

Voorstel Gemeenteraad B

Raadsvergadering 28 september 2020

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Ouverturestraat 56A" en welstandswijziging 106

Portefeuillehouder Niels van den Berg agendaletter (B)

Organisatieonderdeel Cluster Omgeving & Recht

Aangeboden aan Raad

30 juni 2020

Stuknummer

Corsanummer

2000052992

(invulling door Griffie)

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Ouverturestraat 56a" overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190021-0003 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
3. Het vaststellen van Wijziging 106 Welstandsnota Enschede; "aanpassing categorie".

Inleiding

Op het bedrijfsp perceel Ouverturestraat 56A te Enschede was een aannemersbedrijf gevestigd. De bedrijfsfunctie is vervallen en derhalve zijn de gronden vrij gekomen voor een nieuwe ontwikkeling.

Het plangebied ligt in het geldende bestemmingsplan "Glanerbrug 2010", dat op 17 oktober 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Het plangebied heeft daarin overwegend de bestemming "Bedrijf". Op basis van deze bestemming is woningbouw niet mogelijk.

Het bestemmingsplan "Ouverturestraat 56a" behelst de ontwikkeling van 8 half-vrijstaande woningen, gelegen met de rug tegen de voormalige bedrijfswoning van het aannemersbedrijf op het perceel Ouverturestraat 56.

De welstandswijziging biedt een passend toetsingskader voor welstand voor toekomstige omgevingsvergunningen.

Publieksvriendelijke samenvatting

Het bestemmingsplan "Ouverturestraat 56A" heeft als doel ter plaatse van een voormalig aannemersbedrijf op het perceel Ouverturestraat 56A te Enschede 8 geschakelde half-vrijstaande woningen en een ruime groenvoorziening te realiseren.

Naast het bestemmingsplan wordt op meerdere gronden, ook buiten het plangebied van het bestemmingsplan, de welstandscategorie uit de Welstandsnota gewijzigd.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogt de realisatie van 8 halfvrijstaande woningen op het perceel Ouverturestraat 56A.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen uit het gemeentelijk woonbeleid.

In de Woonvisie wordt vermeld dat er een behoefte is aan grondgebonden woningen op stedelijke en groene locaties. Ook de kwaliteit van de woningen en het segment voldoet aan wat we willen toevoegen aan onze, nu veelal goedkope, woningvoorraad. De geplande woningen zijn halfvrijstaande woningen die de doorstroming vanuit de bestaande rijenwoningen ten noorden en oosten van het plangebied bevorderen. Meer differentiatie van de woningvoorraad draagt bij aan de beleidsuitspraak van de Woonvisie 2019 waarin: "Enschede biedt talent kansen voor een doorlopende wooncarrière." Met de toevoeging van een ander woningbouwsegment wordt differentiatie in de woningbouwvoorraad aangebracht. Dit brengt als voordeel dat het de doorstroming op de woningmarkt in de buurt bevordert.

1.2 Het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Vanuit goede ruimtelijke ordening is een bedrijfsfunctie te midden van een woonomgeving niet wenselijk. Niet alleen vanuit de woonomgeving, ook vanuit het bedrijf dat beperkt wordt in zijn (milieu)activiteiten. Daarnaast zal het terrein beleefbaar worden en onderdeel worden van de woonwijk. De groene kwaliteit van de woonwijk zal versterkt worden met toevoeging van de groenvoorziening.

1.3 De ontwikkeling draagt bij een verbetering van de waterhuishouding in de woonwijk.

Van belang is bij een stedelijke ontwikkeling deze af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. De omgeving van het plangebied en het plangebied zelf zijn lager gelegen. Als gevolg is waterafvoer in de huidige situatie niet optimaal. Met de ontwikkeling wordt de bestaande verharding van ca. 2700 m² verlaagd naar ca. 1400 m². Bovendien zal de groenvoorziening dienst kunnen doen als waterretentie.

1.4 Er zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan Overturestraat 56A heeft van 30 april 2020 tot en met 10 juni 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

2.1 Geen exploitatieplan vaststellen.

Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan inbegrepen gronden anderszins verzekerd is. Voor dit bestemmingsplan is het kostenverhaal verzekerd in een anterieure overeenkomst.

3.1 Gewijzigd welstandskader sluit aan op beoogde ontwikkeling.

De wijziging 106 van de Welstandsnota voorziet in de nieuwe welstandscategorieën. Wijziging 106 van de Welstandsnota heeft betrekking op meerdere percelen gelegen tussen de Overturestraat en de Schipholstraat tussen de woonwijk aan de Operastraat en de woonwijk aan de Sonatestraat in het dorp Glanerbrug. Deze heeft in de Welstandsnota de welstandsidentiteit "Modern Enschede".

Het is gebleken voor de genoemde locaties (zie ook bijlage 3) de geldende welstandsidentiteit te wijzigen in de welstandsidentiteit "Regenboogwijken", "Woonerfwijken" en "Dorpse linten" om zo beter aan te sluiten op bestaande bebouwing en de beoogde ontwikkeling. Aanvragen voor een omgevingsvergunning kunnen daarmee aan de gewenste redelijke eisen van welstand in het betreffende gebied worden getoetst.

3.2 Geen zienswijzen tegen welstandswijziging.

Wijziging 106 van de Welstandsnota Enschede heeft van 30 april 2020 tot en met 10 juni 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt bij de gemeenteraad.

Risico's

N.v.t.

Financiële dekking van het voorstel

Het plangebied wordt particulier ontwikkeld en is particulier eigendom. Er is een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten.

Alternatieven

Er liggen voor dit terrein geen alternatieve ontwikkelingen voor.

Participatie

Initiatiefnemer heeft op 25 februari een bijeenkomst gehouden voor buurtbewoners. Tevens is de dorpsraad Glanerbrug geïnformeerd en gevraagd om een reactie op de plannen. De Dorpsraad Glanerbrug heeft aangegeven geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling te hebben.

Communicatie

Communicatie met direct betrokkenen

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluitvorming.

PR over het besluit

N.v.t.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving
N.v.t.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan op wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Het bestemmingsplan wordt digitaal gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en het bestemmingsplan (ook analoog) wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheden om tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bestemmingsplan "Ouverturestraat 56A"
Welstandswijziging 106

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

E.A. Smit



de Burgemeester,

dr. G.O. van Veldhuizen



Besluit Gemeenteraad VII- A

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Ouverturestraat 56A" en welstandswijziging 106

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer 2000076738

De raad van de gemeente Enschede,

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

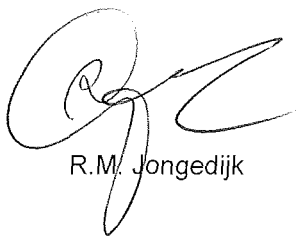
besluit:

1. Het bestemmingsplan "Ouverturestraat 56a" overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190021-0003 gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
3. Het vaststellen van Wijziging 106 Welstandsnota Enschede; "aanpassing categorie".

Aldus vastgesteld in de vergadering van 28 september 2020.

De griffier,

de voorzitter,



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen