

## Voorstel Gemeenteraad E

Raadsvergadering 30 september 2019

**Onderwerp** (Gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties"

**Portefeuillehouder** Arjan Kampman agendaletter (E))

**Organisatieonderdeel** DF

Aangeboden aan Raad 27- 08- 2019

**Stuknummer**  
(invulling door Griffie)

Corsanummer 1900080560

### Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Stroinkslanden- 3 locaties" (gewijzigd) vast te stellen overeenkomstig de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20180035-003.

### Inleiding

In de afgelopen jaren zijn in het wijkdeel Stroinkslanden Zuid plannen ontwikkeld om hier te komen tot een kwalitatief goed- en gedifferentieerd woningaanbod en een algehele verbetering van het woon- en leefklimaat. In dit kader zijn in het recente verleden ten behoeve van de aanleg van een samenhangende en robuuste groenstructuur in dit wijkdeel, een relatief groot aantal woningen gesloopt. Ook heeft er op diverse plekken in dit wijkdeel nieuwbouw van woningen plaatsgevonden.

Als onderdeel van de verbeterplannen voor het wijkdeel Stroinkslanden Zuid heeft woningbouwcorporatie De Woonplaats het verzoek ingediend om op een locatie aan de Hasmanlanden, Assinklanden en Hanenberglanden, vervangende nieuwbouw van woningen te mogen plegen. Op de locaties aan de Hasmanlanden en Assinklanden zullen eenzelfde aantal woningen worden teruggebouwd van respectievelijk vier en zeven woningen, terwijl op de locatie aan de Hanenberglanden woningen één woning minder zal worden teruggebouwd (zes in plaats van zeven woningen).

De ingediende plannen voor de locaties aan de Hasmanlanden, Assinklanden en Hanenberglanden passen, voor wat betreft de situering van de bouwvlakken en maximale bouwhoogten, niet in het voor genoemde locaties geldende bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016". Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen is het noodzakelijk voor deze drie locaties een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen. Het bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties" is daarvan het resultaat.



Ligging 3 locaties in Stroinkslanden Zuid:

1. Locatie 1: oostzijde van Het Stroink en noordzijde van de Hasmanlanden;
2. Locatie 2: noordzijde van Het Stroink en westzijde van de Assinklanden;
3. Locatie 3: zuidzijde van Het Stroink en west- en noordzijde van de Hanenberglanden

## Publieksvriendelijke samenvatting

Er is door Woningcorporatie De Woonplaats het verzoek ingediend om op een locatie aan de Hasmanlanden, Assinklanden en Hanenberglanden in het wijkdeel Stroinkslanden Zuid, vervangende nieuwbouw van woningen te mogen plegen. Het ingediende verzoek maakt deel uit van plannen om op meerdere locaties in dit wijkdeel, bestaande woningen te verbeteren en/of, vervangende nieuwbouw te plegen. Doel hiervan is om te komen tot een divers en gedifferentieerd woonaanbod, een mooiere wijk en waar het prettig wonen en leven is. Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen is het bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties" ontworpen en in procedure gebracht.

## Beoogd effect

Met het door de Raad (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties" wordt een volgende stap gezet in de bestemmingsplanprocedure met als doel te komen tot een rechtsgeldig bestemmingsplan en waar aanvragen voor een omgevingsvergunning aan kunnen worden getoetst.

## Argumenten

- 1.1 *Met de realisatie van vervangende nieuwbouw van woningen op locaties aan de Hasmanlanden, Assinklanden en Hanenberglanden worden hier kwalitatief betere woningen teruggebouwd.*
- 1.2 *De beoogde nieuwbouw past binnen het gemeentelijk beleid en draagt bij aan een gewenste en meer gedifferentieerd woningaanbod in Stroinkslanden Zuid.*
- 1.3 *De beoogde ontwikkelingen op de onder 1.1 genoemde locaties dragen bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving van betreffende locaties.*
- 1.4 *Bij de beoogde nieuwbouw wordt uitgegaan van op zijn minst energie-neutrale woningen en dragen daarmee bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de Gemeente Enschede.*

## Risico's

- 1.1 *Aan het bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties" zijn in alle redelijkheid geen risico's te benoemen.*

## Financiële dekking van het voorstel

De vervangende nieuwbouw van woningen aan de Hasmanlanden, Assinklanden en Hanenberglanden betreft een initiatief van woningbouwcorporatie De Woonplaats. Met betrekking tot het kostenverhaal is tussen de Gemeente Enschede en deze woningbouwcorporatie een exploitatieovereenkomst overeengekomen. In deze overeenkomst is tevens een planschaderegeling opgenomen. Voor de Gemeente Enschede zijn derhalve aan dit bestemmingsplan geen (financieel) nadelige gevolgen verbonden en kan het bestemmingsplan als economische uitvoerbaar worden aangemerkt.

## Alternatieven

Ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen aan de Hasmanlanden, Assinklanden en Hanenberglanden passen deze bij de huidige woonfunctie in dit deel van de wijk Stroinkslanden. In alle redelijkheid kan gesteld worden dat de gemaakte keuzes voor vervangende nieuwbouw met duurzame woningen op deze locaties het meest voor de hand hebben gelegen en hier ook het meest gewenst zijn. Alternatieve oplossingen hebben dan ook geen rol gespeeld.

## Participatie

In de wijk Stroinkslanden is geen 'erkend wijkorgaan' aanwezig die ingevolge de 'Regeling Wijkorganen 2018' met betrekking tot dit bestemmingsplan om advies moet worden gevraagd.

Voor wat betreft de beoogde (her)ontwikkelingen op de locaties aan de Hasmanlanden, Assinklanden en Hanenberglanden zijn omwonenden in aanloop naar dit bestemmingsplan per brief in kennis gesteld en met betrekking tot deze ontwikkelingen nader geïnformeerd.

Daarnaast is de Provincie Overijssel van de plannen in kennis gesteld. Per email van 14 mei 2019 hebben zij aangegeven dat het bestemmingsplan binnen het provinciaal beleid valt waarbij geen provinciale belangen in het geding zijn.

Ook het Waterschap Vechtstromen is van de plannen in kennis gesteld. De afspraak met het waterschap is dat zij alleen reageren indien er met betrekking tot voorgenomen plannen waterschapsbelangen in het geding zijn. Van de mogelijkheid om op dit bestemmingsplan te reageren hebben zij geen gebruik gemaakt en kan worden gesteld dat zij met de in het bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties" verwoorde ontwikkelingen kunnen instemmen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties" heeft van 30 mei 2019 tot en met 10 juli 2019 ter visie gelegen. Van deze ter visielegging is kennisgegeven in de plaatselijke Huis-aan-huisblad en de Staatscourant van 29 mei 2019. Gedurende de termijn van ter visie legging bestond voor eenieder de mogelijkheid om tegen dit bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Opgemerkt dient te worden dat het bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties" zoals dat als ontwerp ter visie heeft gelegen, nadien op onderdelen is gewijzigd. Het gaat hierbij om een toevoeging in de plantoelichting van een parkeerparagraaf ten behoeve van de vervangende nieuwbouw van woningen aan de Assinklanden en de toevoeging aan de plantoelichting van een daarbij behorende bijlage. Ook zijn de regels in artikel 5.2.2 onder d. tekstueel aangepast. Voor de wijzigingen die in dit bestemmingsplan zijn aangebracht wordt gemakshalve verwezen naar de nota van wijzigingen bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties" dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

#### PR over het besluit

n.v.t.

#### Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

Na vaststelling van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zal het bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties) voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Van deze ter visie legging zal kennis worden gegeven in de plaatselijke Huis-aan-huis blad, de Staatscourant alsmede Gemeenteblad. Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State en/of een voorlopige voorziening aan te vragen.

#### Vervolg

Indien tijdens de termijn van ter inzagelegging van dit bestemmingsplan geen beroep bij de Raad van State wordt ingesteld of bij deze instantie een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt het bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties" de dag na de laatste dag van de ter visie legging in werking en kunnen aanvragen voor een omgevingsvergunning hieraan worden getoetst.

#### Bijlagen

1. Raadsvoorstel (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties"
2. Vaststellingsbesluit bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties"
3. Verbeelding bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties"
4. Regels bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties"
5. Toelichting bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties"
6. Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties"

---

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

de loco-Secretaris,

E.A. Smit

de Burgemeester,

dr. G.O. van Veldhuizen

---

## Besluit Gemeenteraad VII- A

Onderwerp (Gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties"

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer 1900080656

---

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus 2019,

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan "Stroinkslanden- 3 locaties" (gewijzigd) vast te stellen overeenkomstig de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20180035-0003.

---

Aldus vastgesteld in de vergadering van 30 september 2019.

De griffier,



R.M. Jongedijk

de voorzitter,



dr. G.O. van Veldhuizen

Nota van wijzigingen  
Bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties"

## Nota van wijzigingen Bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties"

Het bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties" heeft van 1 mei 2019 tot en met 10 juli 2019 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond voor eenieder de mogelijkheid om tegen dit bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Het bestemmingsplan is nadien op een beperkt aantal onderdelen (ambtelijk) aangepast.

De volgende wijzigingen hebben plaatsgevonden:

1. Toelichting bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties":

In paragraaf 4.2 (Stedenbouwkundig Plan) onder de sub-paragraaf voor parkeren is de tekst voor het parkeren bij de locatie aangevuld met de tekst

Nieuwe situatie:

In de nieuwe situatie wordt op de beoogde nieuwbouw van woningen aan de Assinklanden een 1<sup>e</sup> verdieping toegevoegd. Hiermee wordt het gebruiksoppervlak per woning vergroot naar ca. 110 m<sup>2</sup>. Hiermee wijzigt ook de parkeernorm voor deze woningen. Voor woningen met een gebruiksoppervlak van >80 m<sup>2</sup> en < 120 m<sup>2</sup> is de parkeernorm voor 'rest bebouwde kom' 1,6 pp per woning. Voor de nieuwbouw van 7 woningen aan de Assinklanden betekent dit een parkeervraag van 11,2 parkeerplaatsen (7x1,6) waarmee rekening moet worden gehouden.

Met de ontwikkeling van de 7 nieuw te bouwen woningen aan de Assinklanden ontstaat dus een extra parkeervraag van 1,4 parkeerplaatsen (11,2 - 9,8 parkeerplaatsen). Ten behoeve van het parkeren in de directe omgeving van de nieuwbouwlocatie is een parkeeronderzoek- toets uitgevoerd en dat als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat het maatgevende moment in het gebied (drukste moment met betrekking tot het parkeren) de donderdagochtend om 10.30 uur is. De parkeerdruk bedraagt dan 82%. Een parkeerdruk in de directe omgeving van het nieuwbouwproject aan de Assinklanden van 85% wordt daarbij als acceptabel aangemerkt.

Als de extra parkeervraag van 1,4 parkeerplaatsen zou worden toegevoegd ontstaat op het maatgevende moment een parkeerdruk van 85,3%. Dit is acceptabel.

Conclusie:

Ondanks een hogere parkeernorm door het realiseren van grotere woningen aan de Assinklanden zal naar verwachting het autobezit niet toenemen en voldoet de huidige als ook de toekomstige situatie ten aanzien van het parkeren.

(De in hiervoor toegevoegde tekstdeel genoemde bijlage is aan de plantoelichting toegevoegd).

Reden wijziging:

Dit tekstdeel en bijlage ontbraken in het bestemmingsplan zoals dat als Ontwerp ter inzage heeft gelegen.

2. Verbeelding bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties"  
De verbeelding (plankaart) is voor wat betreft de aanduiding 'Geluidwering' voor het bouwperceel aan de Hasmanlanden aangepast. Deze aanduiding is in de nieuwe situatie beperkt tot het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw van woningen dienen te worden gebouwd.
3. Regels bestemmingsplan "Stroinkslanden Zuid- 3 locaties.  
Tenslotte zijn de regels in artikel 5.2.2 onder d. tekstueel aangepast waarbij de oorspronkelijk regel, luidende:

5.2.2 d           ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "geluidwering" dient het hoofdgebouw, ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat, een karakteristieke geluidwering te hebben die niet kleiner is dan het verschil tussen de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel van 56 dB vanwege het wegverkeer en 33 dB'.

Gewijzigd in

5.2.2 d           ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "geluidwering" dient de voorgevel van het hoofdgebouw, ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat, een karakteristieke geluidwering te hebben die niet kleiner is dan het verschil tussen de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel van 56 dB vanwege het wegverkeer en 33 dB'.

Reden wijziging:

De oorspronkelijke regeling zou kunnen suggereren dat zowel de voor- zij- als ook achtergevels van het hoofdgebouw van de woningen zouden moeten voldoen aan de in dit lid genoemde karakteristieke geluidwering met als doel een goed woon- en leefklimaat in de woningen te kunnen garanderen. Dit is niet correct. Het gaat hierbij, ingevolge het uitgevoerde akoestisch onderzoek, enkel en alleen om een vereiste karakteristieke geluidwering van de voorgevel van het hoofdgebouw van woningen.