

Voorstel Gemeenteraad D

Raadsvergadering 30 september 2019

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Roombekerveld Noord' en wijziging 104 welstandsnota

Portefeuillehouder Jeroen Diepemaat agendaletter (D)

Organisatieonderdeel DF

Aangeboden aan Raad 27 augustus 2019

Stuknummer
(invulling door Griffie)

Corsanummer 1900077168

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. de realisatie van 27 woningen in Roombekerveld Noord planologisch mogelijk te maken;
 2. de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "Roombekerveld Noord" vast te stellen;
 3. ten behoeve van punt 1. het bestemmingsplan 'Roombekerveld Noord' vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190005-0003;
 4. diegene die een zienswijze over dit plan kenbaar heeft gemaakt van dit onderhavige raadsbesluit in kennis te stellen;
 5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 3 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
 6. ten behoeve van punt 1. wijziging 104 van de Welstandsnota Enschede op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen.
-

Inleiding

Voor het braakliggende noordelijke deel van Roombekerveld in stadsdeel Noord is een nieuw plan met 27 grondgebonden woningen ontwikkeld. Op 26 februari 2019 heeft het college van B&W besloten hiervoor een exploitatieovereenkomst aan te gaan met de betrokken ontwikkelaar. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het wijzigen van de bestemming, de aanpassingen aan het openbaar gebied en de levering van gronden over en weer.

Het bestemmingsplan 'Roombekerveld Noord' heeft als doel de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nieuwe woningen vast te leggen, op basis van de afspraken uit de exploitatieovereenkomst. Naast de nieuwe woningen wordt in het plan de bestaande bedrijfskavel aan de zuidwestzijde meegenomen, waarbij de gebruiksmogelijkheden worden aangepast zodat deze milieutechnisch passen in de woonomgeving. De maximale bedrijfscategorie wordt teruggebracht naar maximaal 1, waarbij op de eerste verdieping de mogelijkheid wordt geboden om twee appartementen te realiseren.

Publieksvriendelijke samenvatting

Voor het braakliggende noordelijke deel van Roombekerveld in stadsdeel Noord is een nieuw plan met 27 grondgebonden woningen ontwikkeld. Het plan vervangt de eerder bestemde, maar niet gerealiseerde bedrijfskavels en twee kantoor/wooncomplexen aan de Lijsterstraat. Het bestemmingsplan 'Roombekerveld Noord' heeft als doel de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nieuwe woningen vast te leggen. Via wijziging 104 van de Welstandsnota wordt daarnaast de welstandscategorie aangepast naar 'Regenboogwijken' (passend bij de beoogde woningbouw). Naast de nieuwe woningen wordt in het plan de bestaande bedrijfskavel aan de zuidwestzijde meegenomen, waarbij de gebruiksmogelijkheden worden aangepast zodat deze milieutechnisch passen in de woonomgeving. Tijdens de inzagetermijn van de ontwerpplannen is er één zienswijze ingediend, deze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Met het bestemmingsplan 'Roombekerveld Noord' krijgt het plangebied een actuele en passende juridische regeling, gericht op de herontwikkeling van het terrein voor woningbouw. Met wijziging 104 van de Welstandsnota wordt de bij woningbouw passende welstandscategorie 'Regenboogwijken' toegekend aan het gebied.

passen in de woonomgeving. Tijdens de inzage termijn van de ontwerpplannen is er één zienswijze ingediend, deze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Met het bestemmingsplan 'Roombekerveld Noord' krijgt het plangebied een actuele en passende juridische regeling, gericht op de herontwikkeling van het terrein voor woningbouw. Met wijziging 104 van de Welstandsnota wordt de bij woningbouw passende welstandscategorie 'Regenboogwijken' toegekend aan het gebied.

Argumenten

2.1 Eén zienswijze tegen ontwerpbesluiten

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpwijziging van de welstandsnota hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijze kenbaar gemaakt. Voor de inhoud en beantwoording wordt verwezen naar de zienswijzennota (bijlage bij het voorstel). De zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. Ook zijn er geen ambtshalve aanpassingen nodig. De plannen kunnen daarom ongewijzigd t.o.v. het ontwerp worden vastgesteld.

2.2 Bestemmingsplan sluit aan op gemaakte afspraken met omwonenden en pachter bedrijfskavel

De bewoners van de Stroininkbleekweg en de ontwikkelaar hebben vanwege het hoogteverschil in het terrein afspraken gemaakt over de omheining, de afwikkeling van hemelwater en de minimale afstand van de nieuwe woningen ten opzichte van de achtererfgrens. Deze afspraken zijn meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Met de pachter van de bedrijfskavel zijn via een addendum op de erfpachtovereenkomst de afspraken vastgelegd over de nieuwe gebruiksmogelijkheden (beperkte bedrijfsactiviteiten en twee appartementen), de bouwrechten (vastleggen bestaande situatie) en maatregelen in verband met de privacy van omwonenden. Het nieuwe bestemmingsplan komt overeen met deze afspraken.

2.3 Nieuwe bestemmingsplan biedt niet meer ruimte in aantallen woningen

Het nu geldende bestemmingsplan biedt op de locatie ruimte voor bedrijfskavels en twee kantoor/wooncomplexen (circa 40 woningen) aan de Lijsterstraat. In het nieuwe bestemmingsplan komen minder woningen (27 grondgebonden woningen en 2 appartementen) terug en verdwijnen de mogelijkheden voor bedrijven en kantoren.

4.1 Aanpassing welstandscategorie

Voor de locatie geldt nu nog een welstandskader dat uitgaat van bedrijfsontwikkeling. Via wijziging 104 van de Welstandsnota wordt de welstandscategorie aangepast naar 'Regenboogwijken', dat beter aansluit bij de beoogde woningbouw.

Risico's

In de nieuwe visie Werklocaties staat geheel Roombekerveld nog opgenomen als bedrijventerrein. De omzetting van de niet-uitgegeven bedrijfskavels in het noordelijk deel naar woningbouw zal worden meegenomen in de verdere invulling van de afspraken met betrekking tot de regionale herprogrammeringsopgave. Het niet vast stellen van het bestemmingsplan 'Roombekerveld Noord' heeft hierdoor consequenties voor de deprogrammeringsopgave rondom bedrijventerreinen.

Financiële dekking van het voorstel

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

Alternatieven

N.v.t.

Participatie

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Roombekerveld Noord" is geen erkende wijkorgaan actief. Wel is er door de ontwikkelaar al afgestemd met de direct omwonenden. Met de bewoners van de Stroininkbleekweg is veelvuldig overleg geweest over de inrichting van de erfgrens vanwege het hoogteverval in het terrein (omheining, waterafwikkeling). De gemaakte afspraken zijn in een onderlinge overeenkomst vastgelegd.

Communicatie

Alle omringende bewoners van het plangebied zijn op 30 januari 2018 uitgenodigd bij de Twense Welle voor een toelichting op de woningbouwplannen. Na afloop van de presentatie was er gelegenheid om de schetsen te bekijken, met de ontwikkelaar in gesprek te gaan en konden schriftelijk vragen en/of tips worden meegeven. Naast de officiële bekendmakingen van de stappen in het bestemmingsplanproces heeft de ontwikkelaar de omwonenden ook zelf over de voortgang en mogelijkheden om te reageren, geïnformeerd.

Communicatie met direct betrokkenen

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

PR over het besluit

N.v.t.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

Na vaststelling door de Raad en bekendmaking daarvan op wettelijk voorgeschreven wijze wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt de analoge (papieren) verbeelding van het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd in het Stadskantoor.

Vervolg

Voor belanghebbenden bestaat tijdens de beroepstermijn de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit tot wijziging van de welstandsnota wordt na vaststelling bekend gemaakt. Tegen dit besluit kan geen beroep worden ingesteld.

Bijlagen

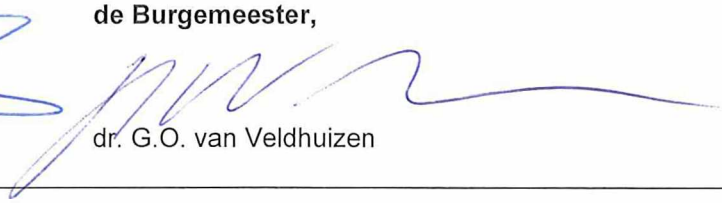
- Raadsbesluit
- Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen GEANONIMISEERD
- Bestemmingsplan Roombekerveld Noord - toelichting
- Bestemmingsplan Roombekerveld Noord - verbeelding
- Bestemmingsplan Roombekerveld Noord – regels
- Wijziging 104 Welstandsnota

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 'Roombekerveld Noord' en wijziging 104 welstandsnota

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer 1900077148

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus en 24 september 2019,

besluit:

-
1. de realisatie van 27 woningen in Roombekerveld Noord planologisch mogelijk te maken;
 2. de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "Roombekerveld Noord" vast te stellen;
 3. ten behoeve van punt 1. het bestemmingsplan 'Roombekerveld Noord' vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190005-0003;
 4. diegene die een zienswijze over dit plan kenbaar heeft gemaakt van dit onderhavige raadsbesluit in kennis te stellen;
 5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 3 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
 6. ten behoeve van punt 1. wijziging 104 van de Welstandsnota Enschede op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 30 september 2019.

De griffier,


R.M. Jongedijk

de voorzitter,


dr. G.O. van Veldhuizen