

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Tweede Emmastraat 6		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	2 april 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400011615

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Tweede Emmastraat 6", met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20128-0003 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding en voorgeschiedenis

Het bestaande bedrijfspand op het perceel Tweede Emmastraat 6 staat leeg. De eigenaar van het perceel heeft een plan ingediend waarbij het bedrijfspand wordt gesloopt en het perceel wordt herontwikkeld voor het realiseren van drie grondgebonden woningen. De gemeente is bereid mee te werken aan deze ontwikkeling en heeft een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De huidige bestemming van het perceel ('bedrijf') laat de ontwikkeling van de woningen niet toe. Het bestemmingsplan "Tweede Emmastraat 6" maakt de ontwikkeling planologisch mogelijk.

De woningen worden maximaal 6 meter hoog waarbij een deel maximaal 3 meter hoog mag zijn. Zo blijft er zicht op de bomen achter de woningen (Volkspark) vanuit de overkant van de straat. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Publieksvriendelijke samenvatting

Er is een plan ingediend voor het realiseren van drie grondgebonden woningen op het perceel Tweede Emmastraat 6. Het bestaande bedrijfspand wordt daarvoor gesloopt. De gemeente is bereid mee te werken aan deze ontwikkeling. De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, omdat het perceel de bestemming 'bedrijf' heeft. Het bestemmingsplan "Tweede Emmastraat 6" maakt de ontwikkeling planologisch mogelijk. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Het mogelijk maken van 3 grondgebonden woningen. De woningen dragen bij aan de opgave van het bouwen van voldoende woningen om de groei van Enschede te kunnen ondersteunen.

Argumenten**1.1 Herziening van het bestemmingsplan is nodig voor realisatie van de ontwikkeling**

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan "Horstlanden-Veldkamp 2010". Het perceel heeft bestemming 'bedrijf'. De realisatie van woningen past niet binnen de bestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.2 De realisatie van de woningen past binnen het gemeentelijk woonbeleid

Dit plan zet in op de doelen vanuit de gemeentelijke Woonvisie. Het plan draagt bij aan het realiseren van een goed woningaanbod en een aantrekkelijke wooncarrière voor gezinnen met midden en hoge inkomens en voor de doelgroep van 30-54 jarigen. Ook draagt de toevoeging van deze woningen bij aan één van de vijf strategische opgaven van de stad: het aantrekken en vasthouden van talent.

1.3 Het plan is uitvoerbaar

Het bestemmingsplan is onderbouwd met diverse onderzoeken, zoals een geluidonderzoek en een bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeken is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's bij dit voorstel.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over gemeentelijke kosten en de vergoeding daarvan. Daarmee is het voorstel financieel afdoende gedekt.

Afweging en alternatieven

Het bedrijfspand staat leeg. Alternatief is dat de eigenaar een nieuwe invulling zoekt voor het bestaande bedrijfspand. In dat geval wordt de woningvoorraad niet aangevuld met drie grondgebonden woningen.

Participatie

De gemeente heeft een faciliterende rol in deze ontwikkeling. De communicatie met omwonenden verloopt (in principe) in eerste instantie via de initiatiefnemer. Op 14 juni 2023 is een informatiebijeenkomst gehouden over het plan, georganiseerd door de initiatiefnemer. Bij de bijeenkomst waren diverse omwonenden en een lid van de wijkraad (Horstlanden Veldkamp) aanwezig. In de bijeenkomst is het voorlopige ontwerp van de woningen en de inrichting van het perceel getoond en was er mogelijkheid voor het stellen van vragen. De sfeer en reacties op het plan waren positief.

Aanvullend is de wijkraad per e-mail geïnformeerd over het plan en de stand van zaken en kon zij advies uitbrengen indien gewenst. De wijkraad heeft hier op 3 november 2023 per e-mail positief op gereageerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan.

Communicatie

De initiatiefnemer is en wordt op de hoogte gehouden van de voortgang.

Vervolg

Bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze en wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Het plan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden en indieners van zienswijzen (geen zienswijzen ingediend in dit geval) kunnen tijdens deze termijn beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- Bijlage 1 Planregels Tweede Emmastraat 6
- Bijlage 2 Plantoelichting Tweede Emmastraat 6
- Bijlage 3 Bijlagen bij plantoelichting Tweede Emmastraat 6
- Bijlage 4 Planverbeelding Tweede Emmastraat 6

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker