

## Voorstel Gemeenteraad D

<b>Onderwerp</b>	Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Janninkkwartier"		
<b>Portefeuillehouder</b>	Jeroen Diepemaat agendaletter (D))		
<b>Organisatieonderdeel</b>	DF	Aangeboden aan Raad	12 februari 2019
<b>Stuknummer</b> (invulling door Griffie)		Corsanummer	1900006980

### Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Janninkkwartier" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00174-0003 vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan Janninkkwartier vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

De gemeenteraad besloot op 7 februari 2017 met vaststelling van de nieuwe ontwikkelstrategie Zuiderval het Jannink kwartier actief te transformeren tot een groen-stedelijk woongebied.

De buurt omvat tussen de 120 en 150 woningen, waarvan minimaal 90% als grondgebonden woning. Het Janninkkwartier wordt getransformeerd tot een duurzame, toekomstbestendige en levendige stadswijk. Dit houdt in dat het Janninkkwartier straks een kleinschalig groen stedelijke woonbuurt vormt die autoluw is, met intieme straatjes en pleinen en aan de randen parkeren voor bezoekers. De woonbuurt kent langs de Zuiderval een hoge beeldkwaliteit om de entree van de stad tot visitekaartje te maken.

### Publieksvriendelijke samenvatting

In 2017 heeft de gemeenteraad besloten om de ontwikkelstrategie "Zuiderval" vast te stellen waarin het Janninkkwartier wordt aangewezen als woningbouwlocatie. Dit besluit is kaderstellend en het onderhavige bestemmingsplan is de uitvoering van dat besluit. In de stadswijk het Janninkkwartier is ruimte voor een gevarieerd aanbod aan stadswoningen, om zo flexibiliteit en keuzevrijheid te bieden en een levendige, afwisselende wijk te realiseren. In het kader van de beeldkwaliteit zijn er vijf afzonderlijke identiteiten te onderscheiden met elk een eigen sfeer. Per deelgebied worden verschillende criteria voor beeldkwaliteit gesteld in het onderhavige beeldkwaliteitsplan. Dit zal het toetsingskader worden bij de vergunningverlening bij toekomstige woningbouw.

### Beoogd effect

Met het bestemmingsplan "Janninkkwartier" krijgt het plangebied een passende planologisch-juridische regeling om de realisatie van een duurzame, toekomstbestendige en levendige stadswijk te realiseren. De wijk krijgt een compact stedelijk karakter en wordt autoluw. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan is een passende regeling m.b.t. de Welstand om de realisatie van een duurzame, toekomstbestendige en levendige stadswijk met een goede beeldkwaliteit te realiseren.

### Argumenten

#### 1.1 Het voorstel past binnen het gemeentelijk beleid

In de strategische beleidsdocumenten RO visie 2009 en Stedelijke Koers is voor het plangebied van het bestemmingsplan "Janninkkwartier" de richting van woningbouw benoemd. Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de uitvoering van het raadsbesluit uit 2017 waarbij de ontwikkelstrategie "Zuiderval" is vastgesteld. Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk relevant beleid en de programmatische kaders.

#### 1.2 De beoogde ontwikkeling en flexibiliteit

In het bestemmingsplan "Janninkkwartier" is gekozen voor een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan waarbij een globale bestemming is gebruikt. Hierdoor is er veel flexibiliteit in het plan aanwezig om nog sturing te kunnen geven aan de beoogde invulling als woongebied. Nagenoeg het gehele plangebied heeft de bestemming

“Woongebied” gekregen waarbinnen verschillende vormen van “Wonen” zijn toegestaan. Naast het onderhavige bestemmingsplan zullen er bij de kaveluitgifte in de koopcontracten voorwaarden worden opgenomen voor de definitieve invulling van het woongebied. Deze systematiek is ook gebruikt bij bijvoorbeeld de ontwikkeling van “De Boddenkamp”.

### 1.3 Maatschappelijk draagvlak

De beoogde woningbouwontwikkeling is voorgelegd aan de provincie en zij hebben aangegeven dat nader vooroverleg niet nodig is. Verder heeft er reeds overleg plaatsgevonden met de wijkraad en de omliggende bedrijven. Zowel de wijkraad als de omliggende bedrijven geven aan positief te staan tegenover woningbouw op deze locatie.

### 1.4 Beeldkwaliteit

In de strategische beleidsdocumenten RO visie 2009 en Stedelijke Koers is voor het Janninkkwartier de richting van woningbouw benoemd. Het ontwikkelen van woningen heeft betrekking op de uitvoering van het raadsbesluit uit 2016 waarbij de ontwikkelstrategie "Zuiderval" is vastgesteld. Gezien de beoogde beeldkwaliteit die voor ogen staat voor het Janninkkwartier, als zijnde de entree van de stad, dient er een wijziging van de Welstandsnota plaats te vinden door middel van het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan voor dit gebied. Hierdoor ontstaat er een actueel toetsingskader op het moment dat er overgegaan wordt tot vergunningverlening.

Er is akkoord gegeven door de wethouder in de besluitvormende NieVieWie. Verder heeft er afstemming plaatsgevonden met het team Gebieds- en projectontwikkeling en het team Stadsingenieurs en Ontwerp.

### 1.5 Duurzaamheid

De woonbuurt wordt duurzaam uitgevoerd volgens 5 van de 7 speerpunten uit het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. Verder zal de nieuwe woonwijk aangesloten worden op de stadsverwarming (ENNatuurlijk), waardoor er een aardgasvrije woonwijk gerealiseerd kan worden. Daarnaast is besloten deze wijk vanaf het begin een EPC Norm van 0,0 mee te geven. Hiermee wordt deels vooruitgelopen op de wet- en regelgeving waaronder die van de Crisis en herstelwet. De autoluwe openbare ruimte biedt volop ruimte aan groen en wordt ingezet om van het Janninkkwartier een klimaatadaptieve woonwijk te maken. Het onderhavige beeldkwaliteitsplan draagt bij aan het zichtbaar maken van de duurzaamheidsambities van het gebied in de openbare ruimte. Daarnaast worden de bouwende partijen in het Janninkkwartier uitgenodigd om bij te dragen aan deze klimaatadaptieve woonwijk. Meer groen in particuliere tuinen, binnenterreinen en op daken zorgt voor een grotere biodiversiteit, helpt bij het opvangen en afvoeren van hemelwater en vermindert hittestress. Daarnaast draagt groen bij aan een hoge verblijfskwaliteit en een aantrekkelijk woonmilieu.

## Risico's

### 1.1 Bodemverontreiniging

De huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, voldoet niet aan de kwaliteit voor de toekomstige functie wonen met tuin. De bodem van het plangebied zal in overeenstemming met de Wet bodembescherming worden gesaneerd. Er kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### 1.2 Wegverkeerslawaaï

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de woningen op de eerstelijnsbebouwing langs de Getfertsingel en de Zuiderval kunnen alleen worden gerealiseerd als voor 63 woningen/appartementen een hogere waarde wordt vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat aan de voorwaarden voor het vaststellen van een hogere waarde wordt voldaan.

## Financiële dekking van het voorstel

Op 7-2-2017 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Zuiderval (incl. krediet) vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op dit raadsplan. Wel is het bestemmingsplan een absolute voorwaarde om binnen de financiële raadsplannen te blijven. Zonder woonbestemming is het immers onmogelijk de geraamde grondopbrengst te realiseren (bedrijfsbestemming is veel minder waard dan een woonbestemming). Een hoge beeldkwaliteit van de woningen draagt indirect bij aan de opbrengst van de kavels. Het bestemmingsplan is daarnaast een belangrijke factor in het risicomanagement. De gehele locatie moet namelijk gesaneerd worden. Het uitvoeren van deze kostbare sanering is enkel zinvol als hier ook daadwerkelijk een opbrengstwaarde van wonen tegenover staat. Er hoeft geen apart exploitatieplan vastgesteld te worden omdat de beoogde ontwikkeling deel uitmaakt van de grondexploitatie Zuiderval.

## Alternatieven

Indien er geen medewerking wordt verleend aan het onderhavige plan dan zal het terrein de bedrijfsbestemming behouden en wordt er niet tegemoet gekomen aan de ontwikkelstrategie Zuiderval het Jannink.

## **Participatie**

Er heeft overleg plaatsgevonden met de wijkraad, omwonenden, gebruikers uit de directe omgeving. Tevens heeft er een informatie-avond plaatsgevonden waarbij het ontwerpbestemmingsplan is getoond en besproken. Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde en het Beeldkwaliteitsplan hebben alle drie voor een periode van 6 weken ter visie gelegen en er zijn geen zienswijzen bij de gemeente ingekomen.

## **Communicatie**

Communicatie over het bestemmingsplan “Janninkkwartier” vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

### *Communicatie met direct betrokkenen*

Communicatie over het bestemmingsplan “Janninkkwartier” vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Direct omwonenden en andere belanghebbenden zijn uitgenodigd voor een informatie-avond en ze hebben zich kunnen aanmelden om mee te denken bij de verdere uitwerking van het gebied.

### *PR over het besluit*

n.v.t.

### *Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving*

n.v.t.

## **Vervolg**

Na vaststelling door de Raad van het bestemmingsplan “Janninkkwartier” en bekendmaking hiervan op de wettelijk voorgeschreven wijze wordt de digitale versie van het bestemmingsplan gepubliceerd op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en wordt de analoge (papieren) versie van dit bestemmingsplan, met het vaststellingsbesluit, gedurende een periode van zes weken in het Stadskantoor ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om tijdens de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **Bijlagen**

- raadsbesluit
- regels bestemmingsplan Janninkkwartier
- verbeelding bestemmingsplan Janninkkwartier
- toelichting bestemmingsplan Janninkkwartier
- bijlagen bestemmingsplan Janninkkwartier
- Beeldkwaliteitsplan Janninkkwartier

---

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

**de loco-Secretaris,**

E.A. Smit

**de Burgemeester,**

dr. G.O. van Veldhuizen

---