

Voorstel Gemeenteraad VII- B

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Laares 2014"

15 DEC 2014 

Portefeuillehouder Eelco Eerenberg (agendaletter B)
Hans van Agteren (agendaletter C)

Programma SO

Aangeboden aan Raad 11 november 2014

Stuknummer
(invulling door Griffie)

Corsanummer 1400273929

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het vaststellen van de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Laares 2014" 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 aanpassing van het bestemmingsplan;
2. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Laares 2014", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00073-0003;
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;
4. Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking.

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.

Voor het plangebied geldt momenteel het in 2004 door uw raad vastgestelde bestemmingsplan "Laares 2003".

Anleiding en situering bestemmingsplan "Laares 2014"

Het bestemmingsplan "Laares 2014" is opgesteld in het kader van de wettelijke actualisatieplicht van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan beoogt voor het gebied begrensd door de Oldenzaalsestraat, de Laaressingel en de Oosterstraat een actuele juridische regeling te geven, waarbij zoveel mogelijk de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd. Bestemmingen zijn (kort aangegeven) Wonen, Bedrijf (tankstation), Gemengd (met o.a. wonen, dienstverlening, maatschappelijk), Verkeer, Maatschappelijk (scholen) en Groen.

Op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "De Laares 2003" is het mogelijk op gronden gelegen langs de Begoniastraat en in het gebied begrensd door Laaressingel, Papaverstraat, Rozenstraat en Leliestraat woningbouw met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen te realiseren. Deze woningen en voorzieningen zijn op dit moment nog niet gerealiseerd. Het bestemmingsplan "Laares 2014" maakt dit opnieuw mogelijk.

Procedure en interactie met belanghebbenden

1. Overleg met wijkcommissie

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is het concept-bestemmingsplan om advies voorgelegd aan de Stichting Wijkcommissie de Laares. Tevens is in een gesprek het bestemmingsplan toegelicht. De Wijkcommissie heeft aangegeven zich te kunnen vinden in het plan.

2. Vooraankondiging en tervisielegging

In overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening is het voornemen tot het maken van het bestemmingsplan "Laares 2014" bekend gemaakt in de Huis-aan-huis van 12 februari 2014.

3. Tervisielegging

Het ontwerp-bestemmingsplan "Laares 2014" heeft gedurende zes weken, van 21 augustus 2014 tot en met 1 oktober 2014, ter visie gelegen. Tevens is er op 3 september 2014 een informatieavond gehouden.

De tervisielegging, de bekendmaking van de informatieavond en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen zijn aangekondigd in de Huis-aan-huis, de Staatscourant en via internet.

Zienswijzen

Tijdens de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Daarnaast is een reactie ontvangen die verwijst naar een ingediende zienswijze, maar niet is gebleken dat deze is ingediend.

In de vergadering van de Stadsdeelcommissie Centrum van 25 november 2014 krijgen de indieners van de zienswijzen de gelegenheid hun zienswijze nader toe te lichten.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen".

Beoogd resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan "Laares 2014" wordt het plangebied voorzien van een actuele en passende juridisch-planologische regeling, gericht op het beheer en het behoud van de bestaande situatie ter plaatse. Daarnaast biedt het de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe bebouwing en voorzieningen op enkele locaties binnen het plangebied.

Argumenten

Verplichte actualisatie en legessanctie

Op grond van Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen binnen de gemeente actueel te zijn. Het thans geldende bestemmingsplan "De Laares 2003" is vastgesteld op 20 december 2004 en dient binnen 10 jaren na vaststelling te worden geactualiseerd. Voor het plangebied van De Laares betekent dit dat het nieuwe bestemmingsplan moet worden vastgesteld in december 2014. Het niet tijdig vaststellen van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat er geen leges mogen worden geheven voor aanvragen omgevingsvergunningen die betrekking hebben op gronden en gebouwen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

Relatie met Stedelijke Koers:

Bij de vaststelling van de Stedelijke Koers door de gemeenteraad op 24 september 2012 is bepaald dat het realiseren van de woningbouw in het plangebied van De Laares aangemerkt kan worden als een project en in principe doorgang kan vinden. Overwogen kan worden dat realisatie gefaseerd gaat. Om woningbouw mogelijk te maken zijn de betreffende gronden in het bestemmingsplan "Laares 2014" voorzien van een woonbestemming.

Gewijzigde vaststelling n.a.v. zienswijze

Eén van de zienswijzen is aanleiding om uw Raad voor te stellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen hebben betrekking op de gebieden / gronden waarop door de WijkOntwikkelingsMaatschappij De Laares (WOM) nog woningbouw met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen kan worden gerealiseerd. Momenteel zijn er voor die gebieden / gronden nog geen concrete plannen. Het betreft het gebied begrensd door Laaressingel, Papaverstraat, Rozenstraat en Leliestraat (Fase 5 Laares) en het zgn. Assinkterrein aan de Oosterstraat.

Om de ontwikkeling van de wijk Laares niet te frustreren en ook vast te kunnen houden aan gemeentelijke voorwaarden, wordt voor het gebied van Fase 5 Laares voorgesteld het maximaal aantal te bouwen woningen en het type van de te bouwen woningen te wijzigen (toestaan max. 65 woningen in type max. twee aaneen). Op basis van de algemene afwijkingsbevoegdheid mag met 10 % van dit maximale aantal worden afgeweken. Voor nog meer flexibiliteit in het bestemmingsplan, wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het College de bevoegdheid krijgt het bestemmingsplan onder voorwaarden zodanig te wijzigen dat maximaal 20 % van de woningen (afgerond een maximum aantal van 15 grondgebonden woningen) aaneengesloten mag worden gebouwd.

De gronden van het zgn. Assinkterrein hebben de bestemming "Gemengd 2". Voorgesteld wordt voor deze gronden een Wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen op te nemen. Hierbij krijgt het College de bevoegdheid het bestemmingsplan onder voorwaarden zodanig te wijzigen dat in het gebied maximaal 35 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen worden gerealiseerd.

Ambtshalve gewijzigde vaststelling

Het is wenselijk uw raad voor te stellen het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Eén van de wijzigingen heeft betrekking op gronden met de bestemming "Gemengd -3" op de hoek van de Oldenzaalsestraat en de Oosterstraat. Binnen deze bestemming is het ook mogelijk woningen te realiseren. Dit is niet wenselijk voor de gronden en gebouwen waarin momenteel een sportschool en een gezondheidscentrum zijn gevestigd.

Daarnaast gaat het vooral om kleine technische aanpassingen en niet om inhoudelijke wijzigingen van het plan.

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

Kanttekeningen

Geen.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Laares 2014" draagt hooguit op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Woningbouw vindt plaats in stedelijk gebied

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.

Voor de (her)ontwikkeling van de gronden in het gebied omgeven door de Laaressingel, Oosterstraat, Oldenzaalsestraat en Minkmaatstraat is in 2003 een exploitatieovereenkomst gesloten met de drie in het gebied actieve woningcorporaties en twee projectontwikkelaars. Hierbij is afgesproken dat de marktpartijen de herstructurering gaan uitvoeren (bouw woningen en inrichten openbare ruimte) en dat de gemeente zich beperkt tot het stellen van kaders, het begeleiden van de marktpartijen en het toetsen van de uitvoering aan de kaders. De marktpartijen zijn gaan samenwerken in de WijkOntwikkelingsMaatschappij De Laares (WOM).

In 2013 zijn de afspraken uit de exploitatieovereenkomst 2003 geactualiseerd in een tussen de gemeente en de WOM gesloten addendum op de exploitatieovereenkomst. In oktober 2002 heeft de gemeenteraad van de gemeente Enschede ingestemd met het krediet en de gemeentelijke grondexploitatie behorende bij de herstructurering van de Laares. Op 25 maart 2013 is deze grondexploitatie geactualiseerd vastgesteld en is een additioneel krediet verleend door de gemeenteraad. Voor het tekort op de grondexploitatie ad € 4.904.881 per 1-1-2014 is een voorziening getroffen ten laste van de reserve Grondbedrijf. Het uiteindelijke grondexploitatieresultaat wordt conform de gemeentelijke financiële verordening verrekend met de reserve grondbedrijf.

Gelet op de exploitatieovereenkomst met de WOM en de sluitende gemeentelijke grondexploitatie kan worden gesteld dat het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd en dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende is aangetoond.

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.

Vervolg

Terinzagelegging en beroepstermijn:

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.

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 rijkdiensten 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 rijkdiensten instemmen met het verzoek van de gemeente om het bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan "Laares 2014";
2. Regels bestemmingsplan "Laares 2014";
3. Toelichting bestemmingsplan "Laares 2014";
4. Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Laares 2014";
5. De ingediende zienswijzen;
6. Overzicht aanpassingen bestemmingsplan "Laares 2014".

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 november 2014

1. Het vaststellen van de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Laares 2014" 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 aanpassing van het bestemmingsplan;
2. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Laares 2014", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00073-0003;
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;
4. Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking.


Vastgesteld in de vergadering van 15 december 2014

De Griffier,

de Voorzitter



R.M. Jongedijk



mevr. Broekman – Veltman (plv)