

Voorstel GEMEENTERAAD

VII – C 4

Stuknummer
15323
Programma
Stedelijke Ontwikkeling
Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Ribbelt -
Stokhorst 2011"

Dienst
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Corsanummer
1100121003
Enschede
11 oktober 2011

VERG. V.D. RAAD VAN
17 OKT. 2011

Wij stellen u voor te besluiten tot

1. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Ribbelt - Stokhorst 2011", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels en toelichting conform NL.IMRO.0153.2009.1662;
2. 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 bestemmingsplan Ribbelt-Stokhorst 2011".
3. 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.
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 "Ribbelt-Stokhorst 2011".

Toelichting op het voorstel

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

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.

2. Situatieschets, probleemstelling, doelstelling

Ter voldoening aan de wettelijke plicht voor het actualiseren van bestemmingsplannen is voor het plangebied Ribbelt - Stokhorst een integrale herziening van het geldende bestemmingsplan opgesteld. Voor een gebied dat globaal begrensd wordt door de Oldenzaalsestraat aan de noordzijde, aan de oostzijde door de Noord Esmarkerrondweg, aan de zuidzijde door de Oosterstraat en aan de westzijde door de Laaressingel, is het bestemmingsplan "Ribbelt-Stokhorst 2011" ontworpen. De noord- en oostzijde van het gebied grenzen beide direct aan het landelijk gebied van Enschede.

Het bestemmingsplan "Ribbelt - Stokhorst 2011" beoogt voor het plangebied een actuele juridische regeling te geven. Het plan beschermt bestaande waardevolle ruimtelijke structuren. Uitgangspunt daarbij is het conserveren van de bestaande inrichting van het gebied ten behoeve van een goed ruimtelijk beheer. Het bestemmingsplan is tevens noodzakelijk om enkele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen planologisch vast te leggen en/of onder voorwaarden mogelijk te maken. De ontwikkelingen zijn ondermeer de de uitbreiding van het winkelcentrum Stokhorst en de uitbreiding van het tenniscentrum met een clubgebouw. Voor de eerste fase van de renovatie van het winkelcentrum is met toepassing van artikel 19 Wro een bouwvergunning verleend. Door de recessie en gewijzigde inzichten in de woningbouwbehoefte heeft de ontwikkelaar gekozen om het bouwplan aan te passen. De wijzigingen zijn zodanig dat er een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning moet worden ingediend. De omgevingsvergunning kan worden verleend, indien het bestemmingsplan in werking treedt. De ontwikkelaar wil spoedig beginnen, vandaar dat het belangrijk is dat het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk in werking treedt.

3. Bevindingen uit de interactie met belanghebbenden

Gelet op het feit dat in het bestemmingsplan "Ribbelt-Stokhorst 2011" 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 "Ribbelt-Stokhorst 2011" inhoudelijk doorgesproken met het Waterschap Regge en Dinkel, de provincie Overijssel en de Wijkraad "Stokhorst". Beide instanties en de Wijkraad hebben daarbij aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Ribbelt-Stokhorst 2011" heeft van 9 juni 2011 tot en met 20 juli 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is er op 14 juni 2011 in het buurthuis De Kom een informatie-avond geweest, waarbij belangstellenden een nadere toelichting konden krijgen op het bestemmingsplan "Ribbelt-Stokhorst 2011". Deze informatieavond is georganiseerd met de leden van de Wijkraad Stokhorst en zeer goed verlopen.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 5 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 Ribbelt-Stokhorst 2011".

De zienswijzen gaan over vijf verschillende gebieden in het plangebied.

- 1 Droste Vastgoed b.v. wil een bedrijfshal aan de Oosterstraat opgenomen hebben op de verbeelding (plankaart).
- 2 Jobra BV wil een functieaanduiding voor het werk- en kantorengedeelte in zijn woonhuis Oldenzaalsestraat 306.
- 3 Verzoek om het bouwvlak van de woningen Klaverstraat 5 en 7 aan te passen.
- 4 Verzoek om de bouwmogelijkheid voor een woning aan de Kotkampweg 127 in stand te laten.
- 5 Scouting 't Volbert verzet zich tegen de nieuwbouwplannen van tennisvereniging TVVS, omdat zij het speelveld aan de Anemoonstraat wil behouden.

Er is geen zienswijze ingediend tegen de uitbreiding en modernisering van winkelcentrum Stokhorst.

De zienswijzen (1, 3 en 4) hebben aanleiding gegeven tot de hierna genoemde aanpassingen van het bestemmingsplan.

Aanpassingen Verbeelding (plankaart):

- Tussen Kotkampweg 125 en 129 een vrijstaand bouwblok ten behoeve van een woning opgenomen met een maximale bebouwingshoogte van tien meter.
- De maximale bebouwingshoogte van de woningen Kotkampweg 121 tot en met 135 wordt verhoogd van 7 naar 10 meter.
- Vergroting van het bouwblok ten behoeve van twee woningen aan de Klaverstraat 3 en 5 en verkleining van het bouwvlak van Klaverstraat 7.
- Vergroting van het bedrijfspand Oosterstraat 208, de maximale bouwhoogte van 3,5 meter wordt verhoogd naar maximaal 7 meter en de woningbouwmogelijkheid naast de Oosterstraat 210 wordt verwijderd en vervangen voor de bestemming "bedrijven".

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 voor 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 gerealiseerd kan worden. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Hiervan kan worden afgezien in

de situatie dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, het bepalen van een fasering en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Met het bestemmingsplan "Ribbelt-Stokhorst 2011" wordt de huidige planologische situatie hoofdzakelijk geconserveerd en worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, ondermeer de bouw van hoogstens 110 woningen bij de uitbreiding van het winkelcentrum Stokhorst. Hiervoor is anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het bestemmingsplan is voor het overige 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 te 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.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de plantoelichting en de daarbij behorende bijlagen.

8. Bijlagen bij dit raadsvoorstel

Ter inzage (leeskamer):

- Analoge (papieren) verbeelding bestemmingsplan "Ribbelt-Stokhorst 2011", bestaande uit plankaart in 6 deelbladen met tekeningnr. 63510, planregels en toelichting met bijbehorende bijlagen en rapportages. De digitale verbeelding van het bestemmingsplan "Ribbelt-Stokhorst 2011" 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 bestemmingsplan Ribbelt-Stokhorst 2011";
- 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 11 oktober 2011, stuknr. 15323,

1. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Ribbelt - Stokhorst 2011", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels en toelichting conform NL.IMRO.0153.20091662;
2. 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 bestemmingsplan Ribbelt-Stokhorst 2011";
3. 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;
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 "Ribbelt-Stokhorst 2011".

vastgesteld in de vergadering van 17 OKT 2011

de Griffier,

de Voorzitter,

