

Voorstel Gemeenteraad VII- B
Raadsvergadering van 18 april 2016

18 APR 2016

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "De Bothoven 2016"

Portefeuillehouder Eelco Eerenberg agendaletter (B)

Programma SO

Aangeboden aan Raad

15 maart 2016

Stuknummer

Corsanummer

1600011103

(invulling door Griffie)

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "De Bothoven 2016" vast te stellen en diegenen die een zienswijze betreffende dit bestemmingsplan aan de raad kenbaar hebben gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen al dan niet aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00105-0003;
3. Het niet vaststellen van een exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2. genoemde bestemmingsplan;

Inleiding

1.1 Inleiding:

Op grond van artikel 3.1. onder 1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt de gemeenteraad voor het gehele gebied van de gemeente één 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.

Op grond van artikel 3.1 onder 2 van de Wet ruimtelijke ordening dient binnen een periode van 10 jaren na de laatste vaststelling van een bestemmingsplan, voor betreffend gebied opnieuw een (geactualiseerd) bestemmingsplan te worden vastgesteld. Voor het gebied van de wijk De Bothoven geldt thans het in 2006 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "Bothoven 2006".

1.2 Aanleiding en situering bestemmingsplan "De Bothoven 2016".

Het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" is opgesteld in het kader van genoemde actualisatieplicht voortvloeiende uit de Wet ruimtelijke ordening. Dit bestemmingsplan beoogt voor de wijk De Bothoven, voor het gebied dat begrensd wordt door de spoorlijn Enschede-Gronau, de Oliemolensingel, de Boulevard 1945 en de Oldenzaalsestraat, een actueel planologisch- en juridische regeling te geven. In dit bestemmingsplan zijn grotendeels de bestaande bebouwingsmogelijkheden en gebruik van gronden en gebouwen vastgelegd.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat voor het gebied dat begrensd wordt door de Hoge Bothofstraat, de Oldenzaalsestraat, de spoorlijn Enschede-Gronau en de Kremersmaten op 30 juni 2014 het bestemmingsplan "Polaroidterrein-Performance Factory" door uw raad is vastgesteld. Het lag in de bedoeling om dit bestemmingsplan, juist vanwege de recentelijke vaststelling, buiten het plangebied van het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" te laten. Vanwege een actuele ontwikkeling waarin het bestemmingsplan "Performance Factory" niet voorziet, is besloten dit gebied alsnog onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan "De Bothoven 2016".

1.3 Nieuwe ontwikkelingen:

In het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" worden een beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om de herinrichting van het gebied rondom de watertoren aan de Hoog en Droog die een bijdrage moet leveren aan het verbeteren van de groenstructuur in de wijk en daarmee het woon- en leefklimaat in dit deel van de wijk. De bestaande waterkelders ten behoeve van de drinkwatervoorziening ten noorden en ten zuiden van de watertoren zullen aan de bovenzijde zodanig worden afgewerkt dat deze geschikt zijn om hierop groenvoorzieningen aan te brengen. Ook een recreatief wandelpad voor voetgangers vanaf de Hoge Bothofstraat naar de watertoren maken deel uit van deze plannen. Dit gedeelte van het terrein zal openbaar toegankelijk zijn. Ook voorzien de plannen in de aanleg van nieuwe bestrating rondom de watertoren zodat een kwalitatieve verbinding tot stand komt tussen de Hoog en Droog en de Freinetschool aan de Reudinkstraat. Verder voorzien de plannen in de realisatie van een speelgelegenheid en groenvoorzieningen op het terrein van de voormalige groothandel Eufraat aan de Wilhelminastraat en de realisatie van een kleine groenvoorziening aan deze straat ten westen van de Hoog en Droog.

Daarnaast heeft dit bestemmingsplan rekening gehouden met een aantal aanpassingen aan het wooncomplex Tattersall als onderdeel van een algehele opknappbeurt.

Tenslotte maakt dit bestemmingsplan het mogelijk dat op het terrein van de Performance Factory (het voormalig Polaroidterrein) een kantoorfunctie wordt toegekend aan het gebouw dat is gelegen ten noorden van de Hoge Bothofstraat (Gebouw Zuid) zonder dat daarbij het aantal vierkante meters toegestane kantooruimte in het plangebied toeneemt. Het toegestane aantal vierkante meters toegestane kantooruimte voor het gebouw Zuid wordt namelijk verrekend met het aantal vierkante meters toegestane kantooruimte dat was toegestaan in het gebouw dat is gelegen ten oosten van de Oldenzaalsestraat (Gebouw Noordwest).

1.4 Procedure en interactie met belanghebbenden:

a. Bekendmaking voorbereiding bestemmingsplan:

In overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening is het voornemen tot vervaardiging van het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" bekend gemaakt in de Huis-aan-Huis van 26 november 2014.

b. Vooroverleg:

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie Overijssel te kennen gegeven met het ontwerp van dit bestemmingsplan te kunnen instemmen. Daarnaast heeft de Wijkraad De Bothoven een positief advies uitgebracht en heeft de Natuur en Milieuraad Enschede met het bestemmingsplan ingestemd. Van het Waterschap Vechtstromen is tot op heden op ons verzoek om advies uit te brengen, geen reactie terugontvangen en kan er van worden uitgegaan dat zij tegen dit bestemmingsplan geen bezwaren hebben.

c. Ter visielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan:

Het ontwerp van het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" heeft van 26 november 2015 tot en met 6 januari 2016 gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen. Met betrekking tot het ontwerp van dit bestemmingsplan is op 1 december 2015 voor de bewoners van de wijk een informatiebijeenkomst gehouden. De ter visielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan "De Bothoven 2016", de bekendmaking van de informatiebijeenkomst en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze zijn aangekondigd in de Huis-aan-Huis en de Staatscourant van 25 november 2015, het internet en, voor wat betreft de informatiebijeenkomst, ook op social media zoals de webpagina van de Wijkraad De Bothoven en op Facebook.

d. Zienswijzen:

Gedurende de termijn van ter visielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn er in totaal vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarom als ontvankelijk aan te merken. In de vergadering van de Stadsdeelcommissie Centrum zullen de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijze nader toe te lichten. Voor de ingediende zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "De Bothoven 2016" die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" krijgt het plangebied een actueel- en juridisch- planologische regeling gericht op het beheer en behoud van de bestaande situatie, rekening houdende met een beperkt aantal ontwikkelingen.

Argumenten

1. Verplichte actualisatie en legessanctie.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen binnen de gemeente actueel te zijn. Het thans geldende bestemmingsplan "Bothoven 2006" is door uw raad op 27 november 2006 vastgesteld en dient er binnen 10 jaren na deze vaststelling een nieuw, geactualiseerd bestemmingsplan te worden vastgesteld. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" betekent dit dat dit bestemmingsplan voor 26 november 2016 moet worden vastgesteld. Het niet tijdig vaststellen van dit bestemmingsplan heeft tot gevolg dat er geen leges mogen worden geheven voor aanvragen omgevingsvergunningen die betrekking hebben op gebouwen en gronden binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

2. Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:

Het is wenselijk uw raad voor te stellen het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" op een aantal punten te wijzigen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het gaat hierbij om een wijziging naar aanleiding van een ingediende zienswijze en ambtshalve aangebrachte wijzigingen. Voor een overzicht van de aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" wordt verwezen naar het Overzicht van wijzigingen en aanpassingen bestemmingsplan "De Bothoven 2016" dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Kanttekeningen

Met betrekking tot het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" zijn er geen kanttekeningen te bedenken.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" draagt hooguit op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen.

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.

Aangezien het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" grotendeels het vastleggen van de bestaande planologische situatie betreft en er geen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Bro in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, is het vaststellen van een exploitatieplan dan ook niet noodzakelijk. Aan het vaststellen van het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" zijn geen financiële gevolgen verbonden.

Communicatie

Communicatie over het bestemmingsplan vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Vervolg

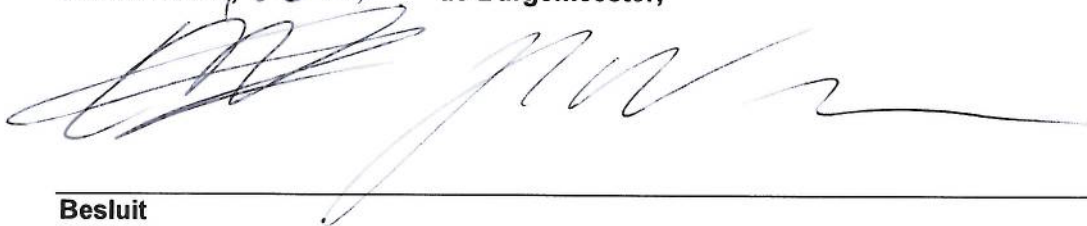
1. Terinzagelegging en beroepstermijn

Na vaststelling door de gemeenteraad en bekendmaking daarvan op de wettelijk voorgeschreven wijze wordt de digitale versie van het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt de analoge (papier) versie gedurende zes weken in het Stadskantoor ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om gedurende deze termijn tegen het vaststellingsbesluit van uw raad beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan "De Bothoven 2016", blad 1 met het nummer BP00105;
2. Verbeelding bestemmingsplan "De Bothoven 2016", blad 2 met het nummer BP00105;
3. Toelichting bestemmingsplan "De Bothoven 2016" en bijlagen;
4. Regels bestemmingsplan "De Bothoven 2016" en bijlagen;
5. Ingediende zienswijzen;
6. Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "De Bothoven 2016";
7. Overzicht wijzigingen bestemmingsplan "De Bothoven 2016".

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
De Secretaris, *lood* de Burgemeester,



Besluit

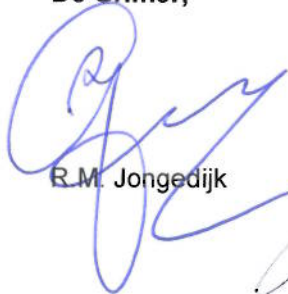
Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 15 maart 2016

1. De Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "De Bothoven 2016" vast te stellen en diegenen die een zienswijze betreffende dit bestemmingsplan aan de raad kenbaar hebben gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen al dan niet aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00105-0003;
3. Het niet vaststellen van een exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2. genoemde bestemmingsplan;

Vastgesteld in de vergadering van 18 april 2016

De Griffier,

de Voorzitter



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen

Voorstel Gemeenteraad VII- C
Vergadering van 14 november 2016

14 NOV 2016



Onderwerp	Technische aanpassing verbeelding bestemmingsplan "De Bothoven 2016"		
Portefeuillehouder	Eelco Eerenberg agendaletter (B)		
Programma	SO	Aangeboden aan Raad	25 okt. 2016
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1600075696

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" met de IMRO-code NL.IMRO.BP00105-0003 gewijzigd vast te stellen en zodanig aan te passen dat in het pand Lipperkerkstraat 4-6, dat tevens aan de achterzijde aan de Espoortstraat grenst, de functie detailhandel wordt toegestaan, e.e.a. in overeenstemming met een voor dit pand op 5 februari 2009 verleende ontheffing;
2. De regels behorende bij het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" voor het overige van toepassing te verklaren op de onder 1. genoemde wijziging.

Inleiding

Op 18 april 2016 is door uw Raad het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het bestaande pand aan de Lipperkerkstraat 4-6 de bestemming 'Gemengd-2' gekregen. Het betreffende pand beslaat een oppervlakte van ca. 1500 m² en is gelegen tussen de Lipperkerkstraat en de Espoortstraat, direct ten oosten van de Espoortflat aan de Espoortstraat. Binnen de bestemming "Gemengd-2" is de vestiging van dienstverlenende bedrijven, kantoren (tot een maximum van 200 m²), bedrijven, voor zover genoemd in de categorie A van de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, en woningen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, toegestaan. Andere functies zoals detailhandel, horeca, maatschappelijke doeleinden, etc. zijn binnen deze bestemming niet zonder meer toegestaan.

De eigenaar van het pand Lipperkerkstraat 4-6 beschikt over een aan hem op 5 februari 2009 verleende, object gebonden ontheffing van het oude bestemmingsplan "Bothoven 2006". Middels deze ontheffing wordt detailhandel in het betreffende pand toegestaan. In deze ontheffing wordt overigens de vestiging van een reguliere supermarkt in dit pand uitgesloten.

Bij de vervaardiging van het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" is met deze ontheffing abusievelijk geen rekening gehouden. Om deze omissie in het bestemmingsplan ongedaan te maken, wordt voorgesteld de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" op dit onderdeel te corrigeren. Deze correctie houdt in dat op de verbeelding, middels de toevoeging van een functieaanduiding "detailhandel", in dit pand detailhandel wordt toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan en zich beperkt tot detailhandelsbedrijven die zijn genoemd in de lichte categorie A van de hoofdgroep 'Detailhandel' van de bij de regels van het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" gevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging'. Reguliere supermarkten, bouwmarkten hypermarkten e.d. worden niet in deze categorie genoemd en zijn binnen de functieaanduiding 'detailhandel' niet toegestaan.

Het gaat bij deze correctie uitsluitend om een technische aanpassing van de verbeelding. De planregels behorende bij het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" worden hierbij niet gewijzigd en dienen op de aangepaste verbeelding van toepassing te worden verklaard.

Beoogd resultaat

Het toestaan van detailhandel in het pand Lipperkerkstraat 4-6 conform een aan de eigenaar van dit pand op 5 februari 2009 verleende ontheffing van het bestemmingsplan "Bothoven 2006".

Argumenten

Met de toevoeging op de verbeelding van het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" van een functieaanduiding "detailhandel" aan het pand Lipperkerkstraat 4-6 wordt een omissie in dit bestemmingsplan opgeheven.

Kanttekeningen

De voorgestelde technische aanpassing van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" is uitsluitend bedoeld om de verbeelding in overeenstemming te brengen met een vergunde situatie.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Dit voorstel draagt niet bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen.

Kosten, opbrengsten, dekking

Aan dit voorstel zijn voor de Gemeente Enschede geen financieel nadelige gevolgen verbonden.

Communicatie

Communicatie vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad en de bekendmaking daarvan op de wettelijk voorgeschreven wijze wordt de gewijzigde, digitale verbeelding van het bestemmingsplan op de website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst en wordt de analoge verbeelding van de wijziging gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tegen de wijziging van de verbeelding kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State.

Bijlagen

1. Gewijzigde verbeelding bestemmingsplan "De Bothoven 2016" met het nummer BP00105 (2 bladen).

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 25 oktober 2016

1. De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" met de IMRO-code NL.IMRO.BP00105-0003 gewijzigd vast te stellen en zodanig aan te passen dat in het pand Lipperkerkstraat 4-6, dat tevens aan de achterzijde aan de Espoortstraat grenst, de functie detailhandel wordt toegestaan, e.e.a. in overeenstemming met een voor dit pand op 5 februari 2009 verleende ontheffing;
2. De regels behorende bij het bestemmingsplan "De Bothoven 2016" voor het overige van toepassing te verklaren op de onder 1. genoemde wijziging.

Vastgesteld in de vergadering van 14 november 2016

De Griffier, de Voorzitter



R.M. Jongedijk

dr. G.O. van Veldhuizen