

Voorstel GEMEENTERAAD

Stuknummer

16688

Programma

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hogeland Zuid,
Varvik en Diekman'

Programma

Programma Stedelijke Ontwikkeling

Corsanummer

1300107942

Enschede

14 mei 2013

VERG. V.D. RAAD VAN

24 JUNI 2013

Wij stellen u voor te besluiten tot

1. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varkik en Diekman", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.20100737-;
2. Degenen die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om hun zienswijze(n) omtrent dit bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken, hiervan in kennis te stellen conform de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen";
3. Het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Toelichting op het voorstel

1. Relatie met programma/beleidskader/wettelijke taak/bestuurlijke geschiedenis

Op grond van artikel 3.1, eerste lid, van de Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond(en) wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in ieder geval regels omtrent het gebruik van grond(en) en van zich daar bevindende bouwwerken.

Op grond van artikel 3.1, lid 2 van de Wro wordt de bestemming van de gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, binnen een periode van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw vastgesteld.

Thans gelden voor het plangebied "Hogeland Zuid, Varkik en Diekman" verschillende bestemmingsplannen. Het grootste gedeelte van het plangebied is nu nog opgenomen in het bestemmingsplan "Wooldrik - Hogeland Zuid". Alle huidige bestemmingsplannen zijn thans onherroepelijk.

Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van de actualisatie van bestemmingsplannen in de gemeente Enschede. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard, waarbij er enkele nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

1. De mogelijkheid tot realisatie van twee woningen aan de Kuipersdijk;
2. De mogelijkheid tot ontwikkeling van de kavel aan het Spaansland;
3. De mogelijkheid tot het vestigen van zorgwoningen in het pand Hogelandsingel 21;
4. Het opnemen van een strook grond, grenzend aan de Toernooistraat, in het bestemmingsplan. Deze strook grond was voorheen opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidoost'.

Stedelijke Koers

Op 24 september heeft de gemeenteraad het Koersdocument vastgesteld ten behoeve van de herprioritering van projecten. Het doel van deze Stedelijke Koers is het aanbod van plannen op het gebied van wonen, bedrijven en kantoren beter te laten aansluiten bij de veranderende vraag.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. De opgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan passen in het kader van de Stedelijke Koers.

2. Situatieschets, probleemstelling, doelstelling

Het bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman" is gelegen in het Stadsdeel Oost. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Zuiderval, aan de noordzijde door de Varviksingel en Hogelandsingel, aan de oostzijde door de Tegelerweg, Heutinkstraat, Estafettestraat en Brinkstraat en aan de zuidzijde door de A35/N35.

Ter voldoening aan de wettelijke plicht voor het actualiseren van bestemmingsplannen is het bestemmingsplan 'Hogeland Zuid, Varvik en Diekman' ontworpen.

Het voorliggende plan beoogt voor het plangebied de huidige, planologische situatie vast te leggen. Het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de actualisatie van bestemmingsplannen in de gemeente Enschede. Dit betekent dat voor het plangebied dezelfde regels worden toegepast ten aanzien van gebruik en bouw mogelijkheden. Tevens worden in het plangebied vier ontwikkelingen meegenomen. Deze vier ontwikkelingen zijn genoemd in onderdeel 1 van dit voorstel.

Aan de Kuipersdijk wordt de mogelijkheid geboden om maximaal 2 woningen te realiseren. Op de kavel aan het Spaansland, ten oosten van de Zuiderval, wordt de mogelijkheid geboden voor verschillende ontwikkelingen. Onder andere is het mogelijk hier een fastfood-restaurant te vestigen.

In het pand Hogelandsingel 21 wordt de mogelijk geboden om een zorginstelling te vestigen. Dit pand heeft thans nog de bestemming 'Kantoor'. De mogelijkheid voor nieuwbouw aan de zijde van de Heutinkstraat, gelegen op het perceel Hogelandsingel 21, wordt meegenomen in een aparte procedure.

Tot slot wordt een strook grond, grenzend aan de Toernooistraat, meegenomen in het bestemmingsplan 'Hogeland Zuid, Varvik en Diekman'.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de plantoelichting en de daarbij behorende bijlagen van het bestemmingsplan.

3. Bevindingen uit de interactie met belanghebbenden

Wijkraad:

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is het ontwerp van het bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman" voor advies voorgelegd aan de wijkraad Zuid Oost. De wijkraad heeft bij schrijven van 16 juni 2012 aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan. Op een aantal onderdelen is aan de wijkraad aanvullende informatie verstrekt, naar aanleiding van vragen vanuit de wijkraad.

Daarnaast is de wijkraad op de hoogte gebracht over het verloop van de procedure en wijzigingen van het bestemmingsplan.

Vooroverleg:

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft er vooroverleg plaatsgevonden. Daarop hebben wij een aantal reacties ontvangen. Dit heeft geleid tot enkele kleine aanpassingen aan het plan. Een overzicht van deze aanpassingen is opgenomen in paragraaf 8.2.

Tervisielegging bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een ieder ter visie gelegen van 7 maart tot en met 17 april 2013.

Gedurende de tervisielegging zijn 8 unieke zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op de voorgenomen ontwikkelingen op het pand en het perceel Hogelandsingel 21, de percelen van de woningen aan de Kuipersdijk en een perceel aan de Olink Es. Tevens heeft de Gasunie een zienswijze ingediend naar aanleiding van actuele jurisprudentie.

Voor een volledig overzicht van de ingekomen zienswijzen en beantwoording daarvan wordt verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde "Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen".

Wij stellen u voor de zienswijzen te beantwoorden, zoals in de nota staat aangegeven. De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het plan op onderdelen te wijzigen. De belangrijkste zijn hieronder opgenomen:

- Aanpassen van de omschrijving van de definitie zorginstelling in de regels;
- Aanpassen van de bestemming van de percelen van de woningen aan de Kuipersdijk;
- Aanpassen van artikel 21, naar aanleiding van het advies van de Gasunie;
- Meenemen van de nieuwbouw aan de Heutinkstraat, op het perceel Hogelandsingel 21, in een aparte procedure.

Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht op onderdelen in de toelichting en regels. De belangrijkste zijn hieronder opgenomen:

- Een actuele versie van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is toegevoegd als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan;
- Het artikel 'Tuin' is niet meer opgenomen in het bestemmingsplan, daar deze binnen het plangebied niet meer voorkomt;
- Op de plankaart is aan de Gasfabriekstraat een verplichte gevellijn toegevoegd. Tevens is een mogelijkheid opgenomen om hier onder voorwaarden van af te kunnen wijken. Dit om beter te kunnen sturen bij ontwikkelingen in het plangebied, en daarnaast enige flexibiliteit te bieden;
- Op de plankaart is de functieaanduiding 'Wonen' opgenomen voor het pand Kuipersdijk 412. Deze was onterecht niet opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Deze mogelijk werd in het voorheen geldende bestemmingsplan ook al geboden. Ook in de regels is de aanpassing doorgevoerd ;
- De hoogte van de reclamemast binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - fastfood' is aangepast van 15 meter naar 17 meter. Dit vanwege stedenbouwkundige aspecten;
- Naar aanleiding van actuele jurisprudentie zijn de regels voor gasleidingen aangepast. Dit mede ook op het advies van de Gasunie;

Voor een volledig overzicht van alle wijzigingen verwijzen wij u naar het Overzicht aanpassingen bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman". In deze bijlage bij het raadsvoorstel treft u deze aan.

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk in kennis gesteld van het raadsbesluit. Publicatie vindt overeenkomstig het gestelde in de Wro plaats.

4. Informeren over het vervolg

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Na vaststelling zal het plan gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen op basis van het plan door burgemeester en wethouders omgevingsvergunningen worden afgegeven.

5. Financiële informatie

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien het bestemmingsplan voorziet in gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro gerealiseerd kan worden. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Hiervan kan worden afgezien in de situatie waarbij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, het bepalen van een fasering en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

In het plangebied zijn geen grondexploitaties waarbij de gemeente zelfstandig de in eigendom zijnde gronden ontwikkelt en/of grondexploitaties waarbij de gemeente in samenwerking met marktpartijen gronden ontwikkelt aanwezig.

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd en in de economische uitvoerbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond.

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

6. Risicoparagraaf

Er zijn geen bijzondere risico's te verwachten.

7. Overige voor de raad relevante informatie

Met de inwerkingtreding per 1 januari 2010 van de volledige wettelijke verplichtingen ten aanzien van standaardisering en digitalisering bestaat een bestemmingsplan uit een set bestanden, die in de vorm van twee verbeeldingen, een digitale en een analoge verbeelding, door de gemeenteraad dienen te worden vastgesteld. Met de digitale verbeelding wordt de versie van het bestemmingsplan bedoeld, zoals die te raadplegen en te downloaden is via internet. Met de analoge verbeelding wordt de papieren versie van het bestemmingsplan bedoeld. Beide verbeeldingen zijn juridisch rechtsgeldig, alleen in gevallen van eventuele interpretatieverschillen is de digitale verbeelding doorslaggevend.

8. Bijlagen bij dit raadsvoorstel

Mee te zenden:

- a. Verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman";
- b. Regels bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman", met bijlagen;
- c. Toelichting bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman", met bijlagen;
- d. De zienswijzen;
- e. Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen;
- f. Overzicht aanpassingen bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman".

Ter inzage (leeskamer):

a.

Vertrouwelijke bijlagen (bij de griffie):

a.

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de Secretaris,

de Burgemeester,

Besluit

van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 14 mei 2013, stuknr. 16688

1. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman", overeenkomstig de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.20100737-.
2. Degene die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om hun zienswijze omtrent dit bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken hiervan in kennis te stellen conform de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen" (indien van toepassing);
3. Het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

vastgesteld in de vergadering van 24 juni 2013

de Griffier,

de Voorzitter,