

Agendaformulier B&W-vergadering 22 maart 2022

Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat (Agendaletter D) () ()		
Onderwerp	In procedure brengen 'paraplu' bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen 2022		
Openbaar	<i>Openbaar:</i> ja		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Corsanummer:	2200015661
Opsteller	A. Mahler	Casnummer	
Urgentie	,		
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Nee		

Mee geadviseerd door	SBF / Tom Brughuis, Marleen ter Huurne, Ploni Split HBM / Elsemiek Velderman VG / Brigitte Seegers BM / Ted Polman
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

Het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" vrij te geven voor terinzagelegging als ontwerpbestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Publieksvriendelijke samenvatting

In de Woonvisie zijn de beleidsambities vastgelegd om talent vast te houden en te werken aan een inclusieve stad. Deze beleidsambities zijn vervolgens ook vastgelegd in het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen". Dit bestemmingsplan is inmiddels een aantal jaren het toetsingskader voor initiatieven. Met het plan zijn vele goede stedelijke ontwikkelingsprojecten tot stand gebracht en tevens veel toevoegingen van kwalitatief slechte appartementen tegengehouden. In de praktijk bleek dat er behoefte is het bestemmingsplan op details bij te stellen. Er zijn initiatieven denkbaar die we wenselijk zijn, maar waaraan op grond van de huidige regeling niet meegewerkt kan worden. Daarnaast blijken de huidige regels toch nog ruimte te bieden aan ontwikkelingen die niet voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau. Daarom is het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" opgesteld. Dit bestemmingsplan wordt nu ter inzage gelegd in het kader van de formele bestemmingsplanprocedure.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door gemeentesecretaris)

Inleiding

In haar vergadering van 30 september 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" vastgesteld. Dit plan had tot doel om mede invulling te geven aan de gemeentelijke beleidsambities om talenten en andere voor de sociaal-economische structuur van Enschede belangrijke doelgroepen voor de stad te behouden en het verder groeien van Enschede vanuit het hart. Deze beleidsambities zijn vastgelegd in de Woonvisie van 2019. Om ruimtelijk sturing te kunnen geven aan die beleidsambities was het noodzakelijk om kwalitatief te sturen op de realisatie van nieuwe appartementen. Doel was dat de juiste appartementen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan was voorafgegaan door een voorbereidingsbesluit dat het realiseren van nieuwe appartementen alleen nog mogelijk wanneer wordt voldaan aan de daarvoor in de regels bij het voorbereidingsbesluit opgenomen kwalitatieve criteria.

Inmiddels is het bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen een aantal jaren toetsingskader voor inkomende aanvragen. Daarbij is gebleken dat dit toetsingskader geactualiseerd dient te worden. Er zijn initiatieven denkbaar die wenselijk zijn, maar waaraan op grond van de huidige regeling niet meegewerkt kan worden. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan een verruiming van het wonen boven winkels dat in het ontwerpbestemmingsplan ook is toegestaan in Boekelo of het toestaan van appartementen met een verhoogd maaiveld. Anderzijds blijkt het huidige toetsingskader toch nog ruimte te bieden aan ontwikkelingen die niet voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau. Een voorbeeld hiervan zijn zogeheten rug-aan-rug-woningen. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In dat plan wordt beter omschreven wat de gemeente vraagt van het kwaliteitsniveau van marktinitiatieven en anderzijds wordt er ruimte geboden voor appartementen voor doelgroepen waarvoor onze corporaties aan de lat staan.

Het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" is een actualisatie van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" uit 2019. Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenaamd 'paraplubestemmingsplan'. Dat betekent dat de hierin gestelde planologische regeling een aanvullende dan wel afwijkende werking heeft op de geldende bestemmingsplannen. De geldende bestemmingsplannen blijven verder ongewijzigd van kracht.

Beoogd effect

Met het parapluplan 'Kwalitatief sturen op appartementen 2022' wordt het bestaande toetsingskader in het bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen' zodanig aangepast dat het weer aansluit bij de gemeentelijke ambities en gebruikservaringen. Op basis van het parapluplan kunnen ongewenste bouwplannen voor appartementen worden geweigerd en kan gericht medewerking worden verleend aan bouwplannen voor appartementen die voldoen aan de kwalitatieve randvoorwaarden voor het toevoegen van nieuwe appartementen.

Argumenten

1.1 Op basis van gebruikservaring blijkt dat het plan actualisatie behoeft

Het bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen is gedurende een aantal jaren gebruikt voor de toetsing van initiatieven. Op basis van die ervaring blijkt dat de regeling verbeterd kan worden. Enerzijds zien deze verbeteringen op het verduidelijken van de regeling zoals bijvoorbeeld de aanpassing van de reikwijdte van het parapluplan. Voor gebruikers van het plan wordt het daarmee inzichtelijker hoe de regels van het parapluplan zich verhouden tot het andere geldende bestemmingsplan. Anderzijds is ook gebleken dat het noodzakelijk was om in de regels bepalingen op te nemen ten aanzien van de kwaliteit van de initiatieven. Het gaat dan vooral om maatregelen die zorgen voor een hoge leefkwaliteit van de bewoners.

1.2 Aanpassing van het bestemmingsplan is beleidsmatig wenselijk

We zien dat de laatste jaren niet alleen meer vraag is naar huurappartementen, maar ook naar koopappartementen. We staan met deze wijziging toe dat waar appartementen mogen worden toegevoegd, dit ook koopappartementen mogen zijn. De kwalitatieve eisen voor beide varianten zijn gelijk. Daarnaast maken de nieuwe afspraken die we met corporaties hebben gemaakt, ook nieuwe woonvormen mogelijk. Die nieuwe woonvormen worden met voorliggend BP ook gefaciliteerd.

Risico's

Wanneer het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure wordt gebracht, blijft uiteindelijk de huidige regeling gelden. Zoals aangegeven, voldoet die eigenlijk niet meer aan de huidige wensen en eisen.

Financiële dekking van het voorstel

Aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen 2022' zijn voor de gemeente Enschede geen financieel nadelige gevolgen verbonden.

Alternatieven

Om een actueel en goed toetsingskader te verkrijgen, is eigenlijk geen andere optie dan het aanpassen van de huidige regeling voorhanden.

Participatie

Het doorlopen participatietraject kan worden aangemerkt als stap 1, informeren, op de participatieladder. We kiezen hiervoor omdat de regeling niet fundamenteel veranderd, maar slechts op technische details wordt geactualiseerd op basis van praktijkervaring.

Communicatie met direct betrokkenen:

Voorliggend parapluplan is feitelijk in hoofdzaak een technische actualisatie van de al bestaande regeling en is daarom intern met alle betrokken disciplines afgestemd en in lijn gebracht met actuele (prestatie)afspraken met onze partners.

Interne communicatie

Interne communicatie

Alle bij het onderwerp van het parapluplan betrokken organisatieonderdelen zijn bij het opstellen van het parapluplan betrokken en worden op de gebruikelijke wijze over de voortgang van de procedure geïnformeerd.

PR over besluit:

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bekend gemaakt in de Huis aan Huis en in het Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en via het gemeentelijke geografisch informatiesysteem (GIEL).

Persbericht, ja of nee:

Nee

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen 2022' wordt overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad. Na afloop van de zienswijzenperiode zal worden bepaald of het wenselijk is het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, alvorens het plan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Geheim
Bijlage 1	BP "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" (verbeelding)	Ja	Nee	Nee
Bijlage 2	BP "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" (regels)	Ja	Nee	Nee
Bijlage 3	BP "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" (toelichting)	Nee	Nee	Nee