

Voorstel GEMEENTERAAD

VII – C B 1

Stuknummer

14668

Programma

Woon- en leefomgeving

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Elzendael"

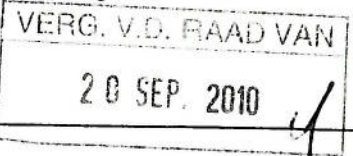
Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Corsanummer

Enschede

7 september 2010



Wij stellen u voor te besluiten tot

1. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Elzendael", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels en toelichting conform NL.IMRO.0153.20100847.0003;
2. De VROM-inspectie en gedeputeerde staten van Overijssel te verzoeken in te stemmen met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Elzendael" ;
3. 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.

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 "Elzendael" maakt het mogelijk op de percelen van het plangebied Hengelosestraat 94A en 100A twee stadsvilla's met totaal 16 appartementen en een kantoorvilla te bouwen. Op de kantoorvilla komt tevens de bestemming "wonen" te rusten. Op het achterterrein kunnen garages, bergingen en carports worden gebouwd en worden parkeerplaatsen aangelegd.

De vroegere bebouwing, de voormalige sociale academie en een gymzaal, is inmiddels gesloopt.

Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure loopt de procedure voor de vaststelling van een hogere grenswaarde in het kader van de Wet Geluidhinder.

3. Bevindingen uit de interactie met belanghebbenden

Advies Wijkraad.

Voorafgaand aan de bestemmingplanprocedure is het voorontwerpplan niet voor advies aan een wijkraad voorgelegd, omdat het gebied niet valt onder het regiem van een wijkraad.

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 tijdsbesparing, afgezien van het plegen van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Wel is het ontwerp-bestemmingsplan "Elzendael" ter kennisneming toegezonden aan het waterschap Regge en Dinkel, de provincie Overijssel en de VROM Inspectie.

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een ieder vanaf 1 juli 2010 tot en met 11 augustus 2010 officieel ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht bij de gemeenteraad.

Wel heeft op verzoek van de aanvrager om herziening, Slokker Vastgoed B.V., een wijziging plaatsgevonden in de Bouwregels (artikel 4.2), omdat het hoofdgebouw dichterbij de erfgrans komt te staan dan 3 meter en de regel in strijd was met de verbeelding. Om deze reden stellen wij u voor het plan gewijzigd vast te stellen.

Gewijzigde vaststelling en eerdere bekendmaking

Vanwege een gewijzigde vaststelling moet het bestemmingsplan, wanneer het is vastgesteld, zo snel mogelijk aan Rijk en de provincie worden toegestuurd en mag het plan met het vaststellingsbesluit niet eerder dan na 6 weken ter BP, L. Kelly-Van Oort (053 4815241)

inzage worden gelegd. Om dit proces te versnellen, wordt voorgesteld om de VROM-inspectie en gedeputeerde staten van Overijssel te verzoeken om het vastgestelde plan eerder ter inzage te mogen leggen. Dit is mogelijk aangezien de wijzigingen in dit bestemmingsplan van ondergeschikte betekenis zijn en geen provinciale of nationale belangen treffen. Een eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit bevordert de snelheid van de procedure, zonder dat de zorgvuldigheid wordt aangetast of belangen worden geschaad.

Flora en Fauna

In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is vermeld dat er een nader onderzoek zou komen naar de aanwezigheid van de huismus, de dwergvleermuis en de steenmarter.

Door Grontmij Nederland B.V. te Arnhem is nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van deze dieren. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport, projectnummer 278809, referentienummer 99054901 d.d. 21 juni 2010.

Dit onderzoek heeft uitgewezen dat geen van deze dieren in het plangebied zijn aangetroffen.

4. 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 de situatie dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, het bepalen van een fasering en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Hiervan kan worden afgezien omdat met de projectontwikkelaar heeft de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten.

Gelet hierop kan worden gesteld dat de kosten voldoende anderszins verzekerd zijn en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

5. Risicoparagraaf

Er zijn geen bijzondere risico's te verwachten.

6. Overige voor de raad relevante informatie

Met de inwerkingtreding per 1 januari 2010 van de volledige wettelijke verplichtingen ten aanzien van standaardisering en digitalisering bestaan bestemmingsplannen uit een set digitale bestanden die in de vorm van twee verbeeldingen, een digitale en een analoge, door de gemeenteraad dienen te worden vastgesteld. Met de digitale verbeelding wordt de versie van het bestemmingsplan bedoeld, zoals die is te raadplegen en te downloaden via internet en met de analoge verbeelding wordt de papieren versie van het bestemmingsplan bedoeld. Beide verbeeldingen zijn juridisch rechtsgeldig, alleen in geval van eventuele interpretatieverschillen is de digitale verbeelding doorslaggevend.

7. Bijlagen bij dit raadsvoorstel

Ter inzage (leeskamer):

- a. bestemmingsplan "Elzendael", bestaande uit verbeelding, regels en toelichting conform NL. IMRO.0153.20100847.0003

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de Secretaris,



de Burgemeester,



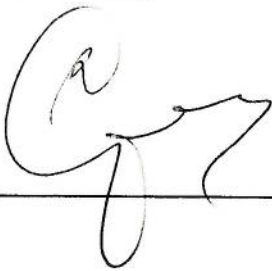
Besluit

van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 7 september 2010, dienst DPGO,

1. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Elzendael", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels en toelichting conform NL.IMRO.0153.20100847.0003;
2. De VROM-inspectie en gedeputeerde staten van Overijssel te verzoeken in te stemmen met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Elzendael" ;
3. 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.

vastgesteld in de vergadering van 20 SEP 2010

de Griffier,



de Voorzitter,

