

Voorstel GEMEENTERAAD

Vergadering van 14 december 2009

Stuknummer

14191.

Programma

Woon- en leefomgeving

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Hardick-Seckel"

VII – C 5

Dienst

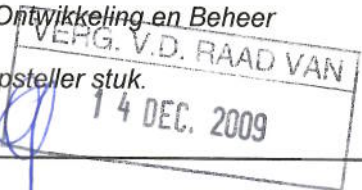
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Corsanummer

In te vullen door opsteller stuk.

Enschede

3 november 2009



Wij stellen u voor te besluiten tot

1. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Hardick-Seckel", overeenkomstig de bij dit plan behorende plankaart nr. 63066, planregels en toelichting;
2. Het afzien van het ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

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 "Hardick-Seckel" geldt momenteel het bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland noord", dat op 25 september 2006 door uw Raad is vastgesteld, op 15 mei 2007 (gedeeltelijk) door Gedeputeerde Staten van Overijssel is goedgekeurd en na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 april 2008 onherroepelijk in werking is getreden.

2. Situatieschets, probleemstelling, doelstelling

Het verouderde bedrijfsverzamelcomplex "Hardick & Seckel" en directe omgeving wordt de komende jaren herontwikkeld tot een modern binnenstedelijk woon-werkgebied met woningen aan de randen en bedrijven (t/m milieucategorie 3.1) in het middengebied. Deze herontwikkeling vloeit voort uit de Stadsdeelvisie Binnensingelgebied, waarin voor het gebied "Hardick & Seckel" een verbeteropgave is geformuleerd die tot doel heeft in het gebied ruimte te behouden voor binnenstedelijke bedrijvigheid in combinatie met een stedelijk compact woonmilieu. Deze ontwikkeling past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland noord". Om de herontwikkeling van het gebied "Hardick-Seckel" planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Hardick-Seckel" opgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt begrensd door de Sumatrastraat in het noorden, de Kuipersdijk in het oosten, de Bleekweg in het zuiden en de Getfertweg in het westen. Het plangebied bestaat naast het herontwikkelingsgebied "Hardick-Seckel" tevens uit bestaande en te handhaven woonbebouwing aan de Sumatrastraat en de Getfertweg alsmede uit bestaande en te handhaven bedrijfsbebouwing aan de Kuipersdijk.

3. Bevindingen uit de interactie met belanghebbenden

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is het ontwerpplan van het bestemmingsplan "Hardick-Seckel" op 8 juni 2009 doorgesproken met een vertegenwoordiging van de wijkraad Zuid-Oost. De wijkraad heeft daarbij aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

Gelet op de geringe omvang van het plangebied en het feit dat geen rechtstreekse ruimtelijke belangen van Rijk, provincie of andere overheden in het geding zijn is, mede uit oogpunt van tijdbesparing, 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 "Hardick-Seckel" ter kennisname toegezonden aan het waterschap Regge en Dinkel, de provincie Overijssel en de VROM Inspectie, alsmede aan de in het plangebied actieve erkende wijkraad.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Hardick-Seckel" heeft van 27 augustus tot en met 7 oktober 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht bij de gemeenteraad.

Wel is door een aantal bewoners van de Sumatrastraat in een gesprek met de projectmanager te kennen gegeven dat zij bij bestudering van het bestemmingsplan hebben geconstateerd dat op de plankaart voor het achterste deel van hun tuinen de bestemming "Bedrijventerrein" is opgenomen. Zij waren daar door verrast en daarmee uiteraard niet blij. De betreffende tuinen maken geen deel uit van het herontwikkelingsgebied "Hardick-Seckel" en hadden gewoon overeenkomstig de bestaande situatie bestemd moeten worden. De

bewoners is toegezegd dat deze omissie bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden hersteld. Uw Raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan op dit punt ambtshalve gewijzigd vast te stellen.

4. Informeren over het vervolg

Het vaststellen van een bestemmingsplan of een herziening daarvan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Na vaststelling staat voor belanghebbenden nog beroep open bij de Raad van State.

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 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. Het herontwikkelingsgebied "Hardick-Seckel" is voor het overgrote deel gemeentelijk eigendom, met uitzondering van een tweetal gebieden op respectievelijk de hoek Sumatrastraat/Getfertweg en de hoek Bleekweg/Kuipersdijk. Deze twee gebieden worden door particuliere partijen ontwikkeld. Voor het gemeentelijk deel van het herontwikkelingsgebied is door uw Raad op 3 juli 2007 de grondexploitatie met bijbehorend programma vastgesteld. Met de twee particuliere ontwikkelaars in het plangebied is een exploitatie-overeenkomst gesloten. De overige gebieden in het plangebied, die geen deel uitmaken van het herontwikkelingsgebied, zijn conserverend bestemd overeenkomstig de bestaande situatie.

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

Ambtshalve gewijzigde vaststelling

Zoals hiervoor onder 4. reeds gezegd wordt uw Raad voorgesteld de plankaart ter hoogte van de Sumatrastraat ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Als gevolg hiervan dient ook de bestemming van een solitair bedrijfspand aan de Sumatrastraat te worden gewijzigd van "Bedrijventerrein" in "Bedrijf", dit omdat het betreffende pand feitelijk geen ruimtelijke binding heeft met het bedrijventerrein. Daarnaast zijn ook de planregels van de bestemming "Wonen" iets aangepast om het mogelijk te maken dat op bepaalde plaatsen in het plangebied eventueel ook een aantal woningen in gestapelde vorm (appartementen of maisonnettes) kan worden gerealiseerd.

Overzicht van wijzigingen t.o.v. het ontwerpplan:

Plankaart:

- **woningen Sumatrastraat 5 t/m 19:** gebied met bestemming Wonen in overeenstemming gebracht met feitelijke perceelsgrenzen (deel bestemming Bedrijventerrein gewijzigd in Wonen)
- **bedrijfspand Sumatrastraat 3a:** bestemming Bedrijventerrein gewijzigd in Bedrijf met dezelfde maatvoeringsmatrices als de aangrenzende bedrijfspanden met bestemming Bedrijf

Planregels:

- **Bestemming Wonen:** artikel 7.2.2, sub e (bouwregels hoofdgebouwen) gewijzigd zodat ter plaatse van een bouwvlak met alleen de aanduiding "maximale bouwhoogte" ook hoofdgebouwen in gestapelde vorm kunnen worden gerealiseerd.

Wijziging Welstandsnota en hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied "Hardick-Seckel" wordt uw Raad tevens voorgesteld de Welstandsnota te wijzigen, hiervoor verwijzen wij u naar het voorstel tot vaststelling van Wijziging 26 van de Welstandsnota. Daarnaast is het noodzakelijk gebleken om voor een aantal in het plangebied "Hardick-Seckel" geprojecteerde woningen aan de Bleekweg, de Getfertweg en de Kuipersdijk hogere grenswaarden als bedoeld in de Wet geluidhinder vast te stellen. Deze hogere grenswaarden zijn door ons d.d. 27 oktober 2009 vastgesteld.

8. Bijlagen bij dit raadsvoorstel

Mee te zenden:

n.v.t.

Ter inzage (leeskamer):

(gewijzigd) bestemmingsplan "Hardick-Seckel", bestaande uit plankaart nr. 63066, planregels en toelichting met bijbehorende separate bijlagen en onderzoeksrapporten.

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 3 november 2009, DSOB, stuknummer 14027

- 1 Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Hardick-Seckel", overeenkomstig de bij dit plan behorende plankaart nr. 63066, planregels en toelichting;
- 2 Het afzien van het ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

vastgesteld in de vergadering van

de Griffier,

de Voorzitter,

