

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan "Hengelosestraat 700"		
Portefeuillehouder	Arjan Kampman agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	13 februari 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400005510

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Hengelosestraat 700" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20129-0003 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding en voorgeschiedenis

Landhuis de Tol (1906) is gelegen op een perceel van 4,7 ha. Door toevoeging van een aangrenzend agrarisch perceel van circa 6 ha. zal een nieuw landgoed ontstaan, Landgoed de Tolbeek. Door de aanleg van nieuwe natuur op agrarische gronden kan het geheel gerangschikt worden als gerangschikt landgoed in het kader van de Natuurschoonwet 1928 (NSW).

Door de aanleg van nieuwe natuur, hetgeen een versterking van de ruimtelijke kwaliteit betekent, ontstond de mogelijkheid om gebruik te maken van de landgoederenregeling uit de Gids Buitenkans. Met toepassing van deze regeling is het mogelijk om een landhuis en een dienstwoning te realiseren op het nieuwe landgoed. Om het nieuwe landgoed te kunnen realiseren was een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het nieuwe landgoed is planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan "Drienerbraken -Kristalbad-Landgoed de Tolbeek" dat in 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Een belangrijk deel van de voorgenomen plannen op het landgoed is inmiddels uitgevoerd. Voor een deel van de plannen zijn de ontwerpen, mede vanwege nieuwe inzichten, verder gedetailleerd. Het betreft:

- de zwembadomgeving en beheergebouw;
- omgeving tennisbaan/padelbaan met paviljoen;
- de zonneheuvel en beek/wetlands in het nieuwe landgoed De Tolbeek.

Om de beoogde wijzigingen in de inrichting van het landgoed mogelijk te maken is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

Publieksvriendelijke samenvatting

Aan de Hengelosestraat 700 wordt een nieuw landgoed gerealiseerd. Daarvoor heeft de gemeenteraad in 2017 een bestemmingsplan vastgesteld. Een belangrijk deel van de voorgenomen plannen op het landgoed is inmiddels uitgevoerd. Voor een deel van de plannen zijn de ontwerpen, mede vanwege nieuwe inzichten, verder gedetailleerd. Het betreft de zwembadomgeving en beheergebouw, de omgeving tennisbaan/padelbaan met paviljoen en de zonneheuvel en beek/wetlands. Om de beoogde wijzigingen mogelijk te maken is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

De beleving van de stadsrandzone wordt vergroot en draagt bij aan een "aantrekkelijke" stad.

Argumenten**1.1 Verbetering ontwerp inrichting landgoed**

Het gewijzigde ontwerp vergroot de landschappelijke kwaliteit en de belevingswaarde van het landgoed voor de eigenaar en gebruikers. De heuvel met zonnepanelen wordt vervangen door een verlaagd zonneveld. De lengte van de paden op het landgoed wordt vergroot en de paden worden opengesteld voor het publiek. Door een wijziging in de zwembadomgeving en de tennis- en padelbaan met paviljoen wordt de belevingswaarde van de eigenaren vergroot. De aanleg van het gewijzigde ontwerp wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting.

1.2 Bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen

Vanuit de wens om het gehele landgoed energieneutraal te maken was in de oorspronkelijke inrichting een heuvel met daarop zonnepanelen voorzien. Bij nadere detaillering bleek dat de heuvel niet voldoende plaats biedt voor het benodigde aantal zonnepanelen. Door de zonnepanelen enigszins verzonken in het terrein te plaatsen, waardoor er meer zonnepanelen geplaatst kunnen worden, kan wel aan de energie neutrale voorwaarde worden voldaan. Daarnaast is dit ook een visuele verbetering in het landschap waardoor de belevingswaarde vergroot wordt.

1.3 Reacties ontwerpplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

2.1 Geen exploitatieplan vast stellen

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. In dit geval is een exploitatie-overeenkomst niet nodig omdat het geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) betreft. De kosten van de procedure worden verhaald conform de gemeentelijke legesverordening.

Risico's

n.v.t.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Aangezien er geen nieuwe hoofdgebouwen mogelijk gemaakt worden in het onderhavige bestemmingsplan betreft het geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De kosten van de procedure worden verhaald conform de gemeentelijke legesverordening.

Afweging en alternatieven

De stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het nieuwe landgoed zoals die is vastgelegd in het bestemmingsplan "Drienerbraken -Kristalbad-Landgoed de Tolbeeck" (2017) wordt enigszins aangepast. Het beoogde eindbeeld waarin het onderhavige bestemmingsplan voorziet, is passend binnen de uitgangspunten voor het nieuwe landgoed. De uitgangspunten van het oorspronkelijke ontwerp van het Landgoed De Tolbeeck uit 2015 zijn intact gebleven. Naast het onderhavige plan zijn er geen alternatieven aan de orde.

Participatie

Initiatiefnemer heeft over de plannen overleg gevoerd met de directie burens. De burens hebben aangegeven dat zij daarmee geen problemen hebben.

Communicatie

Communicatie over het bestemmingsplan "Hengelosestraat 700" vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Vervolg

Na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan liggen de stukken voor een periode van 6 weken ter inzage. Er kan vervolgens beroep tegen het bestemmingsplan ingesteld worden.

Bijlagen

Toelichting bestemmingsplan
Regels bestemmingsplan
Verbeelding bestemmingsplan
Bijlagen bestemmingsplan
Concept raadsbesluit

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit

R.W. Bleker