

## Voorstel Gemeenteraad B

Raadsvergadering 28 september 2020

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan Brinkstraat 263		
<b>Portefeuillehouder</b>	Niels van den Berg agendaletter (B))		
<b>Organisatieonderdeel</b>	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	1 september 2020
<b>Stuknummer</b> (invulling door Griffie)		Corsanummer	2000060470

---

### Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Brinkstraat 263" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190024, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

---

### Inleiding

Aan de Brinkstraat 263 staat een cafetaria met bovenwoning en daarnaast stond een leegstaand zalencentrum. Sinds het zalencentrum niet meer in gebruik is, is dit gebouw in verval geraakt. Initiatiefnemer wil in de plaats van het voormalig zalencentrum vier woningen realiseren. De cafetaria met bovenwoning blijft behouden. Initiatiefnemer is inmiddels gestart met de werkzaamheden. Dit heeft al geresulteerd in de sloop van het zalencentrum en aanpassingen aan de gevel van de cafetaria. Initiatiefnemer geeft aan dat de werkzaamheden goed verlopen en dat er goed en positief overleg is met de buurt.

Om de ontwikkeling van de vier woningen planologisch juridisch mogelijk te maken, wordt de bestemming omgezet van Horeca naar Wonen voor het hele plangebied. Het hoekpand van de cafetaria met bovenwoning krijgt daarbij de aanduiding 'horeca'.

De vier nieuwe woningen worden verdeeld over drie woningen aan de Brinkstraat, bestaande uit één vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning aan de Preangerstraat. De woningen krijgen 3 verdiepingen met een plat dak. Op ieder perceel is ruimte voor het parkeren van twee auto's. Daarnaast worden 2 extra parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte naast het bestaande aantal openbare parkeerplaatsen.

De toevoeging van de nieuwe woningen ter vervanging van het zalencentrum wordt op deze locatie ruimtelijk en stedenbouwkundig als een goede invulling gezien en een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

### Publieksvriendelijke samenvatting

Op het perceel aan de Brinkstraat 263 staat een cafetaria met bovenwoning en stond de bebouwing van een voormalig zalencentrum. Het zalencentrum is al enige tijd niet meer in gebruik en bevond zich in een vervallen staat. Initiatiefnemer heeft de bestaande bebouwing van het voormalig zalencentrum gesloopt en wil daarvoor in de plaats vier woningen realiseren. Deze woningen bestaan uit twee vrijstaande woningen en twee woningen gebouwd als twee-onder-één-kap. De bestaande cafetaria met bovenwoning blijft behouden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Brinkstraat 263" opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen op het bestemmingsplan naar voren gebracht. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

### Beoogd effect

Kwaliteitsverbetering voor het plangebied en de omgeving.

### Argumenten

#### 1.1 De ontwikkeling zal een positieve invloed hebben op het plangebied en omgeving

Het voormalig zalencentrum aan de Brinkstraat 263 stond enige tijd leeg en is daardoor in verval geraakt. In 2017 heeft een incident plaatsgevonden naar aanleiding waarvan het pand is gesloten en sindsdien leegstaat. Dit incident en de leegstand heeft een negatieve invloed op de omgeving. Het slopen van het zalencentrum en de

realisatie van woningen zal ervoor zorgen dat het plangebied weer opknapt. Het verwijderen van leegstaande bebouwing, de kwaliteitsverbetering door de nieuwbouw en het ingebruikname van het plangebied met een nieuwe functie, zal zorgen voor een verbetering in het plangebied en ook op de omgeving.

## *1.2 Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht op het ontwerp bestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 mei tot en met 24 juni 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen op het plan naar voren gebracht. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

## *1.3 Het plan past binnen het beleid van de gemeente*

Nieuwbouw van de woningen op deze locatie voorziet in de behoefte aan nieuwbouwwoningen in Enschede waarmee voldaan wordt aan de Woonvisie. Tevens voorziet voorliggend plan in een kwalitatieve verbetering voor het plangebied en voor de omgeving. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid.

## *1.4 Hogere grenswaarde is verleend*

Vanwege omliggende wegen, is de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting is wel lager dan de hoogste toegestane waarde van 63 dB waardoor een hogere grenswaarde voor de woningen kan worden verleend. Echter hebben de woningen geen volledige geluidluwe gevel, waardoor moet worden afgeweken van de gemeentelijke Geluidnota. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde met de benodigde afwijking heeft ter inzage gelegen. Op dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het besluit hogere grenswaarde met afwijking van de gemeentelijke Geluidnota is verleend.

## *2.1 Het kostenverhaal voor dit plan is anderszins verzekerd*

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient u 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.

Voor voorliggend plan is een (anterieure) exploitatieovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal voldoende anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende aangetoond.

## **Risico's**

Niet van toepassing

## **Financiële dekking van het voorstel**

Voor dit plan is een exploitatieovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn de kosten van de gemeente gedekt en worden eventuele planschadevergoedingen verhaald op initiatiefnemer.

## **Alternatieven**

Niet van toepassing

## **Participatie**

16 december 2019 heeft initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Tijdens deze avond waren de reactie positief. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan kon een ieder een zienswijze op het plan naar voren brengen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

## **Communicatie**

Als u besluit om het plan vast te stellen, zal het vastgestelde plan weer ter inzage worden gelegd voor zes weken. In die periode kan beroep worden aangetekend door personen die een zienswijzen naar voren hebben gebracht, of personen die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in de gelegenheid te zijn geweest om een zienswijze naar voren te brengen. Als er geen beroep wordt aangetekend, dan is het plan op de dag na de inzage periode onherroepelijk.

### *Communicatie met direct betrokkenen*

Uw besluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

### *PR over het besluit*

Uw besluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

### *Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving*

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze en wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het plan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep

worden ingesteld door degene die een zienswijze naar voren heeft gebracht of belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in de gelegenheid te zijn geweest om een zienswijzen naar voren te brengen.

#### Vervolg

Initiatiefnemer kan een omgevingsvergunning bouwen aanvragen voor de realisatie van de woningen. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan de omgevingsvergunning worden verleend en initiatiefnemer het bouwplan uitvoeren.

#### Bijlagen

Toelichting en regels bestemmingsplan Brinkstraat 263  
Verbeelding bestemmingsplan Brinkstraat 263  
Bijlage bij bestemmingsplan Brinkstraat 263  
Besluit hogere grenswaarde

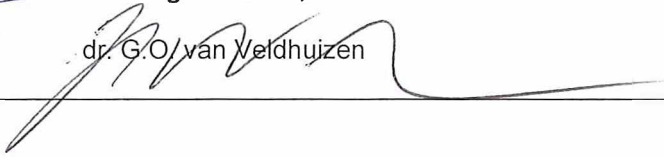
---

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

de loco-Secretaris,

  
E.A. Smit

de Burgemeester,

  
dr. G.O. van Veldhuizen

**Besluit Gemeenteraad VII- A**

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Brinkstraat 263

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer

2000060513

---

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 september 2020,

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan "Brinkstraat 263" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190024, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

---

Aldus vastgesteld in de vergadering van 28 september 2020

De griffier,

de voorzitter,



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen