

Voorstel GEMEENTERAAD

Stuknummer
15307

Programma
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan "Glanerbrug 2010"

VII – C 3

Programma
Programma Stedelijke Ontwikkeling

Corsanummer
In te vullen door opsteller stuk.

Enschede
4 oktober 2011

VERG. V.D. RAAD VAN

17 OKT. 2011

Wij stellen u voor te besluiten tot

1. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Glanerbrug 2010", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.20101314-0003;
2. Het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan;
3. Degenen die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om hun zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar te maken hiervan in kennis te stellen conform de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen". en diegenen mede te delen dat de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan;
4. De VROM-Inspectie en Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Glanerbrug 2010".

Toelichting op het voorstel

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

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Glanerbrug 2010" gelden momenteel de bestemmingsplannen "Glanerbrug" en "De Eschmarke". Het bestemmingsplan "Glanerbrug" is op 27 juni 2005 door uw Raad vastgesteld en op 3 juni 2006 door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd. Het bestemmingsplan "De Eschmarke" is op 18 maart 1996 door uw Raad vastgesteld, op 5 november 1996 grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel en na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 11 juni 1998 onherroepelijk in werking getreden.

2. Situatieschets, probleemstelling, doelstelling

Het plangebied van het bestemmingsplan "Glanerbrug 2010" wordt globaal gezien begrensd door: de gemeentegrens met Losser, (de bebouwing aan) de Vosbultweg, Kerkstraat, Bultsweg en Lonnekerweg in het noorden; (de bebouwing aan) de Bultsweg, Vespuccistraat, Marco Polostraat, Gronausestraat, Willem Barendszstraat en James Rosstraat in het westen; (de bebouwing aan) de Shackletonstraat, Schipholtstraat, Rondostraat en Fugastraat in het zuiden; en door de Glanerbeek en de rijksgrens met Duitsland in het oosten.

Het bestemmingsplan "Glanerbrug 2010" is een actualiserend bestemmingsplan en beoogt te voorzien in een actuele bestemmingsregeling voor het dorp Glanerbrug, waarbij in hoofdzaak de bestaande situatie in planologisch juridische zin wordt vastgelegd. Daarnaast beoogt het bestemmingsplan de realisatie van een drietal kleinere ontwikkelingen mogelijk te maken:

- de nieuwbouw van 2 vrijstaande woningen aan de Kerkstraat, op het terrein naast nr. 280;
- de uitbreiding van de Gerardusschool aan de Kerkstraat 155;
- nieuwbouw van het jeugdhonk "De Hut" bij "De Brug", aan de Schipholtstraat 45.

Ook is het inmiddels onherroepelijk in werking getreden bestemmingsplan voor de nieuwbouw van Ariëns Zorgpalet aan de Gronausestraat als bestaande planologische situatie één op één in het nieuwe bestemmingsplan "Glanerbrug 2010" overgenomen. Hierbij is conform toezeggingen aan Ariëns Zorgpalet en Domijn binnen dezelfde bestemming ook een bouwvlak opgenomen voor het vooralsnog te handhaven voormalige kloostergebouw, dat geen onderdeel uitmaakte van het bestemmingsplan voor de nieuwbouw van het Ariëns Zorgpalet. Voor een aantal toekomstige ontwikkelingen in Glanerbrug geldt dat deze nog niet voldoende concreet zijn uitgewerkt om in dit bestemmingsplan te faciliteren. Hierbij gaat het om de mogelijke herontwikkeling van de bedrijfslocatie Ouverturestraat 56, de mogelijke herontwikkeling van de locatie Schipholtstraat 165 en de omvorming van de scholen in Glanerbrug-Zuid tot brede school. Voor deze ontwikkelingen zal te zijner tijd een separate planologische procedure worden gevoerd.

Hogere grenswaarden Wet geluidhinder Kerkstraat

De hiervoor genoemde nieuwbouw van 2 vrijstaande woningen aan de Kerkstraat is alleen mogelijk indien door ons College voorafgaand aan de vaststelling door uw Raad van het bestemmingsplan "Glanerbrug 2010" hogere grenswaarden zijn vastgesteld als bedoeld in de Wet geluidhinder. Ons College heeft d.d. 14 september 2011, besluitnr. 1100064423, de noodzakelijke hogere grenswaarden vastgesteld. Uw Raad dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan dit hogere grenswaardenbesluit in acht te nemen.

3. Bevindingen uit de interactie met belanghebbenden

Gelet op het feit dat in het bestemmingsplan "Glanerbrug 2010" in hoofdzaak de bestaande situatie in planologisch-juridische zin wordt vastgelegd en het gegeven dat geen rechtstreekse belangen van Rijk, provincie of andere overheden in het geding zijn is, mede uit oogpunt van tijdsbesparing, afgezien van het plegen van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Wel is het ontwerpplan van het bestemmingsplan "Glanerbrug 2010" inhoudelijk doorgesproken met het Waterschap Regge en Dinkel, de provincie Overijssel en de Dorpsraad Glanerbrug. Beide instanties en de Dorpsraad hebben daarbij aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Glanerbrug 2010" heeft van 21 juli tot en met 31 augustus 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is er op 26 juli 2011 in het dorpshuis te Glanerbrug een informatie-avond geweest, waarbij belangstellenden een nadere toelichting konden krijgen op het bestemmingsplan "Glanerbrug 2010". Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 4 zienswijzen naar voren gebracht bij de gemeenteraad. Voor een overzicht van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde beantwoording daarvan wordt verwezen naar de bijgevoegde nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Glanerbrug 2010".

De ingediende zienswijzen gaan voor een belangrijk deel over het winkelpand van de Action aan de Nieuw Frieslandstraat 20a. Deze winkel is sinds 2009 gevestigd in een deel van het winkelpand van Krabbe, dat in het nu geldende bestemmingsplan Glanerbrug uit 2004 een winkelbestemming heeft. Die bestemming is in het nieuwe bestemmingsplan dan ook gehandhaafd. De winkel van Action aan de Nieuw Frieslandstraat veroorzaakt echter de nodige verkeers- en kennelijk ook andere overlast voor de aanwonenden, zodanig zelfs dat de omwonenden maar ook de Dorpsraad het liefst zouden zien dat de winkel liever vandaag dan morgen nog verdwijnt. Over de overlast is regelmatig contact geweest tussen de omwonenden en een aantal college- en raadsleden. De omwonenden en de Dorpsraad zouden het liefst zien dat de winkelbestemming van de Action in het nieuwe bestemmingsplan Glanerbrug 2010 wordt verwijderd, zij hebben dan ook zienswijzen van die strekking naar voren gebracht tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Het wegnemen van de winkelbestemming voor het pand van de Action lost echter het probleem niet direct op, de winkel komt dan onder het overgangsrecht te vallen en mag op grond daarvan dan nog tot in lengte van jaren blijven zitten. Wegbestemmen heeft alleen zin als er én zicht is op het binnen afzienbare tijd verhuizen van de Action naar een meer duurzaam geschikt detailhandelspand én er overeenstemming is bereikt met de pandeigenaar over het beëindigen van de detailhandelsfunctie voor dat deel van zijn bedrijfspand. Voor de goede orde, wegbestemmen zonder overeenstemming met de pandeigenaar kan natuurlijk wel maar brengt met zich mee dat die met succes een beroep kan doen op planschade en dat kan dan voor de gemeente een kostenpost van behoorlijke omvang opleveren. Vandaar dat wij uw Raad voorstellen in het nieuwe bestemmingsplan "Glanerbrug 2010" de winkelbestemming voor het pand van de Action te handhaven. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het College om te zijner tijd, wanneer er een nieuwe locatie voor de Action is gevonden en er overeenstemming is bereikt met de pandeigenaar over het beëindigen van de detailhandelsfunctie ter plaatse, de winkelbestemming aan de Nieuw Frieslandstraat 20A alsnog weg te bestemmen. In de tussentijd wordt er door de gemeente samen met Action gewerkt aan het op zo kort mogelijke termijn vinden van een geschikte nieuwe locatie voor de Action.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot de hierna genoemde aanpassingen van het bestemmingsplan.

Aanpassingen Verbeelding (plankaart) n.a.v. ingediende zienswijzen:

- functie-aanduiding "dienstverlening" toegevoegd aan woonhuis Gronausestraat 991 en aan renvooi
- functie-aanduiding "maatschappelijk uitgesloten" toegevoegd aan het gebied met bestemming "Gemengd 2" tussen Veldstraat en Nieuw Frieslandstraat en aan renvooi
- functie-aanduiding "supermarkt uitgesloten" toegevoegd aan het gebied met functie-aanduiding "detailhandel" binnen het gebied met bestemming "Gemengd 2" aan de Nieuw Frieslandstraat en aan renvooi

Aanpassingen Planregels n.a.v. ingediende zienswijzen:

- artikel 12, Gemengd 2, lid 12.1: nieuw sub c (functie-aanduiding "maatschappelijk uitgesloten") toegevoegd en bestaande subs c en verder vernummert
- artikel 12, Gemengd 2, lid 12.1: nieuw sub e (functie-aanduiding "supermarkt uitgesloten") toegevoegd en bestaande subs e en verder vernummert
- artikel 12, Gemengd 2, lid 12.1, sub k: tekst "/Nieuw Frieslandstraat 20a" toegevoegd onder punt 3
- artikel 12, Gemengd 2, lid 12.6, sub a: tekst wijzigingsbevoegdheid t.b.v. het verwijderen van de functie-aanduiding "detailhandel" als volgt gewijzigd:
Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
 - *het verwijderen van de aanduiding "detailhandel", indien:*
 - *de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet, of;*
 - *met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.*
- Artikel 25, Wonen, lid 25.1: nieuw sub f (aanduiding "dienstverlening") toegevoegd

Het bestemmingsplan is daarnaast ook ambtshalve op enkele onderdelen aangepast, daarover meer onder punt 7 van dit raadsvoorstel.

Gewijzigde vaststelling en eerdere bekendmaking

Vanwege een gewijzigde vaststelling moet het bestemmingsplan, wanneer het is vastgesteld, zo snel mogelijk aan Rijk en provincie worden toegestuurd en mag het plan met het vaststellingsbesluit niet eerder dan na zes weken ter inzage worden gelegd. Om dit proces te versnellen, wordt voorgesteld om de VROM-Inspectie en Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om het vastgestelde plan eerder ter inzage te mogen leggen. Dit is mogelijk aangezien de wijzigingen in dit bestemmingsplan van lokale aard zijn en geen provinciale of nationale belangen treffen. Een eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit bevordert de snelheid van de procedure, zonder dat de zorgvuldigheid wordt aangetast of belangen worden geschaad.

4. Informeren over het vervolg

Het vaststellen van een bestemmingsplan of een herziening daarvan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Na vaststelling kunnen belanghebbenden nog gedurende 6 weken beroep instellen bij de Raad van State alvorens het bestemmingsplan in werking treedt. Indien geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan bij de inwerkingtreding direct onherroepelijk. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan worden begonnen met de realisatie van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen en kunnen er omgevingsvergunningen op worden afgegeven.

5. Financiële informatie

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening 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 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gerealiseerd kan worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In het bestemmingsplan "Glanerbrug 2010" worden een drietal ontwikkelingen mogelijk gemaakt die kunnen worden aangemerkt als bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro:

- nieuwbouw jeugdhonk "De Hut": dit betreft een gemeentelijke ontwikkeling waarvoor door uw Raad d.d. 1 maart 2010 een kostendekkend uitvoeringskrediet is vastgesteld;
- uitbreiding Gerardusschool: dit betreft een ontwikkeling die geheel voor rekening en verantwoordelijkheid komt van het schoolbestuur en waarbij de gemeentelijke kosten worden verhaald middels een met het schoolbestuur gesloten exploitatie- en realisatie-overeenkomst;
- realisatie 2 vrijstaande woningen Kerkstraat: dit betreft een geheel particuliere ontwikkeling waarbij de gemeentelijke kosten worden verhaald middels een met de initiatiefnemers gesloten exploitatie-overeenkomst.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, uw Raad kan derhalve afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

6. Risicoparagraaf

Er zijn geen bijzondere risico's te verwachten.

7. Overige voor de raad relevante informatie

Analoge en digitale verbeelding bestemmingsplan

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

Ambtshalve gewijzigde vaststelling van verbeelding en planregels

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is gebleken dat in het ontwerp-bestemmingsplan een aantal functie-aanduidingen niet waren opgenomen voor rechte aanwezig functies die ook in het huidige bestemmingsplan Glanerbrug als zodanig waren bestemd. Ook was "bed & breakfast" ten onrechte als horeca aangemerkt en met een functie-aanduiding op de verbeelding weergegeven terwijl dit beleidsmatig onder de bij recht toegestane aan huis gebonden beroepen en bedrijvigheid valt. Verder zijn nu ook de van toepassing zijnde archeologische onderzoeksgebieden op de verbeelding opgenomen en doorvertaald in de planregels, is het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor de nieuwbouw van 2 woningen aan de Kerkstraat doorvertaald in de verbeelding en de planregels en heeft er in de planregels een finetuning plaatsgevonden van de doorvertaling van het horecabeleid. Daarnaast is op de inloopavond in het dorps huis gebleken dat voor een aantal woningen met plat dak aan de Ouverturestraat en de Fugastraat in het ontwerp-bestemmingsplan geen mogelijkheid voor het realiseren van een kapconstructie was opgenomen terwijl die mogelijkheid in het huidige bestemmingsplan Glanerbrug wel aanwezig is, deze mogelijkheid is nu alsnog in het plan opgenomen. Tot slot heeft de naar aanleiding van de zienswijzen aangepaste redactie van de wijzigingsbevoegdheid voor B&W om binnen de bestemming Gemengd 2 de functie-aanduiding 'detailhandel' te verwijderen ertoe geleid dat de redacties van de diverse wijzigingsbevoegdheden voor B&W om binnen bestemmingen functie-aanduidingen te verwijderen overeenkomstig zijn aangepast. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er ook voor gekozen om binnen de bestemming Wonen de mogelijke vestiging van supermarkten uit te sluiten van de functie-aanduiding 'detailhandel'. Voor de ambtshalve aanpassingen geldt dat deze allen van ondergeschikte aard zijn en het bestemmingsplan inhoudelijk niet wezenlijk wijzigen. Voor het overzicht van de ambtshalve aanpassingen van de verbeelding (plankaart) en de planregels wordt verwezen naar het Overzicht van Wijzigingen.

8. Bijlagen bij dit raadsvoorstel

Ter inzage (leeskamer):

- Analoge (papieren) verbeelding bestemmingsplan "Glanerbrug 2010", bestaande uit plankaart in 6 deelbladen met tekenigr. 63506, planregels en toelichting met bijbehorende bijlagen en rapportages. De digitale verbeelding van het bestemmingsplan "Glanerbrug 2010" is na vaststelling te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl (RO Online) en te downloaden via de gemeentelijke website www.ruimtelijkeplannen.enschede.nl;
- Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen";
- De ingediende zienswijzen;
- Overzicht van wijzigingen.

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 4 oktober 2011, stuknummer 15307

1. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Glanerbrug 2010", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.20101314-0003;
2. Het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan;
3. Degenen die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om hun zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar te maken hiervan in kennis te stellen conform de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen". en diegenen mede te delen dat de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan;
4. De VROM-Inspectie en Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Glanerbrug 2010".

vastgesteld in de vergadering van 17 OKT 2011

de Griffier,

de Voorzitter,

