

**Voorstel Gemeenteraad VII- F  
Vergadering van 31 oktober 2016**

31 OKT 2016

**Onderwerp** Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" en het vaststellen van wijziging 85 van de welstandsnota Enschede- beeldkwaliteitsplan Broekheurne Ring

**Portefeuillehouder** Jurgen van Houdt agendaletter (F))

<b>Programma</b>	SO	Aangeboden aan Raad	20 september 2016
<b>Stuknummer</b> (invulling door Griffie)		Corsanummer	1600061365

---

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

- 1 De Nota samenvatting en beantwoording zienswijze bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" vast te stellen en diegene die een zienswijze betreffende dit bestemmingsplan aan de raad kenbaar heeft gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijze aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan
  - 2 Het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL IMRO 0153 BP00101-0003
  - 3 Het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6 12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2 genoemde bestemmingsplan
  - 4 Het vaststellen van wijziging 85 van de welstandsnota Enschede- beeldkwaliteitsplan Broekheurne Ring
- 

**Inleiding.**

*1 1 Inleiding*

Op grond van artikel 3 1 onder 1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt de gemeenteraad voor het gehele gebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast. Daarbij wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangewezen en worden met het oog op die bestemming regels voor het gebruik van gronden en het daarop realiseren van bouwwerken en voorzieningen gegeven.

Op grond van artikel 3 1 onder 2 van de Wet ruimtelijke ordening dient binnen een periode van 10 jaren na de laatste vaststelling van een bestemmingsplan, voor het betreffende gebied opnieuw een (geactualiseerd) bestemmingsplan te worden vastgesteld. Voor het gebied van de wijk Stroinkslanden geldt thans het uit 2006 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "Stroinkslanden 2006". Met de vervaardiging van het nieuwe bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" wordt aan deze uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende verplichting voldaan.

*1 2 Situering bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016"*

Het plangebied van het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" heeft betrekking op de wijk Stroinkslanden en gaat het hier om de meest oostelijk gelegen stadswijk in het stadsdeel Zuid.

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt globaal begrensd door de Rijksweg 35 aan de noordzijde, het buitengebied van Enschede aan de oost- en zuidzijde en tenslotte door de Buurserstraat aan de westzijde.

*1 3 Bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016"*

Het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" betreft een grotendeels conserverend bestemmingsplan waarbij voor veruit het grootste gedeelte van het plangebied de huidige bestaande situatie is vastgelegd. Het gaat hierbij om het bestaande gebruik van gronden en opstallen alsmede bebouwing en bebouwingmogelijkheden. Daarnaast is in dit bestemmingsplan sprake van een herontwikkelingslocatie en een nieuwe ontwikkeling.

*1 4 Herontwikkelingslocatie gebied ten zuiden van de Broekheurnering*

In het grotendeels conserverende bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" is sprake van een herontwikkelingslocatie ten zuiden van de Broekheurnering en ten oosten van de Knalutteweg. Tot enige jaren geleden stonden er in dit gebied 52 drive-in-woningen die inmiddels zijn gesloopt. Als gevolg van een optredende

crisis op de woningmarkt de afgelopen jaren, zijn plannen voor nieuwbouw van woningen in dit gebied tijdelijk uitgesteld en is deze strook voor onbepaalde tijd met groen ingericht. Op dit moment is echter sprake van een meer ontspannen woningmarkt en ligt het in de bedoeling om op deze locatie maximaal 39 grondgebonden woningen te realiseren. Deze ontwikkeling maakt deel uit van een herstructurering van de wijk Stroinkslanden ten zuiden van de Broekheurnering en de Zuid Esmarkerrondweg en die o.a. tot doel heeft de sociale structuur en het woon- en leefklimaat in dit wijkdeel te verbeteren.

Om tot een gewenste beeldkwaliteit te komen is het noodzakelijk gebleken om de volgens de welstandsnota Enschede voor dit gebied geldende welstandsidentiteit van 'Stempelwijken' te wijzigen. Middels wijziging 85 van de welstandsnota Enschede treedt het beeldkwaliteitsplan Broekheurne Ring, met daarin opgenomen specifiek voor dit gebied genoemde welstandseisen, in de plaats van de nu nog geldende welstandsidentiteit 'Stempelwijken'.

#### *1.5 Nieuwe ontwikkeling uitbreiding wijkwinkelcentrum*

Ook is er in het nieuwe bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" sprake van een nieuwe ontwikkeling in de vorm van een uitbreiding van het bestaande wijkwinkelcentrum met een tweede supermarkt. Met deze uitbreiding wordt tevens het aanzien van het min of meer gedateerde winkelcentrum visueel verbeterd en wordt het aangrenzende, openbaar toegankelijke gebied heringericht om o.a. te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

#### *1.6 Procedure en interactie met belanghebbenden*

##### *Bekendmaking voorbereiding bestemmingsplan*

In overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening is het voornemen tot vervaardiging van het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" bekend gemaakt in de Huis-aan-Huis van 3 december 2014.

##### *Vooroverleg*

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie Overijssel ingestemd met het ontwerp van het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" met de daarin opgenomen nieuwe ontwikkeling van de uitbreiding van het wijkwinkelcentrum en de herontwikkeling van het woongebied ten zuiden van de Broekheurnering.

Van het Waterschap Vechtstromen is binnen een door ons gestelde termijn geen reactie terugontvangen en kan worden uitgegaan dat zij tegen dit bestemmingsplan geen bezwaren hebben.

Daarnaast heeft het Bewonersteam Stroinkslanden (BST) als erkende wijkorgaan per email laten weten geen aanleiding zien om van haar adviesrecht gebruik te maken.

Wel heeft netbeheerder TenneT ons verzocht de regels behorende bij het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016", ten behoeve van een onbelemmerde elektriciteitsvoorziening, op onderdelen aan te passen.

In verband met sociale veiligheid heeft de Natuur- en Milieuraad ons verzocht de laad- en losruimte bij de nieuwe uitbreiding van het winkelcentrum zodanig aan te passen dat deze inpandig en afsluitbaar is.

Van het vooroverleg is een vooroverlegverslag vervaardigd dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

##### *Ter visie legging van het ontwerp van bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016"*

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" heeft van 19 mei 2016 tot en met 29 juni 2016 als ontwerp ter visie gelegen. Met betrekking tot dit bestemmingsplan is er op 26 mei een informatiebijeenkomst in het Stroinkshuis gehouden voor wijkbewoners en anderszins belanghebbenden.

##### *Zienswijze*

Gedurende de termijn van het als ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota samenvatting en beantwoording zienswijze dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Met betrekking tot de wijziging 85 van de welstandsnota Enschede zijn overigens geen zienswijzen binnengekomen.

##### *Wijzigingen bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016"*

Als gevolg van de ingediende reacties en de ingediende zienswijze is het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" zoals dat als ontwerp ter visie heeft gelegen, op onderdelen gewijzigd. De wijzigingen zijn verwoord in een Nota van wijzigingen dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

## *Wijziging 85 welstandsnota Enschede- beeldkwaliteitsplan Broekheurnering*

Tegelijk met het ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" heeft de wijziging 85 van de welstandsnota Enschede- beeldkwaliteitsplan Broekheurnering van 19 mei tot en met 29 mei ter inzage gelegen

### *1.6 Beoogd resultaat*

Met het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" krijgt de wijk Stroinkslanden een actuele- en juridisch planologisch regeling, grotendeels gericht op het beheer en behoud van de bestaande situatie waarbij rekening is gehouden met de herontwikkeling van een woongebied ten zuiden van de Broekheurnering en de uitbreiding van het bestaande wijkwinkelcentrum als nieuwe ontwikkeling in het plangebied. Middels dit bestemmingsplan wordt de beoogde nieuwbouw van woningen en de uitbreiding van het winkelcentrum mogelijk gemaakt.

### **Argumenten**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen binnen de gemeente actueel te zijn. Met het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" wordt aan deze wettelijke verplichting voldaan. De herontwikkeling van het bestaande woongebied ten zuiden van de Broekheurnering is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid zoals dat ook is verwoord in de Woonvisie 2025. De beoogde uitbreiding van het wijkwinkelcentrum in Stroinkslanden met een tweede supermarkt past binnen het gemeentelijke beleid zoals dat is verwoord in de Detailhandelsstructuurvisie.

### **Kanttekeningen**

Voor de beoogde realisatie van maximaal 39 grondgebonden woningen in het gebied gelegen ten zuiden van de Broekheurnering en ten westen van de Knalhatteweg is het noodzakelijk gebleken dat voor een aantal woningen aan de zijde van de Broekheurnering, als gevolg van verkeerslawaaï vanwege deze weg, hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder dienen te worden vastgesteld. Het betreft hier een bevoegdheid van het college. Op 30 juni 2016 hebben wij hogere waarden vastgesteld tot een maximum van 57 dB voor een aantal woningen aan de zijde van de Broekheurnering.

Voor het overige zijn geen kanttekeningen te bedenken.

### **Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen**

Duurzaamheid speelt maatschappelijk en voor ons als gemeente een steeds grotere rol. Bij het opstellen van bestemmingsplannen proberen we daar zoveel mogelijk rekening mee te houden. Bestemmingsplannen kennen echter geen uitvoeringsplicht, daardoor kan vanuit juridisch oogpunt niet iedere maatregel ten aanzien van duurzaamheid worden opgenomen. Bij de uitvoering van toekomstige ontwikkelingen die passen binnen dit nieuwe bestemmingsplan heeft duurzaamheid volop onze aandacht.

Het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" draagt op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen.

### **Kosten, opbrengsten, dekking**

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien in dit bestemmingsplan gronden zijn opgenomen waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn opgenomen.

Voor het conserverende deel van het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016", waarbij geen sprake is van ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Voor wat betreft de herontwikkeling van een bestaand woongebied ten zuiden van de Broekheurnering en de voorgenomen uitbreiding van het wijkwinkelcentrum is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Met initiatiefnemers zijn exploitatieovereenkomsten gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. In deze overeenkomsten zijn tevens bepalingen met betrekking tot eventuele planschades opgenomen.

Geconcludeerd kan daarom worden dat aan dit bestemmingsplan en de daarin opgenomen herontwikkeling en uitbreiding van het wijkwinkelcentrum voor de gemeente Enschede geen financieel nadelige gevolgen zijn verbonden. Het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" wordt daarmee geacht economisch uitvoerbaar te zijn.

### **Communicatie**

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

### **Vervolg**

Ter inzage legging gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan en beroepstermijn.

Na vaststelling door de gemeenteraad en bekendmaking daarvan op de wettelijk voorgeschreven wijze, wordt de digitale versie van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en wordt de analoge (papier) versie gedurende zes weken in het Stadskantoor ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om gedurende deze termijn tegen het vaststellingsbesluit van uw raad beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" – blad 1
2. Verbeelding bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" – blad 2
3. Verbeelding bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" – blad 3
4. Verbeelding bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" – blad 4
5. Verbeelding bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" – blad 5
6. Verbeelding bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" – blad 6
7. Regels bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" en bijlagen
8. Toelichting bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" en bijlagen.
9. Vooroverlegverslag bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016"
10. Ingediende zienswijze
11. Nota samenvatting en beantwoording zienswijze bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016".
12. Nota van wijzigen bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016"
13. Wijziging 85 van de welstandsnota Enschede- beeldkwaliteitsplan Broekheurne Ring.

---

**Burgemeester en Wethouders van Enschede,**  
**De Secretaris (Loco) de Burgemeester,**



---

## Besluit

**Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 20 september 2016**

- 
1. De Nota samenvatting en beantwoording zienswijze bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" vast te stellen en diegene die een zienswijze betreffende dit bestemmingsplan aan de raad kenbaar heeft gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijze aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
  2. Het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00101-0003.
  3. Het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2. genoemde bestemmingsplan.
  4. Het vaststellen van wijziging 85 van de welstandsnota Enschede- beeldkwaliteitsplan Broekheurne Ring.
- 

Vastgesteld in de vergadering van 31 oktober 2016

**De Griffier,**

**de Voorzitter**



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen

**Nota van wijzigingen  
Bestemmingsplan  
“Stroinkslanden 2016”**

Gemeente Enschede,  
Domein Fysiek,  
Cluster Omgeving en Recht,  
Afdeling Bestemmen en Vergunnen,  
Team Ruimtelijke Plannen,

d.d. 11 juli 2016

## Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016"

Voor de wijk Stroinkslanden, de meest oostelijk gelegen woonwijk in het stadsdeel Zuid, is het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" vervaardigd. Het gaat bij dit bestemmingsplan om een grotendeels actualiserend bestemmingsplan in het kader van de wettelijke verplichting voortvloeiende uit de Wet ruimtelijke ordening die bepaalt dat binnen een periode van 10 jaren een bestemmingsplan opnieuw door de raad dient te worden vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt gehoor gegeven aan deze wettelijke verplichting en wordt grotendeels het bestaande gebruik en bestaande bebouwingmogelijkheden op een juridisch- planologische wijze vastgesteld.

Daarnaast is in dit actualiserende bestemmingsplan sprake van een nieuwe ontwikkeling. Het betreft hier de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum voor de wijk Stroinkslanden met de vestiging van een tweede supermarkt en waarbij het aangrenzende openbaar toegankelijk gebied opnieuw wordt ingericht. Ook de herontwikkeling van een bestaand woongebied ten zuiden van de Broekheurnering is in dit bestemmingsplan opgenomen.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 19 mei 2016 tot en met 29 juni 2016 als ontwerp ter visie gelegen.

Naar aanleiding van opmerkingen van een aantal (overheids-) instanties en een ingediende zienswijze is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook heeft er een ambtelijke aanpassing van de verbeelding en toelichting plaatsgevonden voor wat betreft gronden gelegen achter bestaande woningen aan de Wolferlanden.

De volgende aanpassingen en wijzigingen zijn in het bestemmingsplan aangebracht.

**Verbeelding:** Aangebrachte aanpassingen en wijzigingen verbeelding behorende bij het bestemmingsplan “Stroinkslanden 2016 met het nummer BP00101

1. Op de verbeelding is het tracé van een bestaande aardgasleiding in het plangebied van het bestemmingsplan “Stroinkslanden 2016” marginaal gewijzigd en aangepast.
2. Het bebouwingsvlak ter hoogte van de beoogde uitbreiding van het wijkwinkelcentrum is vergroot ten behoeve van een inpandige laad- en losruimte van goederen. De vergroting van het bouwvlak is op de verbeelding voorzien van de aanduiding ‘laad- en losruimte’.
3. Aan de zuidwestzijde van het uit te breiden wijkwinkelcentrum is ter plaatse van de vernieuwde entree de specifieke bouwaan- duiding ‘luifel’ aangebracht.
4. Een deel van het achterperceel van een woning aan de Wolver- landen 30 heeft de bestemming “Tuin” gekregen.  
*Met laatstgenoemde wijziging wordt maatwerk verricht ten behoeve van de bewoners aan de Wolverlanden 30, 31 en 32.*

**Regels:** Aangebrachte aanpassingen wijzigingen regels behorende bij het bestemmingsplan “Stroinkslanden 2016”.

**Artikel 5 -Centrum:**

In het lid 5.1 is het sublid b. toegevoegd, luidende:

- b. In afwijking van het bepaalde onder a. van dit lid is ter plaatse van de aanduiding ‘laad- en losruimte’ enkel en alleen een voorziening toegestaan ten behoeve van het laden en lossen van goederen.

*Met deze toevoeging is het mogelijk om binnen de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen een inpandige laad- en losruimte te realiseren.*

**Artikel 11 –Verkeer – Verblijfsgebied:**

In dit artikel is het lid 11.2.2 van de bouwregels aangevuld met de bepaling:

- b. Ter plaatse van de aanduiding ‘luifel’ mag een luifel en/of overkapping worden gerealiseerd, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter.

*Met deze toevoeging is het mogelijk om op gronden met de aanduiding ‘luifel’, luifels te realiseren.*

**Artikel 15 -Leiding - Hoogspanning:**

1. In lid 15.2 zijn de bepalingen onder b. en c. komen te vervallen.

*Met de verwijdering van deze leden komen de bouwmogelijkheden ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen op de voor ‘Leiding – Hoogspanning’ aangegeven gronden, op verzoek van de leidingbeheerder, te vervallen.*

2. In de leden 15.3 en 15.4 onder d., is het woord ‘schriftelijk’ toegevoegd.

*Met deze toevoeging wordt expliciet aangegeven dat bij het afwijken van de bouwregels en het verbod tot het uitvoeren van werken 'schriftelijk' om advies bij de leidingbeheerder moet worden gevraagd..*

3. Lid 15.4 onder a. is het sublid 1. aangevuld met het verbod tot het rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen.

Verder is dit lid aangevuld met de volgende subleden:

- 6: het permanent opslaan van goederen;
- 7: het aanbrengen van verhardingen;
- 8: het diepploegen
- 9: het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

*Met deze aanvullingen dient de veiligheid en continuïteit van de energievoorziening te worden gewaarborgd.*

4. In lid 15.4 onder b. is de benaming 'gasleiding' vervangen door 'hoogspanningsleiding'

*Met deze correctie wordt een foutieve benaming in de regels gecorrigeerd.*

#### **Artikel 16 -Leiding - Hoogspanningsverbinding:**

1. Het lid 16.2 b is voor wat betreft de maximale bouwhoogte van electriciteitsmasten komen te vervallen.

*Aangezien er in het plangebied van het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" geen electriciteitsmasten aanwezig zijn, is deze regel, op verzoek van de netbeheerder, verwijderd.*

2. Ook is het lid 16.2 c voor het bouwen van nutsvoorzieningen op gronden aangewezen voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' uit de regels verwijderd.

*Met de verwijdering van dit lid komt de bouwmogelijkheid ten behoeve van nutsvoorzieningen op de voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangegeven gronden, op verzoek van de leidingbeheerder, te vervallen.*

3. In de leden 16.3 en 16.4 onder d, is het woord 'schriftelijk' toegevoegd.

*Met deze toevoeging wordt expliciet aangegeven dat bij het afwijken van de bouwregels en het verbod tot het uitvoeren van werken 'schriftelijk' om advies bij de leidingbeheerder moet worden gevraagd..*

4. Lid 16.4 onder a is in het sublid 1 aangevuld met het verbod tot het rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen.

Verder is dit lid aangevuld met de volgende subleden:

- 5: het permanent opslaan van goederen;
- 6: het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.



