

Voorstel GEMEENTERAAD

VII – C 2

Stuknummer

16686

Programma

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" en exploitatieplan "Leuriks Oost"

Programma

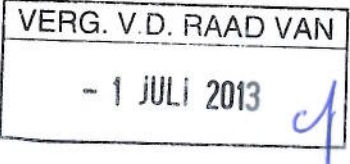
Programma Stedelijke Ontwikkeling

Corsanummer

1300105116

Enschede

14 mei 2013



Wij stellen u voor te besluiten tot

1. Het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende planregels, verbeelding en toelichting conform NL.IMRO.0153.20102122.0003;
2. Het exploitatieplan "Leuriks Oost" vast te stellen, overeenkomstig de bij dat exploitatieplan behorende toelichting en voorschriften met bijlagen;
3. Te verklaren dat op het besluit afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is en in verband daarmee de beroepsgronden in een eventueel beroepsschrift dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.
4. Degene die gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar te maken hiervan in kennis te stellen conform de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen" en degene mede te delen dat de ingediende zienswijze al dan niet aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan;

Toelichting op het voorstel

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

Bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010"

Op grond van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening 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 wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

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

Stedelijke Koers

Op 24 september 2012 heeft de gemeenteraad vastgesteld het Koersdocument ten behoeve van de herprioritering van projecten. Het doel van deze zogenaamde Stedelijke Koers is het aanbod van plannen op het gebied van wonen, bedrijven en kantoren beter te laten aansluiten bij de veranderde vraag.

Onderdeel van het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" is het gebied Leuriks Oost. In de Stedelijke Koers en nader uitgewerkt in het Ontwikkelingsplan Eschmarke (raad 4 maart 2013) is bepaald dat de ontwikkeling van het gebied Leuriks Oost als woonlocatie past in de prioritering met betrekking tot wonen en gefaseerd kan doorgaan.

Exploitatieplan "Leuriks Oost"

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in titel 6.4 de zogenaamde "grondexploitatiewet" opgenomen. Hierin wordt het verhaal van de kosten van de grondexploitatie geregeld. Titel 6.4 bepaalt dat, als bij een nieuw bestemmingsplan een bouwplan(nen) van toepassing is (zijn) de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet vaststellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er is sprake van anderszins verzekerd als de gemeente de gronden zelf uitgeeft of als de gemeente voor vaststelling van het bestemmingsplan met alle eigenaren in het exploitatiegebied een kostenverhaal-overeenkomst heeft gesloten.

Met twee grondeigenaren in het gebied zijn exploitatie-overeenkomsten gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal in principe anderszins verzekerd.

exploitatiebijdrage door die eigenaar mocht zijn betaald. Hierdoor dient uw raad met het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen.

In het Exploitatieplan "Leuriks Oost" komt het volgende aan de orde:

- in hoofdstuk 1 worden de algemene uitgangspunten van het exploitatieplan, de kaarten en de bijlagen behandeld;
- in hoofdstuk 2 komen globaal de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van het openbaar gebied aan de orde;
- in hoofdstuk 3 wordt de exploitatieopzet behandeld, de kosten, de opbrengsten en de wijze waarop de exploitatiebijdrage wordt berekend;
- in hoofdstuk 4 tenslotte komen de voorschriften aan de orde.

Voor verdere inhoud wordt u verwezen naar het bijgevoegde exploitatieplan.

2. Situatieschets, probleemstelling, doelstelling

Ter voldoening aan de wettelijke plicht voor het actualiseren van bestemmingsplannen is voor het gebied dat globaal begrensd wordt door de Gronausestraat, een lijn tussen Gronausestraat en Keppelerdijk parallel lopend langs de Avondroodvlinder \ Citroenvlinder, de Keppelerdijk en de Zuid Esmarkerrondweg het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" ontworpen.

Het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" beoogt voor het plangebied een actuele juridische regeling te geven. Middels dit plan wordt de bestaande planologische situatie vastgelegd. Deze bestaande situatie is door de jaren ontwikkeld in de nieuwe wijk De Eschmarke en bestaat voornamelijk uit woningen met de daarbij behorende voorzieningen als wegen, groen en water. In het zogenaamde centrumgebied zijn scholen, winkels en maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd.

Het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" maakt tevens het realiseren van woningbouw met wegen en groen mogelijk in het gebied "Leuriks Oost". Het betreft hier het gebied gelegen ten westen van de Oostweg tussen de Gronausestraat en de Keppelerdijk. De gronden in dit gebied hebben in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "De Eschmarke" al de bestemming "Wonen". Voor het gebied is nu een concreet verkavelings- en stedenbouwkundig plan gemaakt waarvan de realisatie is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010".

3. Bevindingen uit de interactie met belanghebbenden

Advies Wijkraden

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is het plan om advies toegestuurd aan de Wijkraad Enschede Zuid Oost en de wijkraad Eschmarke Zuid. Van beide wijkraden mocht geen reactie worden ontvangen.

Vooroverleg

In het kader van het bepaalde in artikel 3.1.1., lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening is over het voorontwerp-bestemmingsplan informeel vooroverleg gepleegd met de provincie Overijssel. De provincie is van mening dat het ontwerp-bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" past in het provinciale beleid en is derhalve akkoord. Het bestemmingsplan behoeft niet formeel om vooroverleg te worden toegezonden aan de diverse (overheids)instanties.

Tervisielegging bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een ieder vanaf 16 februari 2012 tot en met 28 maart 2012 officieel ter visie gelegen. Tevens is op 6 maart 2012 een informatie-avond gehouden in het Wijkcentrum Esmarke, Esmarkelaan 203 in Enschede.

Gedurende de tervisielegging van het bestemmingsplan zijn tien zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op

De indieners van de zienswijzen zijn op 3 juli 2012 in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten in de vergadering van de stadsdeelcommissie Oost.

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

Wij stellen u voor de zienswijzen te beantwoorden op de wijze, die in de nota staat aangegeven. De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan (aanpassen omvang bestemmingsvlak Gronausestraat 460 overeenkomstig eigendomssituatie, wijzigen maximale goothoogte percelen Waterviolierlaan 19 en 20, aanpassen breedte belemmeringstrook gasleiding).

Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht in de regels (artikel 15 Wonen en artikel 16 Leiding-Gas) en in de toelichting (paragraaf 5.1, paragraaf 8.3 en toevoegen bijlage 6).

De wijzigingen in het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" staan uitgebreid aangegeven in het "Overzicht aanpassingen bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

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

4. Informeren over het vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan door de gemeenteraad zullen beide plannen gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Aangezien het bestemmingsplan valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet dienen de beroepsgronden in het beroepsschrift te worden opgenomen. Latere aanvulling van het beroepsschrift is niet toegestaan.

5. Financiële informatie

Het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" betreft grotendeels het vastleggen van de bestaande planologische situatie. Voor de onderdelen waarop nog ontwikkelingen mogelijk zijn, worden -indien deze worden ontwikkeld op particulier initiatief - exploitatieovereenkomsten gesloten.

Met betrekking tot de ontwikkeling van het gebied Leuriks Oost is, om gemeentelijk kostenverhaal te verzekeren, een exploitatieplan opgesteld. Naast het bestemmingsplan dient uw raad ook het exploitatieplan vast te stellen.

De financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee gewaarborgd

6. Risicoparagraaf

Er zijn geen bijzondere risico's te verwachten.

7. Overige voor de raad relevante informatie

Niet van toepassing.

8. Bijlagen bij dit raadsvoorstel

Mee te zenden:

a.

Ter inzage (leeskamer):

- Verbeelding bestaande uit 3 deelbladen behorende bij bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010";
- Regels bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" met bijlagen;
- Toelichting bij bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" van bijlagen ;
- De zienswijzen;
- Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen;
- Overzicht aanpassingen bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010"
- Exploitatieplan "Leuriks Oost" bestaande uit voorschriften en toelichting met bijbehorende bijlagen;

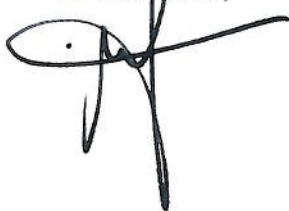
Vertrouwelijke bijlagen (bij de griffie):

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. 16686

1. Het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende planregels, verbeelding en toelichting conform NL.IMRO.0153.20102122.0003;
2. Het exploitatieplan "Leuriks Oost" vast te stellen, overeenkomstig de bij dat exploitatieplan behorende toelichting en voorschriften met bijlagen;
3. Te verklaren dat op het besluit afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is en in verband daarmee de beroepsgronden in een eventueel beroepsschrift dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.
4. Degene die gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar te maken hiervan in kennis te stellen conform de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen" en degene mede te delen dat de ingediende zienswijze al dan niet aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan;

vastgesteld in de vergadering van 1 juli 2013

de Griffier,

de Voorzitter,

