

**Voorstel Gemeenteraad E**

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Oost Boswinkel		
<b>Portefeuillehouder</b>	Jurgen van Houdt agendaletter (E)		
<b>Organisatieonderdeel</b>	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	13 september 2022
<b>Stuknummer</b> (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200081322

**Wij stellen u voor te besluiten om:**

1. De Nota "Wijzigingen" en de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen" vast te stellen en degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de Raad kenbaar hebben gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen of de ingediende zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan "Oost Boswinkel" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153. R20190028-003, gewijzigd vast te stellen;
3. Wijziging 126 van de Welstandsnota (beeldkwaliteitsplan "Oost Boswinkel") vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan "Oost Boswinkel" vast te stellen.
5. Voor de kosten van de particuliere exploitatie (excl. bijdrage ruimtelijke ontwikkeling) ter hoogte van € 562.000 een krediet beschikbaar te stellen. Dit krediet te dekken uit de met de exploitant overeengekomen exploitatiebijdrage en de hieruit voortvloeiende wijzigingen in de gemeentebegroting aan te brengen.

**Inleiding en voorgeschiedenis**

Het gebied waarop het bestemmingsplan "Oost Boswinkel" betrekking heeft, wordt globaal begrensd door de Wethouder Beverstraat in het noorden, de Utrechtlaan in het oosten, de Noordhollandstraat en de Gelderlanderstraat en in het oosten en door de Kotmanlaan in het zuiden. Aan de westzijde vormt de Burgemeester M. Van Veenlaan de grens van het plangebied. Dit bestemmingsplan ligt in het stadsdeel West.

De wijk Boswinkel ondergaat een volgende fase in vernieuwing. De herstructurering van de woonwijk is een vervolg op de sloop en herbouw van het zuidelijk deel van de wijk door woningcorporatie de Woonplaats is nu de het noordelijk deel van de wijk aan de beurt door woningcorporatie Ons Huis. De woningcorporatie Ons Huis is initiatiefnemer voor de sloop van 384 (sociale huur)woningen en herbouw van totaal 281 (waarvan 232 sociale huur en 49 koop). Van deze 281 worden er 140 grondgebonden woningen en 141 appartementen (appartementen en beneden-bovenwoningen) gerealiseerd. Ons Huis heeft als doel om de komende jaren naast kwalitatieve aanpassingen ook de woningvoorraad in aantallen uit te breiden e.e.a. in overeenstemming met de woningbouw prestatieafspraken. Zo biedt het bestemmingsplan Ledeboerterrein al ruimte voor ca. 50 extra woningen ten opzichte van de bestaand situatie.

De huidige woningen in Oost Boswinkel voldoen inmiddels niet meer aan de woonwensen van nu. De bestaande woningen zijn energetisch lek, er is sprake van asbesthoudend bouw materiaal en bij renovatie zijn er vanuit akoestiek te veel uitdagingen dat geconcludeerd is dat de woningen technisch verouderd zijn. Als gevolg vindt er een kwaliteitsslag plaats waardoor de bestaande woningen worden gesloopt en nieuwbouw ervoor terug komt. De kwaliteitsslag behelst onder andere verbetering van de energetische kwaliteit van woningen. Voor nieuwbouw geldt dat binnen het Bouwbesluit (Bouwbesluit Online 2012, 2018) vanaf 2020 voldaan moet worden aan de BENG-norm en dat sinds 1 juli 2018 bouwers geen vergunning meer krijgen voor bouwplannen met een aardgasaansluiting.

Daarnaast ziet de kwaliteitsslag erop toe dat de kwaliteiten van de bestaande wijk met betrekking tot het groene karakter ervan ook terugkomen en zelfs versterkt worden in het nieuwe ontwerp. Oost Boswinkel is

opgebouwd uit zogenaamde stempels van portiekflats en laagbouwoningen waartussen veel groen aanwezig is.

Vergelijkbaar met de uitgangspunten van de bestaande bebouwing (CIAM-gedachte: leefbaar maken van de woonwijken na de 2<sup>e</sup> wereldoorlog door aandacht voor licht, lucht en groen) is met het stedenbouwkundig plan van Oost Boswinkel ingezet op een groene wijk. Het centrale park wordt vergroot door deze te verlengen tot aan de Burgemeester Van Veenlaan. Hiermee wordt het groene hart van Boswinkel van buiten het plangebied al zichtbaar.

Ten slotte wordt een kwaliteitsslag gemaakt door in te zetten op meer wijkdifferentiatie. De bestaande woonwijk kent slechts twee woningtypen. Het stedenbouwkundig plan voor Oost Boswinkel zet in op een gevarieerd aanbod van woningtypes, die zo veel mogelijk gemengd in de wijk staan. De stedelijke straatwand aan de Burgemeester Van Veenlaan bestaat uit beneden-bovenwoningen. De stedelijke rand wordt aan de Wethouder Beversstraat voortgezet met grote eengezinswoningen, die aan de straatzijde drie verdiepingen hoog zijn. Binnen in de bouwblokken staan rijwoningen. Elk bouwblok kent een mix van middelgrote (twee lagen met een kap) en kleine (één laag met kap) rijwoningen. Op vier locaties worden appartementen gerealiseerd. Op de kruising van beide doorgaande wegen, ter hoogte van de Utrechtlaan, bij de entree van de wijk en een kleiner appartementenblok gelegen aan het park.

De nieuwe woonwijk zal zich ook kenmerken door bebouwing rondom groene hoven. Deze zijn ruim genoeg om binnenin te parkeren. Daarnaast kan er ook in de woonstraten geparkeerd worden. De hoven zijn met elkaar verbonden via informele routes. Met de herstructurering zal ook de openbare ruimte opnieuw worden ingericht. De bestaande infrastructuur zal op hoofdlijnen niet wijzigen.

De geldende welstandsidentiteit is gericht op de bestaande woonwijk uit de jaren 50/60 en sluit onvoldoende aan op de ruimtelijke visie voor het plangebied Oost Boswinkel. Als gevolg is het beeldkwaliteitsplan 'Oost Boswinkel beeldkwaliteitsplan deelgebied Ons Huis' opgesteld.

## **Publieksvriendelijke samenvatting**

De wijk Oost Boswinkel in Enschede staat voor de volgende ronde van vernieuwing. Na de sloop en nieuwbouw van het zuidelijk gedeelte van de wijk door woningcorporatie de Woonplaats is nu het noordelijke deel van de wijk aan de beurt. Het plan van woningcorporatie Ons Huis gaat uit van de sloop van de bestaande woningen en de nieuwbouw van circa 280 woningen. Het overgrote merendeel van de woningen zijn sociale huurwoningen. 49 woningen worden door de woningcorporatie voor verkoop beschikbaar gesteld. De wijk zal zich meer richten op grondgebonden woningen dan nu het geval is. Tevens is in het plan ruimte voor appartementen. Met verschillende woningtypen die gemengd in de wijk worden gesitueerd aangeboden, zal er een gevarieerde woonbuurt ontstaan. De bestaande infrastructuur zal op hoofdlijnen niet wijzigen. De centraal gelegen plantsoen, zal vanuit de Noordbrabantstraat doorgetrokken worden naar de Burgemeester Van Veenlaan, waarmee ingezet wordt op een groenstedelijke woonomgeving.

De geldende welstandsidentiteit sluit onvoldoende aan op de ruimtelijke visie voor het plangebied Oost Boswinkel. Als gevolg is voor het verbinden van eisen aan materiaalkeuze en-kleur en gevelgeving het beeldkwaliteitsplan 'Oost Boswinkel beeldkwaliteitsplan deelgebied Ons Huis' opgesteld.

## **Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven**

Een bestemmingsplan met een passende juridisch-planologische regeling en een beeldkwaliteitsplan, gericht op het faciliteren van de beoogde herontwikkeling van de woonwijk Oost Boswinkel draagt bij aan het subdoel behorende bij 'Talent wordt aangetrokken en vastgehouden' van het programma 'Duurzaam wonen, leven en werken', doordat woningaanbod wordt gecreëerd dat attractief, veilig en toekomstbestendig is.

## **Argumenten**

*1.1 Er zijn geen reacties gekomen uit de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan die vaststelling ervan niet zouden rechtvaardigen.*

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen van 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022. Gedurende de inzagetermijn is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in bijgaande nota 'Samenvatting en beantwoording zienswijzen'. De zienswijze is gericht op de versterking van het leefgebied van de diersoorten in het plangebied. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in overtreding is met de Wetnatuurbescherming, de noodzakelijke werkzaamheden zorgvuldig zullen worden uitgevoerd en het

verdwijnen van het leefgebied van tijdelijke aard is, gezien in de nieuwe situatie weer nieuwe tuinen en groenstroken komen waarin de betreffende soorten een nieuw leefgebied kunnen vinden.

## *2.1 Het ontwerp bestemmingsplan biedt het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden uitgevoerd.*

Aan het bestemmingsplan ligt een ruime stedenbouwkundige verkenning ten grondslag. Zowel bewoners van de woonwijk, initiatiefnemer woningcorporatie Ons Huis, als gemeentelijke vakspecialisten, hebben samen met het stedenbouwkundig adviesbureau MUST de visievorming van de toekomstige woonwijk Oost Boswinkel ontwikkeld. De visievorming is de realisatie van 281 woningen. Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch kader, waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden uitgevoerd. De uitgevoerde onderzoeken vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Bovendien past het plan past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid.

## *3.1 Om de beoogde kwaliteit te waarborgen van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.*

De beeldkwaliteit zorgt voor samenhang bij de uitwerking van de verschillende bouwplannen en biedt handvatten aan de architecten en ontwerpers van de inrichting van de openbare ruimte. Voor de nieuwe woningen heeft de ontwikkelaar een speciale architectuur voor ogen die niet aansluit aan de geldende welstandscategorie. Oost Boswinkel bestaat uit twee identiteiten die samen de nieuwe wijk vormen. De bebouwing aan de Burgemeester Van Veenlaan en de Wethouder Beversstraat krijgt een stedelijke invulling en sluit aan bij de welstandscategorie 'Modern Enschede'. Beide straten hebben een duidelijke, continue straatwand, waar de appartementenblokken uitspringen, door middel van hoogte en positie. De architectuur van de bebouwing aan de binnenzijde van de wijk bestaat uit een hedendaagse invulling van een tuinstedelijk woonmilieu en sluit aan bij de welstandscategorie 'Tuinstedelijke Ensembles'. In een beeldkwaliteitsplan is nader uitgewerkt hoe dit kan worden vormgegeven en zijn referentiebeelden toegevoegd. Dit beeldkwaliteitsplan is bekend als wijziging 126 van de Welstandsnota.

## *4.1 Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld*

De gemeentelijke kosten voor dit bestemmingsplan vallen onder de werking van de grondexploitatie. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden voor het onderhavige bestemmingsplan.

## *5.1 Het krediet wordt volledig gedekt uit de exploitatiebijdrage en is benodigd om de gemeentelijke plankosten te financieren.*

In de Nota Grondbeleid, bijlage 5: Notitie beheersregels MPG artikel 11 lid 3 is opgenomen dat bij een exploitatieovereenkomst waarbij de te verhalen kosten € 250.000,- of hoger zijn de overeenkomst ter kennisgeving aan de raad wordt toegestuurd en de raad gevraagd wordt om krediet te verlenen voor de overeengekomen exploitatiebijdrage. Het college is in de vergadering van 30-11-2021 bijgevoegde exploitatieovereenkomst aangegaan (**bijlage 5**). Bij deze overeenkomst liggen de te verhalen kosten boven de € 250.000. In de exploitatieovereenkomst is het voor de gemeente verplichte kostenverhaal voldoende verzekerd, zoals de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft. Naast de betaling van de exploitatiebijdragen, vergoedt de exploitant aan de gemeente ook de uitkeringen van planschade die de gemeente aan anderen doet.

## **Risico's**

### **5.1 Financiële risico's liggen deels bij de gemeente**

Net als alle grote ruimtelijke ontwikkelingen kent ook het project Boswinkel enkele risico's. De sloop van de bestaande woningen alsmede de ontwikkeling van de nieuwe woningen wordt voor rekening en risico van corporatie Ons Huis uitgevoerd. Dit geldt onder andere ook voor de herinrichting van de bij haar in eigendom blijvende gronden. De risico's van de gemeente liggen met name op het vlak van de herinrichting van de bestaande openbare ruimte. Hiervoor heeft uw raad reeds een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld. Voor de openbare ruimte is een ontwerp gemaakt, welke de komende tijd door adviesbureau Arcadis uitgewerkt zal worden tot bestek. Bij de verdere planuitwerking en/of de uitvoering kunnen zich onverwachte zaken voordoen. De herinrichting van de openbare ruimte zal nog enige tijd duren. Dit betekent dat we ook afhankelijk zijn van de marktsituatie op dat moment (aanbestedingsrisico/inflatierisico). Een ander risico vormen de gemeentelijke plankosten. Conform de afspraken in de overeenkomst betaalt Ons Huis de gemeente een vaste plankostenbijdrage en een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Deze bijdrage ligt bij herstructureringen door woningcorporaties veelal lager dan in situaties waarbij sprake is van een zuiver commerciële ontwikkeling. Hierdoor bestaat het risico dat de gemeentelijke plankosten hoger uitvallen dan de overeengekomen exploitatiebijdrage.

## Kosten en financiële dekking van het voorstel

Met corporatie Ons Huis is ten behoeve van deze ontwikkeling een exploitatieovereenkomst inclusief een planschaderegeling overeengekomen. Hiermee is het gemeentelijk kostenverhaal afdoende verzekerd. Het project boswinkel bestaat in financiële zin uit twee onderdelen: de herinrichting van de openbare ruimte (investeringskrediet) en de facilitaire grondexploitatie (gemeentelijk kostenverhaal). Voor het investeringsproject is door uw raad reeds een investeringskrediet beschikbaar gesteld.

Conform de beheersregels is voor de projecten waarbij de te verhalen kosten hoger liggen dan € 250.000,- een apart krediet benodigd. Ons Huis betaalt een bijdrage voor gemeentelijke plankosten van € 562.000, daarnaast betaalt zij een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling voor de commercieel te bouwen woningen van € 86.600. De totale exploitatiebijdrage is daarmee € 648.600. De bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling wordt toegevoegd aan de reserve gebiedsontwikkeling, hiervoor is geen krediet benodigd. Slechts voor het onderdeel plankosten dient krediet aangevraagd te worden. Met dit krediet kunnen de gemeentelijke plankosten voor het project gedekt worden.

### KREDIET

Gemeentelijke plankosten	€	562.000
<b>Totaal kosten</b>	<b>€</b>	<b>562.000</b>

### Dekking krediet:

Exploitatiebijdrage Ons Huis	€	562.000
------------------------------	---	---------

## Afweging en alternatieven

Alternatieve situaties dienen zich niet voor.

## Participatie

### Vooroverleg

Begin 2022 is over het voorontwerpbestemmingsplan overleg gepleegd met een aantal (semi)overheidsinstanties. De resultaten ervan zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan te vinden.

### Omwonenden

Er is een ontwerpessie geweest met geïnteresseerde bewoners en omwonenden. Tevens is er tijdens de terinzageleggingsperiode een inloophmoment gehouden, zodat er laagdrempelig kennisgenomen kon worden van het stedenbouwkundig ontwikkelplan, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De reacties op deze plannen van de aanwezigen tijdens het inloophmoment waren positief.

### Ter inzage

Gedurende terinzagelegging kon eenieder op het bestemmingsplan reageren. Hierop is door één indiener een zienswijze ingediend. Zie hiervoor ook argument 1.1.

Ook zijn tijdens deze periode externe overlegpartners als het waterschap en de provincie geïnformeerd.

## Communicatie

Initiatiefnemer kan instemmen met het plan zoals dat voor u ligt. Initiatiefnemer zal verder geïnformeerd worden over dit besluit.

## Vervolg

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Publicatie vindt plaats overeenkomstig het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

## Bijlagen

	Omschrijving
Bijlage 1	Plantoelichting, planregels en verbeelding en bijlagen
Bijlage 2	Nota samenvatting en beantwoording reacties vooroverleg

Bijlage 3	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 4	Nota wijzigingen
Bijlage 5	Realisatieovereenkomst Boswinkel Ons Huis (geheim – niet publicabel)

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

de loco-Secretaris,                      de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker