

**Voorstel Gemeenteraad VII- C  
Vergadering 14 december 2015**

14 DEC 2015 

**Onderwerp** Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Enschede Noord 2013"

**Portefeuillehouder** Hans van Agteren agendaletter (C))

**Programma** SO

Aangeboden aan Raad

17 november 2015

**Stuknummer**

Corsanummer

1500114275

(invulling door Griffie)

---

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

1. Het vaststellen van de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Enschede Noord 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 al dan niet aanleiding geven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00017-0003.
3. Het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1/2 genoemde bestemmingsplan.

---

**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.

*Aanleiding en situering bestemmingsplan "Enschede Noord 2013"*

In het kader van de wettelijke actualisatieplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening is bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" opgesteld. Het bestemmingsplan "Enschede Noord" heeft betrekking op het gebied dat globaal begrensd door de Oldenzaalsestraat in het oosten, de Lasondersingel in het zuiden, de Deurningerstraat in het westen en de Vanekerstraat in het noorden.

Met dit bestemmingsplan wordt aan het plangebied een actuele juridisch-planologische regeling gegeven, waarbij grotendeels het bestaande gebruik van de gronden en de gebouwen in dit gebied wordt vastgelegd. Het gaat daarbij om een actualisatie van de huidige bestemmingsplannen die nu nog gelden in het gebied.

Voor een aantal locaties worden nieuwe ontwikkelingen meegenomen in het plan. Deze locatie(s) bevinden zich met name in de wijk Roombeek. Veel bebouwing is in Roombeek inmiddels gerealiseerd, maar op enkele locaties is nog ruimte voor ontwikkelingen. Het gaat hier met name om woningbouwprojecten, als dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. De bebouwingmogelijkheden voor de woningen zijn in de thans vigerende plannen ook opgenomen, maar met dit nieuwe bestemmingsplan iets verruimd.

Voor het pand Rozendaal 11 is de mogelijkheid geboden om lichte horeca toe te staan, en wordt de mogelijkheid verruimd om functies te vestigen in het pand op het gebied van kennisintensieve, innovatieve, creatieve en culturele bedrijvigheid, alsmede de daarvoor benodigde ondersteunende diensten.

Het gaat om een bestemming waarbij ondergeschikte horeca aanwezig is, ondersteunend aan de hoofdactiviteiten.

**Beoogd resultaat**

Met het bestemmingsplan "Enschede Noord" krijgt het plangebied een actuele en passende juridische regeling, gericht op het beheer en het behoud van de bestaande situatie ter plaatse. Tevens wordt met dit bestemmingsplan de realisatie van enkele ontwikkelingen verruimd/mogelijk gemaakt.

## Argumenten

### *Actualisatieplicht*

In het kader van de wettelijke actualisatieplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening is bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" opgesteld. Met het bestemmingsplan "Enschede Noord" krijgt het plangebied een actuele en passende juridische regeling, hoofdzakelijk gericht op het beheer en het behoud van de bestaande situatie ter plaatse.

De vaststelling van een bestemmingsplan is ingevolge de Wet ruimtelijke ordening een aan de gemeenteraad verleende, exclusieve bevoegdheid en de vrijgave van het ontwerp-bestemmingsplan is een essentieel onderdeel in het proces van de totstandkoming van een rechtsgeldig bestemmingsplan.

### *Relatie met Stedelijke Koers*

Bij de vaststelling van de Stedelijke Koers en de Woonvisie is bepaald dat het realiseren van woningbouw in het plangebied van Enschede Noord kan worden aangemerkt als projecten die in principe doorgang kunnen vinden. Om het realiseren van woningbouw mogelijk te maken hebben de betreffende gronden in het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" een woonbestemming. De meeste gronden zijn op dit moment nog eigendom van de gemeente Enschede.

### *Realisatie laatste gedeelten Roombeek*

Het bestemmingsplan maakt enkele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Roombeek mogelijk gemaakt. Het gaat om enkele kleine aanpassingen, zoals het vergroten van bouwvlakken. Met deze verruimde mogelijkheden wordt meer flexibiliteit geboden om de voltooiing van de wijk Roombeek af te ronden.

### *Het Rozendaal 11*

Voor het pand waarin de TwentseWelle nu is gevestigd, is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - lichte horeca' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is 'lichte horeca' toegestaan. Hiermee zijn straks onder meer de zogenaamde 'theaterdiners' mogelijk.

Er zijn nieuwe trends en ontwikkelingen, waarbij onder andere ondersteunende horeca wordt gezien als een aanvulling op de (bestaande) horecavestigingen en positief kan bijdragen aan de inkomsten van bijvoorbeeld (sociale en) culturele instellingen.

Het is echter geen positieve ontwikkeling als hierin een wildgroei ontstaat of wanneer deze ondersteunende activiteiten in feite belangrijker worden dan de hoofdactiviteiten en/of er oneigenlijke concurrentie ontstaat voor de al gevestigde horeca.

De opkomst van ondersteunende horeca is een maatschappelijk geaccepteerde ontwikkeling. Bij de functies met onder meer culturele bestemmingen geldt vaak dat ondersteunende horeca moeilijk los kan worden gekoppeld van de hoofdfunctie. Voor het goed functioneren van een dergelijke voorziening kan ondersteunende horeca maatschappelijk gewenst of zelfs een noodzaak zijn.

Daar staat tegenover dat voorkomen moet worden dat het toestaan van ondersteunende horeca leidt tot ongewenste concurrentie met bestaande commerciële horecavoorzieningen. Om deze ongewenste concurrentie tegen te gaan, is voor de TwentseWelle gekozen voor 'lichte horeca'.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan voor de TwentseWelle de mogelijkheden om bedrijven en functies als studio's (film, TV, radio, geluid) te vestigen, verruimd/mogelijk gemaakt.

### *Functiewijzigingen mogelijk maken*

Het bestemmingsplan maakt de functiewijziging van bedrijfspanden/woningen op enkele plekken in het plangebied (onder andere Dinkelstraat, Meeuwenstraat) mogelijk.

De bestemmingen van enkele gebouwen en percelen wordt in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik, er vinden geen (ver)bouw- of sloopactiviteiten plaats. De functies zijn is per abuis niet opgenomen in het vorige, thans vigerende bestemmingsplan.

Toegezegd is met de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan het feitelijk gebruik en planologisch gebruik weer met elkaar in overeenstemming te brengen. Deze toezeggingen worden met dit bestemmingsplan geformaliseerd.

*Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend*

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende de periode van zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn er vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

In de vergadering van de Stadsdeelcommissie Noord van 1 december 2015 krijgen de indieners van de zienswijzen de gelegenheid hun zienswijze nader toe te lichten. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen".

### *Ambtshalve gewijzigde vaststelling*

Het is wenselijk uw raad voor te stellen het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Het gaat het vooral om kleine technische aanpassingen en niet om grote inhoudelijke wijzigingen van het plan.

Voor een overzicht van alle wijzigingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar het "Overzicht aanpassingen".

### **Kanttekeningen**

In verband met de op grond van de Wet ruimtelijke ordening actualisatieplicht is derhalve aan te bevelen tijdig te besluiten om het bestemmingsplan vast te stellen.

### **Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen**

Een bestemmingsplan draagt hooguit op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. De te realiseren ontwikkelingen is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en/of in bestaande panden. Door functies in bestaande panden op een aantal locaties ter verruimen, wordt het mogelijk een passende invulling te geven aan deze panden.

### **Kosten, opbrengsten, 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 voorliggende plan maakt ook een aantal concrete projecten. Het gaat daarbij om bebouwingsmogelijkheden, die in de wijk Roombeek zijn gelegen, en die (deels) in het voorgaande bestemmingsplan ook al mogelijk waren. Het betreft hier initiatieven, waarvan de grond in eigendom van de gemeente Enschede is, maar waarvan de uitvoering niet afhankelijk is van financiële bijdragen van de gemeente Enschede. Voor de gemeente zijn aan de plannen van de initiatiefnemer geen kosten verbonden.

Voor de gronden, die niet in eigendom zijn van de gemeente Enschede, is de uitvoering eveneens niet afhankelijk van de financiële bijdragen van de gemeente Enschede.

---

In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, is bij dit plan geen exploitatieopzet gevoegd.

Voor het verhaal van planontwikkelingskosten, en eventuele fysieke ingrepen in dit gebied, die door middel van een wijzigingsbevoegdheid na vaststelling van dit bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd zal zonodig een kostenverhaalovereenkomst met de initiatiefnemer(s) worden gesloten.

Het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" is economisch uitvoerbaar.

### **Communicatie**

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

Het ontwerp-bestemmingsplan is aangeboden aan de provincie Overijssel, het waterschap Vechtstromen, de Brandweer Twente (Veiligheidsregio) en de Natuur en Milieuraad Enschede.

Tevens is in het najaar van 2014 een inloopavond georganiseerd, waarin het concept-bestemmingsplan aan omwonenden en belanghebbenden is gepresenteerd. Belangstellenden konden aangeven of zij over de voortgang van het bestemmingsplan geïnformeerd wilden worden. Degenen die dat kenbaar hebben gemaakt, zijn periodiek over het bestemmingsplan geïnformeerd.

Tevens zijn in de Stadsdeelcommissie Noord van 25 maart 2015 tijdens één van de pitches de belangrijkste onderdelen van het bestemmingsplan toegelicht.

## 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en wordt de analoge (papieren) verbeelding van het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het Stadskantoor. 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.

## *Eerdere bekendmaking gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan:*

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan schrijft de Wet ruimtelijke ordening voor dat bekendmaking niet zoals gebruikelijk binnen 2 weken maar pas na 6 weken mag plaatsvinden. Dit is om Gedeputeerde Staten en rijksdiensten in de gelegenheid te stellen om eventueel via een reactieve aanwijzing hun ongenoegen te uiten over de door de gemeenteraad gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan. Deze termijn van 6 weken kan worden verkort tot de reguliere 2 weken indien gedeputeerde staten en rijksdiensten instemmen met het verzoek van de gemeente om het bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken.

## Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" met tekeningnr. BP00017
2. Planregels bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" (inclusief bijlagen)
3. Toelichting bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" (inclusief bijlagen)
4. Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Enschede Noord 2013"
5. De ingediende zienswijzen (4)
6. Overzicht aanpassingen bestemmingsplan "Enschede Noord 2013".

---

**Burgemeester en Wethouders van Enschede,**  
**De Secretaris, (1000) de Burgemeester,**

---

## Besluit

**Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 17 november 2015**

1. Het vaststellen van de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Enschede Noord 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 al dan niet aanleiding geven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00017-0003.
3. Het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1/2 genoemde bestemmingsplan.

---

Vastgesteld in de vergadering van 14 december 2015

**De Griffier, de Voorzitter**

R.M. Jongedijk

dr. G.O. van Veldhuizen