

Agendaformulier B&W-vergadering 15 februari 2021

Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat (Agendaletter D) () ()		
Onderwerp	Vaststelling wijziging Bolhaar-Roessingh 2016 – wijziging 4		
Openbaar	Openbaar: ja		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Corsanummer:	2100004448
Opsteller	S van Wijk	Casenummer	BV21000030
Urgentie			
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Nee		

Mee geadviseerd door	Bestemmen
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

1. Het wijzigingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016 - wijziging 4" voor het perceel Het Sander 17, met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20200012-0003 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Publieksvriendelijke samenvatting

Voor het perceel Het Sander 17 is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming "Bedrijf" te wijzigen naar "Wonen". Op de achterzijde van dit perceel staat een (voormalig) bedrijfsgebouw. De voorzijde van het perceel is verhard en is in gebruik als opslag. Initiatiefnemer wil het bestaande gebouw slopen en aan de voorzijde van het perceel een woning realiseren. Het overige deel van het perceel wordt ingericht als woonperceel/tuin. Hiervoor heeft het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Gewijzigd inzicht heeft er wel toe geleid dat de opzet van de regels bij de vaststelling wordt aangepast. Inhoudelijk wijzigt er niets, maar wettelijk wordt dit wel gezien als een gewijzigde vaststelling.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door gemeentesecretaris)

VERGADERING
BURG. EN WETH.

15 FEB. 2021

Inleiding

Initiatiefnemer heeft in 2019 vooroverleg gevoerd met de gemeente Enschede voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' op het perceel Het Sander 17. Dit perceel ligt als enig bedrijfspceel tussen de woningen in de smalle woonstraat Het Sander. De wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' is een positieve ontwikkeling voor dit perceel en voor de omgeving.

Het betreft een smal perceel. Er heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente over de wijze waarop de woning kan worden ingepast, mede gezien de beperkte ruimte voor parkeerplaatsen. Dit overleg heeft geleid tot een ontwerp voor een vrijstaande woning die niet strak aan de straat ligt net als naastgelegen woningen. De woning ligt ongeveer 5 meter naar achteren waarmee ruimte wordt gecreëerd voor één parkeerplaats op het perceel. Deze terug ligging sluit aan bij de woningen aan Het Sander 7 en 9. Het plan is voorgelegd aan de Stadsbouwmeester en ook hij heeft aangegeven dit een kwalitatief goed plan te vinden. Mogelijk is op detail nog overleg nodig, maar de basis is goed. Vanuit ROB/SO is aangegeven dat één parkeerplaats in dit geval voldoende is.

Deze ontwikkeling zorgt voor een flinke kwaliteitsverbetering van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanuit burens is de wens aangegeven om medewerking te verlenen aan dit verzoek. Op het vooroverleg is namelijk één zienswijze ingediend, waarin door de burens wordt aangegeven dat de wijziging zeer wenselijk is. Gezien deze positieve effecten is een ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd.

Tijdens de ter inzage legging zijn geen zienswijzen op het ontwerp naar voren gebracht. Gewijzigd inzicht heeft er wel toe geleid dat de regels anders worden opgezet. Dit betreft een technische wijziging, geen inhoudelijke wijziging. Het plan verandert er niet door. Doordat er wel wijzigingen in de regels plaatsvinden, is er sprake van een 'gewijzigde vaststelling'.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van een nieuwe functie en invulling waarmee een kwaliteitsverbetering voor het perceel en voor de gehele straat wordt gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Kwaliteitsverbetering voor de omgeving

Het Sander is een smalle doodlopende straat die is ingericht als woonerf. Zwaar verkeer kan in deze straat lastig manoeuvreren. Het bedrijfsperceel staat al enige tijd leeg. Als hier een nieuw bedrijf wordt gevestigd, kan dit leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen met mogelijk zwaar verkeer. Gezien de woonomgeving waarin het perceel gelegen is, is een invulling voor wonen meer geschikt dan een nieuwe invulling voor bedrijvigheid.

Het huidige aanzicht van het perceel betreft een rommelig aanzicht, dit komt mede doordat de bebouwing achter op het perceel staat en daarmee de opslag voor op het perceel plaatsvindt. Deze opslag is het aanzicht voor de omgeving. Met het opruimen van de kavel, het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van een nieuwe woning vindt een kwaliteitsverbetering plaats op het perceel en daarmee ook voor de omgeving. Een woning zal ook zorgen verkeersbewegingen en vervoersmiddelen die passen in een woonerf. Gezien de kwaliteitsverbetering die plaatsvindt door uitvoering van het plan, wordt één parkeerplaats voldoende geacht.

1.2 Op het ontwerp zijn geen zienswijzen naar voren gebracht

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen op het plan naar voren gebracht.

1.3 De aanpassing in de regels leiden tot een gewijzigde vaststelling

In het wijzigingsplan zoals ter inzage heeft gelegen, waren de regels uit het moederplan Bolhaar-Roessingh 2016 overgenomen. Regels die niet van toepassing waren op het plangebied of niet uitgevoerd zouden kunnen worden op het plangebied waren verwijderd. Echter dit is niet conform de gemeentelijke standaard bij wijzigingsplannen. Daarom zijn de regels aangepast. In de regels zoals in het vastgestelde wijzigingsplan zijn opgenomen, wordt alleen verwezen naar het moederplan Bolhaar-Roessingh 2016. Inhoudelijk wijzigt er niets, maar deze aanpassing van de regels zorgt wel voor een zogeheten 'gewijzigde vaststelling'.

1.4 Vaststelling van een wijzigingsplan is de bevoegdheid van het college

Conform artikel 3.6 Wro is de vaststelling van een wijzigingsplan een bevoegdheid van het college. Dit betekent dat uw college het wijzigingsplan kan vaststellen.

2.1 het 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 is voorgenomen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro 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 overeenkomst afgesloten met de eigenaar van de gronden. In deze overeenkomst is de kostenverdeling/het kostenverhaal opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal voldoende anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende aangetoond.

2.2 op grond van het delegatiebesluit is het besluit tot exploitatieplan bij gedelegeerd aan het college

In het delegatiebesluit van 27 mei 2017 is in artikel 1, lid 6 opgenomen dat de raad het volgende delegeert aan het college:

het toepassen van artikel 6.12, 2e en 3e lid, voor zover het betreft de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van een exploitatieplan dan wel het besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor een wijzigingsplan ex art. 3.6, 1e lid onder a Wro.

Uw college kan hiermee besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen doordat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Risico's

n.v.t.

Financiële dekking van het voorstel

Ten behoeve van dit plan is een overeenkomst gesloten met initiatiefnemers waarin de kosten voor de gemeente zijn gedekt.

Alternatieven

Als geen medewerking wordt verleend, blijft de bestemming 'Bedrijf' aanwezig op dit perceel. Dit heeft tot gevolg dat hier opnieuw een bedrijf kan worden gevestigd met bijbehorende overlast en verkeersproblematiek.

Participatie

Initiatiefnemer heeft in het voortraject contact gehad met direct aanwonenden. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat zij blij zijn met het plan. In dit deel van Enschede is geen wijkraad actief.

Communicatie met direct betrokkenen:

Eenieder wordt op de hoogte gesteld van het vastgestelde wijzigingsplan door publicatie in het Huis-aan-Huisblad, Gemeenteblad en de Staatscourant

Interne communicatie

Dit plan is in het voortraject afgestemd met de betrokken vak afdelingen, waaronder de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer.

PR over besluit:

Nee

Persbericht, ja of nee:

Nee

Vervolg

Als u besloten heeft dit wijzigingsplan vast te stellen, wordt de vaststelling bekend gemaakt op de gebruikelijke wijze zoals hierna beschreven.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

Na vaststelling van het wijzigingsplan wordt het besluit bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze en wordt het wijzigingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Voordat een gewijzigde vaststelling kan worden gepubliceerd, dient de provincie akkoord te geven op de ter inzage legging van deze gewijzigde vaststelling. De provincie heeft hier 8 februari 2021 akkoord op gegeven.

Het plan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld door degene die een zienswijze naar voren heeft gebracht of belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in de gelegenheid te zijn geweest om een zienswijzen naar voren te brengen.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Geheim
Bijlage 1	Wijzigingsplan titel regels en toelichting	Ja	Nee	Nee
Bijlage 2	verbeelding wijzigingsplan	Ja	Nee	Nee
Bijlage 3	Verkennen bodemonderzoek	Ja	Nee	Nee
Bijlage 4	Aanvullend bodemonderzoek	Ja	Nee	Nee