

**Voorstel Gemeenteraad VII- C
Raadsvergadering 21 september 2015**

21 SEP 2015 

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Bonairestraat 9"		
Portefeuillehouder	Hans van Agteren agendaletter (C))		
Programma	SO	Aangeboden aan Raad	6 juli 2015
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1500075196

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Bonairestraat 9" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00102-003;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1. genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten na vaststelling van het bestemmingsplan te verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking.

Inleiding

Aan de Bonairestraat 9 bevinden zich het karakteristieke gebouw van de voormalige West Indiëschool en een aangebouwde gymzaal. De voormalige school maakt onderdeel uit van het tuindorp Plein West Indië en is voor wat betreft zijn architectuur en verschijningsvorm een markant en voor de buurt beeldbepalend object te noemen. Sinds enige tijd heeft deze school, mede vanwege demografische ontwikkelingen, zijn onderwijsfunctie verloren. Het gaat hierbij om een schoolgebouw dat in het bezit is van de gemeente Enschede en dat, mede vanuit een financieel oogpunt, op de nominatie staat om te worden afgestoten.

Voor het uit 1913 stammende schoolgebouw met cultuurhistorische waarden is het verzoek ingediend om, met inachtneming van deze waarden, hier vier woningen te mogen realiseren met daarnaast een ruimte ten behoeve van een dienstverlenende functie. Bij een dienstverlenende functie kan worden gedacht aan bijvoorbeeld een architectenbureau, artspraktijk, schoonheidssalon, kapsalon, etc. De aangebouwde gymzaal uit een latere tijdperiode en zonder cultuurhistorische waarden zal in deze plannen worden gesloopt. Na sloop van de gymzaal bestaat de mogelijkheid om het bestaande schoolgebouw ten behoeve van één van de nieuw geplande woningen uit te breiden. De uitbreiding is echter van geringe omvang (<50 m²) en zodanig gesitueerd dat deze de cultuurhistorische waarden en het aanzien van het schoolgebouw niet aantasten. Deze ontwikkelingen passen echter niet in het voor dit gebied geldende bestemmingsplan. Het gemeentelijk beleid verzet zich overigens niet tegen een dergelijke ontwikkeling.

Door de gemeente is met de initiatiefnemers een koopovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst heeft de gemeente o.a. aangegeven aan het ingediende verzoek medewerking te kunnen verlenen middels de vervaardiging van een nieuw bestemmingsplan voor het schoolgebouw waarin de door initiatiefnemers gewenste ontwikkelingen juridisch-planologische mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan "Bonairestraat 9" is daarvan het resultaat. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 23 april 2015 tot en met 3 juni 2015 ter visie gelegen.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "Bonairestraat 9" kan de realisatie van maximaal vier woningen en een ruimte ten behoeve van een dienstverlenende functie in het gebouw van de voormalige West Indiëschool worden gerealiseerd. Hiermee kan dit markante gebouw met cultuurhistorische waarden in haar verschijningsvorm voor de stad Enschede, de wijk Tweekelerveld en het tuindorp Plein West Indië in het bijzonder, behouden blijven.

Argumenten

1. Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Bonairestraat 9" kan de aan de initiatiefnemers toegezegde medewerking van gemeentewege, overeenkomstig het bepaalde in de koopovereenkomst, gestand worden gedaan.
2. De vaststelling van een bestemmingsplan is ingevolge de Wet ruimtelijke ordening een aan de Raad verleende, exclusieve bevoegdheid en is een essentieel onderdeel in het proces van de totstandkoming van een rechtsgeldig bestemmingsplan.
3. Het niet tot stand komen van een rechtsgeldig bestemmingsplan geldt in de overeenkomst als een ontbindende voorwaarde voor initiatiefnemers om van de koop van dit pand af te zien.
4. Met betrekking tot het bestemmingsplan "Bonairestraat 9" zijn diverse (overheids)instanties geraadpleegd of om advies gevraagd. De provincie Overijssel, het waterschap Vechtstreken en de Natuur- en Milieuraad Enschede hebben te kennen gegeven met dit bestemmingsplan te kunnen instemmen. Ook heeft de wijkraad Twekkelerveld (meer dan) positief geadviseerd.
5. Tijdens de termijn van het als ontwerp ter visie liggen van dit bestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend.
6. Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkelingen in het pand van de voormalige West Indiëschool maatschappelijk breed worden gedragen, getuige de reacties van omwonenden tijdens een door initiatiefnemers georganiseerde informatiebijeenkomst.
7. Door aan de West Indiëschool nieuwe functies toe te kennen kan dit markante gebouw uit 1913 met cultuurhistorische waarden in haar verschijningsvorm voor de stad Enschede, de wijk Twekkelerveld en het tuindorp Plein West Indië in het bijzonder, behouden blijven.
8. De gewenste verkoop van het pand van de voormalige West Indiëschool aan de Bonairestraat levert de gemeente Enschede een financieel voordeel op.

Kanttekeningen

1. Ondanks dat het waterschap Vechtstromen heeft aangegeven met het bestemmingsplan "Bonairestraat 9" te kunnen instemmen, heeft zij geadviseerd om in artikel 3 van de regels bij de bestemmingsomschrijving voor de bestemming "Wonen" een regel toe te voegen die voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding op gronden met de bestemming "Wonen" toestaan.
2. Voor het overige zijn er geen (negatieve) kanttekeningen met betrekking tot dit bestemmingsplan te benoemen.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Door het herbestemmen van de voormalige West Indiëschool in een woonbestemming met daarnaast ruimte voor een dienstverlenend bedrijf, krijgt dit bijzondere gebouw weer een passende functie. Hiermee wordt invulling gegeven aan het duurzame (her)gebruik van bestaande panden die, om welke reden dan ook, hun oorspronkelijke functie hebben verloren en waarvoor (langdurige) leegstand dreigt. Daarnaast gaat het in het geval van de voormalige West Indiëschool om een ontwikkeling in het bestaande stedelijke gebied van Enschede en wordt de begrenzing van dit stedelijke gebied niet uitgebreid.

Kosten, opbrengsten, dekking

De gronden in het plangebied van het bestemmingsplan "Bonairestraat 9" zijn momenteel in eigendom van de gemeente Enschede. Met de initiatiefnemers (de toekomstige eigenaren) is een koopovereenkomst gesloten waarin tevens een planschaderegeling is opgenomen. Met deze overeenkomst kan het bestemmingsplan "Bonairestraat 9" als economisch uitvoerbaar worden beschouwd.

Communicatie

Met betrekking tot de vervaardiging van het bestemmingsplan "Bonairestraat 9" en de daarop volgende procedure zijn de initiatiefnemers, als direct betrokkenen, doorlopend geïnformeerd. Daarnaast zijn omwonenden met betrekking tot de voorgestane ontwikkelingen in het gebouw van de voormalige West Indiëschool op een door initiatiefnemers georganiseerde informatiebijeenkomst geïnformeerd. Hier waren de reacties ronduit positief te noemen, vooral met betrekking tot het gegeven dat op deze wijze het markante schoolgebouw in zijn verschijningsvorm voor de buurt behouden kan blijven.

Vervolg

Na de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan "Bonairestraat 9" door uw Raad bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om tegen dit besluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Plantoelichting bestemmingsplan "Bonairestraat 9" en bijlagen
2. Planregels bestemmingsplan "Bonairestraatv 9" en bijlagen
3. Verbeelding bestemmingsplan "Bonairestraat 9" met het nummet BP00
4. Nota van aanvullingen

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

De Secretaris *(loco)*

de Burgemeester,



Besluit

Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 6 juli 2015,

1. het bestemmingsplan "Bonairestraat 9" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00102-003;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1. genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten na vaststelling van het bestemmingsplan te verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking.

Vastgesteld in de vergadering van 21 september 2015

De Griffier,

de Voorzitter



R.M. Jongedijk

