

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan Eschbeekweg 29		
Portefeuillehouder	Arjan Kampman agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	5 september 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300065721

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan Eschbeekweg 29 gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis

In 2020 is bestemmingsplan 'Vaneker 2019' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is de opvolger van bestemmingsplan 'Vaneker 2013', waarin de realisatie van de woonwijk het Vaneker mogelijk is gemaakt. In bestemmingsplan 'Vaneker 2019' zijn voormalige defensierterreinen in het bestemmingsplan opgenomen.

De kavel Eschbeekweg 29 wordt binnenkort door de gemeente verkocht. Het kunnen realiseren van een nieuwe woning is altijd uitgangspunt geweest bij ontwikkeling van het perceel. Dit was ook mogelijk op grond van het bestemmingsplan 'Vaneker 2013', het bestemmingsplan dat gold voor 'Vaneker 2019'. Het is ook de wens van de kopers om een nieuwe woning te realiseren. Op grond van het geldende bestemmingsplan ('Vaneker 2019') is dit echter onverhoopt niet (meer) mogelijk. Op dit moment is het alleen mogelijk om ter plaatse van/in het bestaande karakteristieke pand een woning te realiseren. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode geen zienswijzen ingediend. Het plan is op enkele punten ambtshalve gewijzigd (zie argument 1.5). Deze wijzigingen zorgen niet voor een inhoudelijk ander plan qua mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Publieksvriendelijke samenvatting

Voor het perceel Eschbeekweg 29 is een bestemmingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor situering van de woning op de kavel verruimd, zoals dat in het verleden ook mogelijk was. De woning mag binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Dat hoeft niet verplicht in het aanwezige karakteristieke pand plaats te vinden. Er wordt geen extra woning mogelijk gemaakt. Het bestaande karakteristieke gebouw op het perceel, een voormalig buitenverblijf van de familie Blijdenstein, blijft behouden. De aanduiding 'karakteristiek' wordt daarbij verkleind tot enkel de aanwezige bebouwing. Het ontwerp-bestemmingsplan Eschbeekweg 29 heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend. Het plan is op enkele punten ambtshalve gewijzigd. Deze wijzigingen zorgen niet voor een inhoudelijk ander plan qua mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Het mogelijk maken van de realisatie van een nieuwe woning op het perceel Eschbeekweg 29. Daarmee gelden weer dezelfde mogelijkheden als onder het bestemmingsplan 'Vaneker 2013' ten aanzien van het kunnen realiseren van een woning binnen het bouwvlak. Met het bestemmingsplan wordt de instandhouding van het karakteristieke pand op het perceel opnieuw vastgelegd.

Argumenten

1.1 De oorspronkelijke bestemmingsregeling wordt hersteld.

Omdat het huidige aanwezige pand niet de gewenste woonoppervlakte biedt is het vanaf het begin de intentie geweest om kopers van de kavel de optie te geven om naast het buitenverblijf ook een nieuwe woning te realiseren, waarbij het buitenverblijf als bijgebouw gebruikt kan worden. Met de herziening van het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', die nu enkel op het bestaande buitenverblijf ligt, verruimd tot het gehele bouwvlak, zoals dat in het bestemmingsplan 'Vaneker 2013' ook mogelijk was. Hierdoor is de situering van de woning binnen het gehele bouwvlak weer mogelijk en niet beperkt tot (de plek van) het karakteristieke pand. De overige bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven gehandhaafd.

De regels van de vastgestelde paraplubestemmingsplannen 'kwalitatief sturen op appartementen 2022' en 'onzelfstandige bewoning 2022' zijn middels een reikwijdtebepaling in het bestemmingsplan opgenomen.

1.2 De aanduiding 'karakteristiek' wordt beter passend gemaakt.

De aanduiding 'karakteristiek' wordt verkleind. Deze aanduiding lag namelijk ook op twee garages die waren aangebouwd aan het buitenverblijf. De garages hadden geen karakteristieke waarde en zijn inmiddels gesloopt. De aanduiding is nu passend gemaakt en verkleind tot enkel het karakteristieke buitenverblijf.

1.3 Het bestaande karakteristieke pand blijft behouden.

Het bestaande pand op het perceel is in 1917 in opdracht van de bekende Enschedese textielfamilie Blijdenstein gebouwd als buitenhuis. Het is een prachtig en nog vrijwel ongeschonden voorbeeld hoe rijkere stadsgenoten hun vrije tijd in de natuur van het platteland rondom Enschede (toen nog gemeente Lonneker) doorbrachten. Dit karakteristieke gebouw blijft behouden. Deze zal als bijgebouw bij de woning worden gebruikt na realisatie van de nieuwe woning. Het pand heeft in het geldende bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek', met bijbehorende regels. Deze bestemmingsregeling wordt wederom opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Eschbeekweg 29.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 Er hebben enkele ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden ter verduidelijking van de regels en voor aansluiting bij vastgestelde parapluplannen.

De paraplubestemmingsplannen 'kwalitatief sturen op appartementen 2022' en 'onzelfstandige bewoning 2022' zijn geldend en deze regels dienen ook van toepassing te blijven voor het perceel Eschbeekweg 29. In dat verband zijn ter verduidelijking enkele aanpassingen in de regels gedaan. Enkele begrippen zijn geschrapt of aangepast en er is een artikel aangevuld.

Daarnaast is er ter verduidelijking van de regel dat er slechts één woning/wooneenheid is toegestaan op het perceel een bouwregel (artikel 4.2.1 onder b) aangepast. Het zingedeelte 'met dien verstande dat per bouwperceel 1 hoofdgebouw met daarin 1 woning aanwezig mag zijn', is verwijderd. Hierdoor wordt extra duidelijk dat ten allen tijde slechts één woning is toegestaan op de gronden binnen het plangebied van het bestemmingsplan.

Deze ambtshalve wijzigingen zorgen niet voor een inhoudelijk ander plan qua mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Zie de bijlage voor een overzicht van de exacte wijzigingen.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd, waardoor een exploitatieplan niet nodig is

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning op een andere locatie op het perceel mogelijk. Daarmee is er sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (bouwen van één of meer woningen) en is in principe een exploitatieplan vereist.

Van het maken van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Eventuele minimale aanpassingen (zoals ten aanzien van de berm naast de kavel met inrit), met minimale financiële consequenties, vallen binnen de scope van de huidige grondexploitaties van Technology Base ('t Vaneker Zuidkamp) én de gemeente Enschede ('t Vaneker De Schil), behorende bij de Samenwerkingsovereenkomst tussen Technology Base en gemeente (d.d. 28 juni 2013, waarbij tevens een kostenverdeling is vastgelegd).

Risico's

n.v.t.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Er is een addendum op de verkoopovereenkomst met de kopers opgesteld, waarin afspraken zijn opgenomen over de bestemmingsplanprocedure. De gemeentelijke kosten worden intern geregeld tussen Technology Base en de afdeling gebieds- en projectontwikkeling. Tevens is onderling een planschadevergoedingsovereenkomst opgesteld.

Afweging en alternatieven

Alternatief is om de gemeenteraad niet voor te stellen het bestemmingsplan vast te laten stellen en niet terug te gaan naar de bestemmingsregeling van 'Vaneker 2013'. Sinds uw besluit tot terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn de omstandigheden of feiten niet gewijzigd. Kiezen voor dit alternatief zou dan ook onlogisch zijn.

Kiezen voor dit alternatief zou ook betekenen dat er qua locatie en omvang geen nieuwe gewenste woning gerealiseerd kan worden op het perceel Eschbeekweg 29. Dit zou niet in overeenstemming zijn met de bedoeling voor ontwikkeling van deze kavel en uitgangspunten voor het Vaneker.

Participatie

Omwonenden konden kennisnemen van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan via de Huis aan Huis en het Gemeenteblad.

Communicatie

De kopers van de kavel zijn op de hoogte van de inhoud van het bestemmingsplan en zijn hiermee akkoord.

Vervolg

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan ten aanzien van het vaststellen van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze zes weken ter inzage gelegd en kunnen belanghebbenden en indieners van zienswijzen tijdens deze periode beroep (en zo nodig een verzoek tot voorlopige voorziening) indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt aangekondigd in de Huis aan Huis en het Gemeenteblad en het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

Verbeelding bestemmingsplan Eschbeekweg 29
Regels bestemmingsplan Eschbeekweg 29
Bijlage regels bestemmingsplan Eschbeekweg 29
Toelichting bestemmingsplan Eschbeekweg 29
Overzicht ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Eschbeekweg 29
Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Eschbeekweg 29
Concept-raadsbesluit bestemmingsplan Eschbeekweg 29

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker