

Voorstel GEMEENTERAAD

Stuknummer

16136

Programma

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Hengelosestraat 700 Beheergebouw".

Programma

Programma Stedelijke Ontwikkeling

Corsanummer

1200061577

Enschede

4 juni 2012

Wij stellen u voor te besluiten tot

1. Het vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Hengelosestraat 700 Beheergebouw", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00006;
2. Het hiervan in kennis stellen van degene die gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om zijn zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar te maken en van de beantwoording van de zienswijze conform de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijze".
3. Het aan diegene meedelen dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan;
4. Het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan, aangezien er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De aanvrager heeft een planschadevergoedingsovereenkomst afgesloten met de gemeente.

Toelichting op het voorstel

1. Relatie met programma/beleidskader/wettelijke taak/bestuurlijke geschiedenis

Op grond van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

2. Situatieschets, probleemstelling, doelstelling

Het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Hengelosestraat 700 Beheergebouw" beoogt de bouw van een beheergebouw mogelijk te maken op het betreffende gedeelte van het landgoed De Tol, Hengelosestraat 700. Het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, maakt deel uit van het landgoedpark De Tol en is gelegen in het noordelijk deel van het buitengebied van Enschede.

De aanvrager heeft verzocht een beheergebouw te mogen oprichten ten behoeve van het beheer van zijn gedeelte van het landgoedpark. Hoewel het landgoedpark als gevolg van eigendomsplitsing is verdeeld in twee helften, heeft het nog steeds zijn historische waarde als landgoedpark. Om dit in stand te houden is onderhoud noodzakelijk en is het inherent daaraan noodzakelijk materiaal en materieel ten behoeve van het onderhoud te beschermen en onder dak te stallen. Momenteel zijn er geen gebouwen aanwezig die voor dit doel te gebruiken zijn of geschikt zijn te maken.

De oppervlakte van het landgoedpark voldoet door de verdeling niet meer aan de minimum eis van 5 ha, zoals die in de oorspronkelijke nota Buitenkans, gids voor het buitengebied gesteld werd om een beheergebouw van 250 m2 te mogen bouwen. Gezien de noodzaak en het feit dat het nog steeds een landgoedpark (buitenplaats) is, is in overleg met de aanvrager gekomen tot een oplossing op maat met de volgende voorwaarden:

- de totale oppervlakte van het gebouw mag maximaal 185 m2 bedragen. Hierin moet het bijgebouw van 75 m2 ten behoeve van hobbyruimte / huishoudelijke berging ten dienste van het landhuis geïntegreerd worden. Na realisatie van het gebouw bestaat binnen de bestemmingsplanvoorschriften / -regels geen mogelijkheid meer om een bijgebouw bij het landhuis te realiseren;
- de bestaande bouwwerken, behorende bij het landhuis, moeten worden gesloopt met uitzondering van de bestaande glazen kas (20 m2);
- het gebruik van het gebouw moet ten dienste en ondergeschikt zijn aan het landhuis en landgoed.
- het gebouw moet de uitstraling van een beheergebouw krijgen.

Het plangebied betreft het gedeelte van de gronden met de bestemming Landgoedpark dat in bezit is van de aanvrager.

3. Bevindingen uit de interactie met belanghebbenden

Advies wijkraad

Op grond van de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken worden beleidsvoorstellen, die van invloed zijn op een wijk, voorafgaand aan de besluitvorming ter advisering voorgelegd aan het erkende wijkorgaan. Het perceel Hengelsestraat 700 ligt niet in een gebied waar een erkend wijkorgaan actief is. Ter advisering voorleggen aan een wijkorgaan is hier derhalve niet van toepassing.

Vooroverleg

Gelet op de geringe omvang van het plangebied en het feit dat geen rechtstreekse ruimtelijke belangen van Rijk, provincie of andere overheden in het geding zijn is, mede uit oogpunt van tijdbesparing, afgezien van het plegen van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Wel is het ontwerp van het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar voor het waterschap Regge en Dinkel, de provincie Overijssel en de VROM Inspectie.

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een ieder vanaf 15 december 2011 tot en met 25 januari 2012 officieel ter visie gelegen. Gedurende deze periode is er een zienswijze naar voren gebracht bij de gemeenteraad. De zienswijze is hoofdzakelijk gericht tegen de afmeting en locatie van het beheergebouw, waardoor reclamant vreest voor aantasting van zijn uitzicht en privacy.

Voor de inhoud van de ingekomen zienswijze en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijze".

Wij stellen u voor de zienswijze te beantwoorden op de wijze, zoals die in de nota staat aangegeven. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk in kennis gesteld van het raadsbesluit. Publicatie vindt plaats overeenkomstig het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

4. Informeren over het vervolg

Het vaststellen van een bestemmingsplan of een herziening daarvan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5. Financiële informatie

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien het bestemmingsplan voorziet in gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gerealiseerd kan worden. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Hiervan kan worden afgezien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is.

Het bouwen van dit beheergebouw betreft een particulier initiatief dat geheel door de aanvrager wordt bekostigd. De aanvrager heeft met de gemeente een planschadevergoedingsovereenkomst afgesloten. Voor de gemeente zijn geen nadelige financiële gevolgen te verwachten.

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

6. Risicoparagraaf

Er zijn geen bijzondere risico's te verwachten.

7. Overige voor de raad relevante informatie

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de plantoelichting.

8. Bijlagen bij dit raadsvoorstel

Mee te zenden:

- a. Nota Samenvatting en beantwoording zienswijze (niet geanonimiseerde versie, niet publicabel)

Ter inzage (leeskamer):

- a. Planregels, toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Hengelosestraat 700 Beheergebouw" en de zienswijze met aanvulling.

Vertrouwelijke bijlagen (bij de griffie):

- a. N.v.t.

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de Secretaris,

de Burgemeester,

M.J.M. Meijs

P.E.J. den Oudsten

Besluit

van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van

1. Het vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Hengelosestraat 700 Beheergebouw", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00006;
2. Het hiervan in kennis stellen van degene die gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om zijn zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar te maken en van de beantwoording van de zienswijze conform de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijze".
3. Het aan diegene meedelen dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan;
4. Het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan, aangezien er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De aanvrager heeft een planschadevergoedingsovereenkomst afgesloten met de gemeente.

vastgesteld in de vergadering van

de Griffier,

de Voorzitter,

