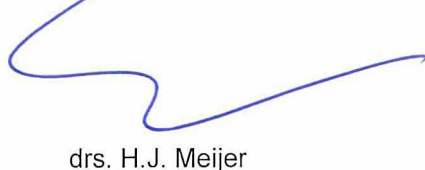
Aldus vastgesteld in de vergadering van 1 februari 2021.

De griffier,



R.M. Jongedijk

de voorzitter,



drs. H.J. Meijer