

Voorstel GEMEENTERAAD **VII - C**

Stuknummer

16898

Programma

Programma Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

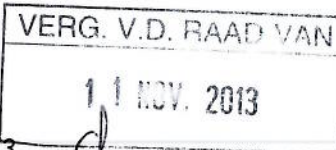
gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013"

Corsanummer

1300249515

Enschede

24 september 2013

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

1. Het vaststellen van de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Klein Boekelerveldweg 2013" en degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar hebben gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00053-0003.
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.

Toelichting op het voorstel**1. Inleiding**

Op grond van artikel 3.1, 1e lid van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een 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 de grond en het daarop realiseren van bouwwerken en voorzieningen gegeven. Het vaststellen van een bestemmingsplan of een herziening daarvan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad.

Een bestemmingsplan bestaat uit een set 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 te raadplegen en te downloaden is 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.

Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" geldt momenteel het in 1997 door uw Raad vastgestelde bestemmingsplan "De Eschmarke".

Aanleiding en situering bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013":

Het conserverende bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" is opgesteld in het kader van de wettelijke actualisatieplicht van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "De Eschmarke" is in het kader van de wettelijke actualisatieplicht van bestemmingsplannen opgeknipt in diverse deelgebieden. Het plangebied van het bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" is één van die deelgebieden. Het plangebied bestaat uit het voormalige deelplan "Boswonen-Noord" van De Eschmarke en is globaal gelegen tussen de Klein Boekelerveldweg, de Euregioweg, de spoorlijn Enschede-Gronau en de Noord-Esmarkerrondweg.

Grondgebruik, huidige bestemming en eigendomssituatie plangebied:

Het plangebied van het bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg" bestaat hoofdzakelijk uit agrarisch gebied met enkele verspreide woningen, aan de zuidzijde en in de uiterste noordwesthoek zijn enkele bedrijven aanwezig. Het overgrote deel van de gronden binnen het voormalige deelplan "Boswonen-Noord" van De Eschmarke hebben in het huidige bestemmingsplan een nader uit te werken woonbestemming. De overige gronden hebben ofwel een groenbestemming ofwel een bestemming als ecologische verbindingzone. De gronden in het plangebied zijn voor een groot deel in eigendom van de gemeente Enschede. Deze gronden zijn door de gemeente verworven met het oog op de beoogde realisatie van woningen en een ecologische

verbindingszone in dit deel van De Eschmarke.

Procedure en Interactie met belanghebbenden:

In het plangebied van het bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" is geen erkend wijkorgaan actief dat overeenkomstig de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken om advies dient te worden gevraagd.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" heeft van 6 juni tot en met 17 juli 2013 ter inzage gelegen in het kader van de formele bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze periode van terinzagelegging had een ieder de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen bij uw Raad.

Er is 1 zienswijze naar voren gebracht. Uw Raad wordt voorgesteld de zienswijze te beantwoorden op de wijze zoals verwoord in de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Klein Boekelerveldweg 2013". De zienswijze geeft aanleiding tot een voorstel aan uw Raad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Beoogd resultaat

Een conserverend bestemmingsplan met een actuele en passende juridisch-planologische regeling, gericht op het beheer en het behoud van de bestaande situatie ter plaatse.

3. Argumenten

Relatie met Stedelijke Koers:

De keuze voor een conserverend bestemmingsplan, waarin hoofdzakelijk de bestaande situatie juridisch-planologisch wordt vastgelegd en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is ingegeven door Stedelijke Koers. Als onderdeel van Stedelijke Koers heeft de gemeenteraad besloten om de geprojecteerde woningbouw in het deelplan "Boswonen-Noord" van De Eschmarke niet te realiseren. De in Stedelijke Koers voor De Eschmarke gemaakte beleidskeuzes zijn inmiddels doorvertaald in het op 4 maart 2013 door uw Raad vastgestelde Ontwikkelingsplan Eschmarke 2012.

Verplichte actualisatie voor 1 juli 2013 en legessanctie:

Het bestemmingsplan "De Eschmarke" is één van de bestemmingsplannen die overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening voor 1 juli 2013 moesten zijn geactualiseerd en gedigitaliseerd. Dat betekent dat uw Raad voor 1 juli 2013 een (of meer) nieuw(e) bestemmingsplan(nen) voor De Eschmarke zou moeten hebben vastgesteld. Nu die datum niet is gehaald mogen er vanaf 1 juli 2013 geen leges meer worden geheven voor aanvragen omgevingsvergunning die betrekking hebben op gronden en gebouwen binnen die delen van het plangebied van het "oude" bestemmingsplan "De Eschmarke" waarvoor niet tijdig een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Het "oude" bestemmingsplan "De Eschmarke" behoudt in die deelgebieden voor het overige wel zijn rechtskracht. Deze legessanctie duurt tot er voor het betreffende deelgebied een nieuw bestemmingsplan in werking is getreden.

Passende bestemming bedrijven Oosterstraat:

Aan de Oosterstraat, evenwijdig aan het spoor, is sinds jaar en dag diverse bedrijvigheid aanwezig. In dit gebied zijn onder andere een houthandel, oud ijzerhandel, decorbouwer, een stoffenwinkeltje en handel in auto's gevestigd. Deze bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan "De Eschmarke" en waren ook niet toegestaan op grond van het daarvoor ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied 1978. Tegen deze bedrijfsactiviteiten is echter nooit handhavend opgetreden. Bij de actualisatie van een bestemmingsplan moeten bestaande bedrijven van een passende bestemming worden voorzien, tenzij het aannemelijk is dat de bedrijfsactiviteiten binnen de planperiode van 10 jaar zullen worden beëindigd en/of er reeds sprake is van handhavend optreden tegen de geconstateerde strijdige activiteiten. Aangezien er nooit handhavend is opgetreden en het gelet op de langjarige aanwezigheid van de bedrijvigheid niet aannemelijk is dat de bedrijfsactiviteiten binnen de planperiode van het bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" zullen worden beëindigd wordt uw Raad voorgesteld de aanwezige bedrijfsactiviteiten positief te bestemmen. De Oosterstraat is geen formele bedrijventerreinlocatie, daarom is er voor gekozen om alleen reguliere bedrijvigheid (milieucategorieën 1 en 2) bij recht mogelijk te maken en de bedrijvigheid in een hogere milieucategorie specifiek te bestemmen op basis van de huidige

bedrijfsactiviteiten.

Gewijzigde vaststelling n.a.v. zienswijzen:

Zoals hiervoor al gezegd geeft de ingediende zienswijze aanleiding tot een voorstel aan uw Raad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het wijzigingsvoorstel heeft betrekking op het perceel van de familie Hulshof, op de hoek Telgendijk/Klein Boekelerveldweg. Dit perceel is momenteel in gebruik als volkstuinencomplex. Familie Hulshof is reeds jaren in overleg met de gemeente Enschede over de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. Dit overleg heeft recentelijk geleid tot overeenstemming over de beoogde realisatie van 2 onder architectuur te bouwen vrijstaande woningen op deze locatie. Het is de bedoeling dat de woningen zoveel mogelijk energieneutraal worden gerealiseerd. Het gaat hierbij niet om projectmatige ontwikkeling maar om een kleinschalig particulier initiatief, gericht op een specifieke doelgroep. Het betreft een woonconcept dat niet kan worden gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied of een uitbreidingslocatie. Het verlenen van medewerking aan dit initiatief past binnen de door uw Raad in Stedelijke Koers en de Woonvisie vastgestelde beleidskaders. Omdat het voorgenomen bouwplan nog onvoldoende concreet is uitgewerkt en er nog geen exploitatieovereenkomst is gesloten met de familie Hulshof is het niet mogelijk om voor het bouwplan bij gewijzigde vaststelling een rechtstreekse bouwtitel in het bestemmingsplan op te nemen. Het voorgenomen bouwplan is wel concreet genoeg om, zoals de familie Hulshof in haar zienswijze verzoekt, als wijzigingsbevoegdheid voor ons College in het bestemmingsplan op te nemen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet een zelfstandige planologische procedure worden doorlopen, met de daarbij behorende rechtsbeschermingsmogelijkheden voor belanghebbenden. De familie Hulshof streeft er naar om zo spoedig mogelijk na inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" op basis van een concreet uitgewerkt bouwplan een formeel verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in te kunnen dienen.

Ambtshalve gewijzigde vaststelling:

Het is wenselijk gebleken uw Raad voor te stellen de planregels van het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Het gaat daarbij uitsluitend om enkele kleine technische aanpassingen en niet om een inhoudelijke wijziging van het plan. De voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn met een bijbehorende motivering weergegeven in het Overzicht van Wijzigingen.

4. Kanttekeningen

Het is niet mogelijk gebleken om het bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" voor 1 juli 2013 door uw Raad te laten vaststellen. Dit betekent dat sinds 1 juli 2013 voor dit deel van het "oude" bestemmingsplan "De Eschmarke" de legessanctie van kracht is. Dit kan met zich meebrengen dat de gemeente legesinkomsten misloopt. Overigens zijn de gronden in het plangebied waarop de legessanctie van kracht is voor een groot deel in eigendom van de gemeente Enschede. Bovendien geldt voor die plandelen van het bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" die in het "oude" bestemmingsplan "De Eschmarke" voor wonen (nader uit te werken) waren bestemd geen bouwtitel voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen. Daarvan zou pas sprake zijn geweest nadat het betreffende plandeel door ons College nader zou zijn uitgewerkt en dat is nooit gebeurd. Voor het bouwen van woningen binnen het "oude" bestemmingsplan "De Eschmarke" kan alleen omgevingsvergunning worden verleend indien met toepassing van de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

5. Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" draagt hooguit op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en doet geen uitspraken over zaken als energiebesparing.

6. Alternatieven

Indien het bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" niet wordt vastgesteld blijft voor dit plangebied het huidige, uit 1997 stammende, bestemmingsplan "De Eschmarke" van kracht. Dit is geen wenselijke situatie. Het huidige bestemmingsplan voorziet in deelplan "Boswonen-Noord" van De Eschmarke nog in woningbouw,

terwijl deze woningbouw in het kader van Stedelijke Koers is geschrapt. Het niet vaststellen van het bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" draagt dan ook niet bij aan het realiseren van het beoogde resultaat van Stedelijke Koers.

7. Kosten, baten, dekking

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien in het bestemmingsplan gronden zijn opgenomen waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan worden gerealiseerd. In artikel 6.12 Wro is echter ook bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd en aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan.

Het bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" voorziet niet in de realisatie van bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dat betekent dat er geen verplichting is voor uw Raad om een exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" is economisch uitvoerbaar.

8. Communicatie

Communicatie vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Indieners van zienswijzen en eigenaren van percelen in het plangebied worden persoonlijk per brief geïnformeerd.

9. Vervolg

Na vaststelling door de gemeenteraad en bekendmaking daarvan op wettelijk voorgeschreven wijze wordt de digitale verbeelding van het bestemmingsplan gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt de analoge (papieren) verbeelding van het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het Stads kantoor. Voor belanghebbenden bestaat tijdens deze beroepstermijn de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Ter inzage (leeskamer):

- Analoge verbeelding bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" met tekeningnr. BP00053;
- Planregels bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013";
- Toelichting bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013";
- Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Klein Boekelerveldweg 2013";
- De ingediende zienswijzen;
- Overzicht van wijzigingen in het bestemmingsplan.

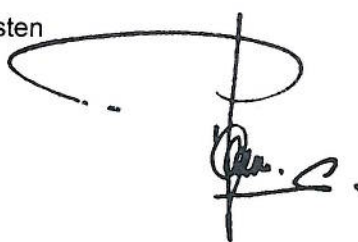
Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de Secretaris,

M.J.M. Meijs

de Burgemeester,

P.E.J. den Oudsten



Besluit

van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 24 september 2013, stuknummer 16898

1. Het vaststellen van de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kleinn Boekelerveldweg 2013" en degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar hebben gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00053-0003.
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.

Vastgesteld in de vergadering van 11 november 2013

de Griffier,

R.M. Jongedijk

de Voorzitter,

P.E.J. den Oudsten

