

Voorstel Gemeenteraad E

Raadsvergadering 9 december 2019

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" die de vestiging van een paardenkliniek op dit perceel mogelijk maakt.		
Portefeuillehouder	Arjan Kampman agendaletter (E))		
Organisatieonderdeel	DF	Aangeboden aan Raad	26 november 2019
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1900088842

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding, bijlagen en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190003-0003 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In de gemeente Haaksbergen is de paardenkliniek "De Watermolen" gevestigd. Dit is een gerenommeerde paardenkliniek die klanten van over de hele wereld heeft. Op het perceel in Haaksbergen is tevens een dekstation en een sportstal gevestigd. Deze bedrijven zijn in de jaren fors gegroeid en lopen nu tegen de uitbreidingsgrenzen aan. Daarom is de paardenkliniek op zoek gegaan naar een nieuwe locatie. Daarbij is het oog gevallen op het perceel aan de Haaksbergerstraat 1045. Het perceel aan de Haaksbergerstraat 1045 is jaren in gebruik geweest als een manege. Initiatiefnemer (exploitant van de paardenkliniek) ziet op dit perceel kansen om de paardenkliniek verder uit te breiden en de paardenkliniek perspectief te geven voor de toekomst.

Om de vestiging van de paardenkliniek op dit perceel juridisch-planologisch mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Hiertoe is het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" opgesteld. In dit bestemmingsplan is het plan getoetst aan het beleid en de milieuaspecten. In de toelichting wordt aangetoond dat deze ontwikkeling ruimtelijk verantwoord is. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 juni tot en met 17 juli 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Publieksvriendelijke samenvatting

We hebben een verzoek ontvangen voor het vestigen van een paardenkliniek op het perceel aan de Haaksbergerstraat 1045. Een paardenkliniek past niet binnen de huidige bestemming 'Sport – Manege', waardoor een herziening van het bestemmingsplan ("Haaksbergerstraat 1045") noodzakelijk is. Met het ontwerpbestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" krijgt het perceel de bestemming 'Maatschappelijk-paardenkliniek', het meest zuidelijk deel krijgt over ongeveer 1000 m² de bestemming 'Natuur'. De vestiging van de paardenkliniek en bijbehorende aanpassingen aan het perceel, zorgen voor een kwaliteitsverbetering op het perceel.

Dit ontwerp bestemmingsplan heeft van 6 juni tot en met 17 juli 2019 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd effect

De vestiging van een gerenommeerde paardenkliniek in het plangebied, waarbij met de aanpassingen op het perceel een kwaliteitsverbetering plaatsvindt.

Argumenten

1.1 Bestemmingsplan is ruimtelijk verantwoord

Het perceel aan de Haaksbergerstraat 1045 is ingericht ten behoeve van een manege. Dit perceel is jaren in gebruik geweest als manege. Initiatiefnemer wil een groot deel van de gebouwen opknappen, een deel slopen en nieuwbouwen en de bedrijfswoning verplaatsten. Het gehele perceel wordt aangepakt waarbij de nieuwe inrichting moet voldoen aan het opgestelde inrichtingsplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Uit de uitgevoerde onderzoeken en de toets aan overige milieuaspecten en het beleid blijkt dat het plan ruimtelijk verantwoord is. Bij de natuurtoets moest nog een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd tijdens de

terinzagelegging van het ontwerp. Deze is uitgevoerd en bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State omtrent de PAS regeling (op 29 mei 2019) is met uw raad afgesproken dat voor nieuwe plannen een aeriusberekening wordt uitgevoerd. Deze aeriusberekening wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Aanpassingen in de toelichting zorgen niet voor een gewijzigde vaststelling.

Daaruit is gebleken dat tijdens de aanlegfase (sloop en bouw) geen significant negatief effect optreedt op omliggende Natura 2000-gebieden. Tijdens de uitvoeringsfase zal volgens de berekening wel een bijdrage van stikstof plaatsvinden. Echter in vergelijking met de manege waarvoor een milieuvergunning geldt voor 35 paarden op dit perceel, zal er sprake zijn van een afname van de bijdrage omdat er minder paarden worden gehouden. Omdat volgens de berekening sprake is van een bijdrage van stikstof is een vergunning Wet natuurbescherming nodig bij de provincie. Deze vergunningaanvraag ligt bij de provincie en loopt naast het bestemmingsplantraject.

1.2 geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" heeft van 6 juni tot en met 17 juli 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend waardoor het plan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

2.1 Kostenverhaal voor dit plan is anderszins verzekerd

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Voor voorliggend plan is een (anterieure) exploitatieovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal voldoende anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende aangetoond.

Risico's

1.1 Aanvraag gebiedsbescherming bij provincie

Initiatiefnemer heeft een vergunningaanvraag voor de gebiedsbescherming bij de provincie ingediend in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze aanvraag is ingediend omdat initiatiefnemer activiteiten wil uitvoeren met een bijdrage van stikstof op het Natura 2000-gebied.

De uitkomsten van de eerder genoemde aeriusberekening worden meegewogen bij de beoordeling van deze aanvraag. Deze aanvraag is bij de provincie in behandeling en staat los van het bestemmingsplan. Omdat deze aanvraag niet gekoppeld is aan het bestemmingsplan, hoeft er voor de vaststelling geen duidelijkheid te zijn over deze aanvraag. Dit kan echter wel vertraging opleveren voor het moment van in gebruikname. Initiatiefnemer is op de hoogte van dit risico.

Financiële dekking van het voorstel

Voor dit plan is een exploitatieovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn de kosten van de gemeente gedekt en worden eventuele planschade vergoedingen verhaald op initiatiefnemer.

Alternatieven

Het alternatief is dat de paardenkliniek zich niet op deze locatie (of in de gemeente Enschede) gaat vestigen. Dit heeft langere leegstand in het plangebied tot gevolg met verdere verpaupering van de gebouwen wat een negatief effect heeft op het aanzicht van het plangebied vanuit de omgeving.

Participatie

Initiatiefnemer heeft op 20 december 2018 een informatie avond georganiseerd. Tijdens deze avond zijn omwonenden en de wijkraad uitgenodigd om kennis te nemen van het plan en in overleg te treden met initiatiefnemer. Tevens is Buurtkring Usselo gevraagd schriftelijk advies uit te brengen. In het kader van de adviesvraag is een memo met de planbeschrijving op 9 april 2019 toegestuurd aan de buurtkring. Hierop heeft de buurtkring op 25 april 2019 aangegeven akkoord te zijn met het plan.

Op 20 maart 2019 heeft de vooraankondiging van dit bestemmingsplan in het gemeentelijk blad 'Huis aan Huis' gestaan. Vervolgens heeft het plan conform de wettelijke procedure zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gebracht om een zienswijze op het plan naar voren te brengen. Op dit plan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Als de gemeenteraad besluit om het plan vast te stellen, zal het vastgestelde plan weer ter inzage worden gelegd voor zes weken. In die periode kan beroep worden aangetekend door personen die een zienswijzen hebben ingediend, of personen die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in de gelegenheid te zijn geweest om een

zienswijze in te dienen. Als er geen beroep wordt aangetekend, dan is het plan op de dag na de inzage periode onherroepelijk.

Communicatie

Interne communicatie

Diverse collega's van diverse teams zijn tijdens het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan op de hoogte gesteld van het plan.

PR over besluit:

Dit besluit kan op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Persbericht, ja of nee:

Dit besluit kan op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Communicatie met direct betrokkenen

Als uw raad besluit om het plan vast te stellen en er wordt geen beroep aangetekend, kan initiatiefnemer de omgevingsvergunning bouwen aanvragen en starten met de bouwwerkzaamheden.

PR over het besluit

Dit besluit kan op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Vervolg

Als er tijdens de ter inzagelegging geen beroep wordt aangetekend, kan initiatiefnemer de omgevingsvergunning bouwen aanvragen en na vergunningverlening starten met de bouwwerkzaamheden.

Bijlagen

Toelichting en regels bestemmingsplan Haaksbergerstraat 1045

Verbeelding bestemmingsplan Haaksbergerstraat 1045

Bijlagen bij toelichting van het bestemmingsplan:

1. Inrichtingsplan
2. Aanmeldnotitie mer
3. Bodemonderzoek
4. Akoestisch onderzoek
5. Quicksan flora en fauna
6. Aanvullend onderzoek diersoorten
7. Besluit hogere grenswaarden

Bijlagen bij regels van het bestemmingsplan:

1. Inrichtingsplan
2. Inrichting Wadi

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,


E.A. Smit

de Burgemeester,


dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit Gemeenteraad VII- A

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045"

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer

1900088845

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 november 2019,

besluit:

1. het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 1045" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding, bijlagen en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190003-0003 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 9 december 2019.

De griffier,

de voorzitter,



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen