

Voorstel Gemeenteraad C
Raadsvergadering 25 mei 2020

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Blekerstraat-Robsonterrein' en wijziging 105 Welstandsnota

Portefeuillehouder June Nods agendaletter (C))

Organisatieonderdeel DF
Stuknummer
(invulling door Griffie)

Aangeboden aan Raad 7 april 2020
Corsanummer 1900064750

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan 'Blekerstraat-Robsonterrein' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190006-0003
2. Wijziging 105 van de Welstandsnota vast te stellen, waardoor voor het plangebied van het bestemmingsplan het beeldkwaliteitsplan 'Robson, een verbindend hof' gaat gelden.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder punt 2. genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

Door woningcorporatie Domijn is een plan ingediend voor de herontwikkeling van het Robsonterrein aan de Blekerstraat. Ter plaatse was voorheen onderkledingfabrikant Robson gevestigd. Het plangebied wordt globaal begrensd door het Blekerpad in het noorden, de woonbebouwing aan de Meijersbergstraat in het oosten, de woonbebouwing aan de Veldkampstraat in het zuiden en de Blekerstraat in het westen. De bedrijfsvoering is al lange tijd gestaakt. De bedrijfsbebouwing op het perceel is reeds gesloopt of wordt nog gesloopt, waarbij het karakteristieke gedeelte van het Robsonpand gehandhaafd blijft. In de huidige situatie wordt het Robsonpand gebruikt voor verschillende functies, waaronder verschillende vormen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, ateliers en wordt het pand gebruikt voor maatschappelijk wijkactiviteiten. Deze functies worden passend bestemd. Daarnaast worden 58 woningen in verschillende typen (35 grondgebonden woningen, 20 studio's en 3 tiny houses) gerealiseerd. Om het voorgestelde plan mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Horstlanden-Veldkamp' nodig.

Het plan past niet binnen de geldende welstandsidentiteit 'verborgen enclaves'. Hiervoor is het beeldkwaliteitsplan 'Robsonterrein' opgesteld als wijziging 105 van de Welstandsnota. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de welstandseisen voor het plangebied weergegeven.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 13 juni tot en met 24 juli 2019 ter inzage gelegen. Tijdens dezelfde periode heeft ontwerp-wijziging 105 van de Welstandsnota (beeldkwaliteitsplan 'Robson, een verbindend hof') ter inzage gelegen. Er zijn tegen zowel het ontwerp-bestemmingsplan als ontwerp-wijziging 105 van de Welstandsnota geen zienswijzen ingediend. Er is sindsdien tijd verstreken. De redenen hiervoor en de in de tussentijd gezette stappen zijn beschreven onder 'communicatie met direct betrokkenen'.

Publieksvriendelijke samenvatting

Woningcorporatie Domijn is voornemens om het Robsonterrein te gaan herontwikkelen. Op dit terrein was voorheen onderkledingfabrikant Robson gevestigd. Het plan bestaat uit sloop van bedrijfsbebouwing, waarbij het karakteristieke gedeelte van het Robsonpand gehandhaafd blijft. Daarnaast worden 58 woningen in verschillende typen (35 grondgebonden woningen, 20 studio's, 3 tiny houses) gerealiseerd. Daarnaast krijgt het Robsonpand, waarin onder meer verschillende vormen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, ateliers en maatschappelijke functies ten behoeve van de wijk gevestigd zijn een passende bestemming. Aan de noordzijde van het plangebied, langs het Blekerpad, zal de stadsbeek worden aangelegd. Daarnaast wordt de moestuin op het terrein hersteld.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan en de geldende welstandsidentiteit 'verborgen enclaves' volgens de Welstandsnota. Er is een beeldkwaliteitsplan (Robson, een verbindend hof) opgesteld, dat de basis vorm voor wijziging 105 van de Welstandsnota. In het genoemde beeldkwaliteitsplan zijn de welstandseisen voor het plangebied weergegeven. Het bestemmingsplan 'Blekerstraat-Robsonterrein' en wijziging 105 van de Welstandsnota maken de ontwikkeling planologisch en vanuit beeldkwaliteit mogelijk.

Beoogd effect

De initiatiefnemer wordt met de planherziening in de gelegenheid gesteld de locatie van de voormalige Robsonfabriek te herontwikkelen. De locatie wordt omgevormd tot een aantrekkelijke woonlocatie, waarbij het karakteristieke gedeelte van de Robsonfabriek een passende bestemming krijgt en plaats is voor verschillende functies (bedrijvigheid, ateliers en maatschappelijke wijkfuncties).

Argumenten

1.1 Herontwikkeling terrein draagt bij aan invulling woonvraag

Met de herontwikkeling van het terrein worden 58 nieuwe woningen in verschillende woningtypen gerealiseerd, waaronder een groot deel in het sociale huursegment (21 grondgebonden woningen, 20 studio's en 3 tiny houses). Er is een tekort aan grondgebonden sociale huurwoningen en voor gezinnen geldt dat er een grote behoefte is aan grondgebonden koop- en huurwoningen in een stedelijk woonmilieu. Het plan geeft invulling aan deze behoefte. Qua sociale huurappartementen bestaat er een kwalitatief tekort. Vanuit passend toewijzen is er een tekort aan kwalitatief goede, maar goedkopere appartementen, onder meer vanuit de behoefte aan dit soort woningen voor uitstroom uit de maatschappelijke opvang. De studio's in het plan spelen in op deze behoefte. Ten aanzien van de tiny houses geldt dat deze vorm van wonen (doelgroep zijn startende) creatieve ondernemers die werken in het Robsonpand) nog niet aanwezig is binnen Enschede, maar hieraan wel behoefte bestaat.

1.2 en 2.1 De ontwikkeling draagt bij aan verbetering van de uitstraling van het plangebied

De ontwikkeling geeft een impuls aan de uitstraling van het Robsonterrein, waar op dit moment sprake is van verouderde, deels leegstaande bebouwing en deels braakliggend terrein. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan en een wijziging van de Welstandsnota nodig.

1.3 De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid

De 58 woningen in verschillende typen en een herinvulling van het karakteristieke gedeelte van het Robsonpand voor verschillende functies, waaronder bedrijvigheid, ateliers en maatschappelijke functies is in lijn met het gemeentelijk beleid, waaronder de nieuwe Woonvisie. Ook de provincie kan instemmen met het plan.

1.4 De karakteristieke hoofdvorm van het Robsonpand blijft behouden

Een groot gedeelte van het Robsonpand is op grond van het (paraplu)bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' aangemerkt als karakteristiek. Op basis van de aanduiding 'karakteristiek' en de daarbij horende regels dient de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden. Daarnaast is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen. In het bestemmingsplan 'Blekerstraat-Robsonterrein' is deze regeling overgenomen, zodat eventuele sloop- of (ver)bouwplannen kunnen worden getoetst op de consequenties voor de cultuurhistorische waarde van het pand.

1.5 Het bestemmingsplan maakt duurzaamheidsmaatregelen mogelijk

Er worden verschillende duurzaamheidsmaatregelen genomen in het kader van het bestemmingsplan 'Blekerstraat-Robsonterrein'.

De woningen zullen conform huidige regelgeving gasloos worden gebouwd. In het stedenbouwkundig ontwerp is bij de positionering van de woningen rekening gehouden met de bezonning, zodat zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Er is sprake van energiezuinige woningen. De tiny houses en studio's zullen all-electric worden uitgevoerd. Op deze gebouwen zullen zonnepanelen worden toegepast. Initiatiefnemer is aan het onderzoeken of het mogelijk is om zonnepanelen op het Robsonpand te realiseren, alsmede de toepassing van zonnepanelen elders in het plangebied.

In het plan wordt veel ruimte gegeven voor groen en daardoor ook voor infiltratiemogelijkheden van hemelwater. Hiermee wordt tegelijkertijd hittestress voorkomen. Daarnaast wordt een stadsbeek aangelegd, waardoor water langer wordt vastgehouden. De 'groene hof' en de moestuin evenals de zone rond de stadsbeek zijn als 'groen' bestemd in het bestemmingsplan. Waterberging kan op basis van het bestemmingsplan in het gehele plangebied gerealiseerd worden.

De studio's betreffen aanpasbare eenheden opgebouwd uit massief stapelbare houten blokken. Het zijn onderhoudsarme materialen en de studio's zullen volledig circulair opgebouwd zijn. Dit betekent dat de materialen hergebruikt kunnen worden. Er wordt een materialenpaspoort aangeleverd bij oplevering van de gebouwen.

1.6 Er zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Blekerstraat-Robsonterrein' zijn de regels en verbeelding op bepaalde punten aangepast. De wijzigingen zijn opgenomen in de lijst 'overzicht wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Blekerstraat-Robsonterrein'. Deze lijst is als bijlage bij dit voorstel opgenomen. De wijzigingen zijn doorgevoerd in verband met doorontwikkeling van het bouwplan. Doordat het bouwplan verder geconcretiseerd is zijn bepaalde maten van de woningen aan de Blekerstraat aangepast (zo zijn de maximale maten van een aantal woningen naar beneden bijgesteld, daarnaast is de maximale hoogte van een aantal woningen iets verhoogd). Het betreffen daarnaast voor een groot gedeelte ambtshalve wijzigingen; het betreft onder meer aanscherping van de definities, het verwerken van de gewijzigde regeling voor een beroep of bedrijf aan huis. Ook is het inmiddels in werking getreden parapluplan 'kwalitatief sturen op appartementen' in de regels verwerkt. Daarnaast zijn enkele (ondergeschikte) wijzigingen in het inrichtingsplan en bouwplan voor het plangebied verwerkt in het bestemmingsplan. Tijdens de informatiebijeenkomst van 9 januari 2020 zijn de voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan aan de orde geweest.

2.1 Met wijziging 105 van de Welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan 'Robsonterrein, een verbindend hof' wordt een passende beeldkwaliteit voor het gebied gerealiseerd

Het beeldkwaliteitsplan ondersteunt het streven naar een hoogwaardige en passende beeldkwaliteit bij de realisatie van de plannen. Het plangebied is op grond van de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" gelegen binnen de welstandsidentiteit 'Verborgene enclaves'. Enschede is opgebouwd uit een structuur van lange dorpse linten met aaneengesloten bebouwing. Een verborgene enclave ligt, zoals de naam al aangeeft, verborgen achter de bebouwing van deze dorpse linten. De voorgenomen ontwikkeling van woningbouw en hergebruik van cultuurhistorische bebouwing betreft een ontwikkeling waarbij bebouwing onder meer dominant aanwezig is vanaf de straat dan in verborgene enclaves. De ontwikkeling past daarom niet binnen de geldende welstandsidentiteit. Om deze reden is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en is wijziging 105 van de Welstandsnota in procedure gebracht. Met de vaststelling van Wijziging 105 van de Welstandsnota worden de welstandscriteria voor het Robsonterrein vastgelegd, zodat een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden getoetst aan de gewenste beeldkwaliteitseisen.

3.1 Kostenverhaal is anderszins verzekerd

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Dit laatste is het geval door de gesloten overeenkomst.

Risico's

N.v.t.

Financiële dekking van het voorstel

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Blekerstraat-Robsonterrein" en Wijziging 105 van de Welstandsnota heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Enschede. De (plan)kosten zullen door de initiatiefnemers worden gedragen volgens een gesloten exploitatie-overeenkomst. In die overeenkomst is tevens een planschaderegeling opgenomen.

Alternatieven

Er is geen sprake van een alternatief. Het is mogelijk om een andere stedenbouwkundige invulling voor het gebied te kiezen. De gekozen stedenbouwkundige opzet is het resultaat van overleg van initiatiefnemer met omwonenden, wijkraad en huidige gebruikers van het perceel. Het ligt daardoor voor de hand om deze stedenbouwkundige opzet en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan uit te gaan voeren.

Participatie

1. Informatiebijeenkomsten

In het kader van participatie zijn omwonenden, de wijkraad en de huidige gebruikers van het Robsonpand vanaf de start van het project betrokken bij de invulling van het gebied en de stedenbouwkundige invulling, onder meer via meerdere informatiebijeenkomsten en workshop (22 februari 2018 en 26 april 2018).

Daarnaast heeft op 2 oktober 2019, 9 januari en 10 maart 2020 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Zie voor een verdere beschrijving hiervan de kop 'communicatie met direct betrokkenen'.

2. Advies Wijkraad Horstlanden Veldkamp

De Wijkraad is op 7 mei 2019 gevraagd om schriftelijk advies uit te brengen. De wijkraad heeft hierop gereageerd en heeft aangegeven positief te zijn over het plan. De wijkraad is vanaf het begin betrokken geweest bij de totstandkoming van het plan.

Communicatie

Er heeft, naast de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan, in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan een kennisgeving in het Huis aan huis-blad gestaan (15 mei 2019). Zoals reeds genoemd onder 'participatie' hebben er verschillende bijeenkomsten plaatsgevonden.

Tijdens een bijeenkomst op 2 oktober 2019 zijn omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen aanpassing van de maximale bouwhoogte van een aantal woningen aan de Blekerstraat van 10 naar 12 meter (uiteindelijk is de bouwhoogte van de woningen in het bestemmingsplan vastgelegd op 11 meter). Na een samenloop van omstandigheden bleek dat de hoogte van 10 meter praktisch niet uitvoerbaar was in combinatie met de beoogde beeldkwaliteit en dakhelling.

Tijdens en na deze inloopbijeenkomst bleek dat een aantal bewoners van de Blekerstraat het niet eens was met de beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe woningen aan de Blekerstraat en dat het proces van de betrokkenheid van de buurt bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan en de informatie richting hen omtrent voortgang van de besluitvorming naar hun mening niet goed verlopen was.

Aan de hand daarvan heeft nader overleg plaatsgevonden, zowel intern als met Domijn, en is besloten om te bekijken of het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, ondanks dat er geen zienswijzen hiertegen waren ingediend, op onderdelen zou moeten worden aangepast. Daarnaast is besloten om het participatietraject deels opnieuw te doorlopen, door middel van een informatiebijeenkomst en het opnieuw ter inzage leggen van het ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Op 9 januari 2020 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden waarin het beeldkwaliteitsplan en beelden van de nieuwe woningen aan de Blekerstraat gepresenteerd zijn. Omwonenden van het gedeelte plangebied aan de Blekerstraat en de wijkraad zijn per brief voor deze bijeenkomst uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst is ook aangegeven dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan op onderdelen wordt aangepast.

Tijdens de avond was er gelegenheid om een reactie te geven op het plan. De reacties van de aanwezigen op de presentatie en de getoonde beelden van de nieuwe woningen aan de Blekerstraat waren positief. Vervolgens is het ontwerp-beeldkwaliteitsplan/wijziging 105 van de Welstandsnota opnieuw ter inzage gelegd voor zes weken, vanaf 30 januari jl. Tijdens deze termijn bestond er de mogelijkheid om daartegen een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De aanwezigen bij de informatiebijeenkomst zijn vooraf per email geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp-beeldkwaliteitsplan.

Tenslotte heeft op 10 maart jl. een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij het inrichtingsplan en het ontwerp van de huurwoningen is gepresenteerd. De reacties hierop waren positief.

Interne communicatie

Verschillende collega's hebben meegelezen met het bestemmingsplan. Daarnaast hebben verschillende collega's een vakinhoudelijke bijdrage geleverd.

PR over besluit:

nee

Persbericht, ja of nee:

nee

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan en de wijziging van de Welstandsnota door de gemeenteraad wordt deze op wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Het bestemmingsplan wordt (digitaal) gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan (inclusief analoge versie) wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Gedurende de terinzagelegging van zes weken bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit.

Bijlagen:

1. Plantoelichting bestemmingsplan 'Blekerstraat-Robsonterrein'
2. Planregels 'Blekerstraat-Robsonterrein'
3. Planverbeelding 'Blekerstraat-Robsonterrein'
4. Overzicht wijzigingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan
5. Beeldkwaliteitsplan 'Robsonterrein, een verbindend hof'
6. Tekening wijziging 105 van de Welstandsnota

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris,

de Burgemeester,


E.A. Smit


dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit Gemeenteraad VII- C

Onderwerp vaststellen bestemmingsplan 'Blekerstraat-Robsonterrein' en wijziging 105 van de Welstandsnota

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer

1900065956

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 april 2020,

besluit:

1. in te stemmen met de herontwikkeling van het Robsonterrein waarbij 58 woningen in verschillende typen met bijbehorende voorzieningen zoals parkeren en groen worden gerealiseerd en een passende bestemming aan het Robsonpand wordt gegeven (onder meer (ambachtelijke) bedrijvigheid, ateliers, maatschappelijke functies).
2. ten behoeve van het onder 1 genoemde herontwikkeling het bestemmingsplan 'Blekerstraat-Robsonterrein' met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding, bijlagen en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190006-0003 gewijzigd vast te stellen.
3. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen in het kader van het onder 2 benoemde bestemmingsplan;
4. in te stemmen met wijziging 105 van de Welstandsnota, waardoor voor het plangebied van het bestemmingsplan het beeldkwaliteitsplan 'Robsonterrein, een verbindend hof' gaat gelden.

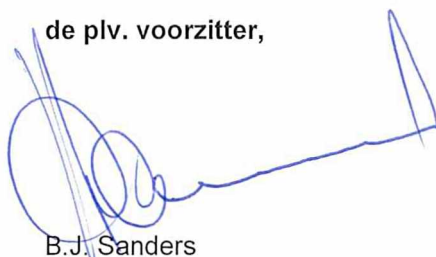
Aldus vastgesteld in de vergadering van 26 mei 2020.

De griffier,



R.M. Jongedijk

de plv. voorzitter,



B.J. Sanders