

Voorstel Gemeenteraad B

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Zwarteweg, naast nr. 130"		
Portefeuillehouder	Niels van den Berg agendaletter (B)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	24 januari 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300000643

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Zwarteweg, naast nr. 130", met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20101-0003 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

In het noorden van Glanerbrug, tussen het perceel Zwarteweg 130 en spoorlijn Enschede-Glanerbrug, ligt een braakliggend perceel. Voor dit perceel is een plan ingediend voor het ontwikkelen van twee grondgebonden woningen, in de vorm van een twee-onder-één-kap-woning. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat er geen bouwvlak aanwezig is. Het bestemmingsplan "Zwarteweg, naast nr. 130" voegt dit bouwvlak toe. De beoogde woningen staan met de voorgevel in dezelfde rooilijn als de woningen ten noorden van het plangebied. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Publieksvriendelijke samenvatting

Er is een plan ingediend voor het realiseren van een twee-onder-één-kap-woning op een braakliggend perceel in Glanerbrug, tussen de woning Zwarteweg 130 en het spoor. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, omdat er geen bouwvlak aanwezig is. Het bestemmingsplan "Zwarteweg, naast nr. 130" maakt deze ontwikkeling planologisch mogelijk.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Het mogelijk maken van de ontwikkeling van twee woningen, in de vorm van een twee-onder-één-kap woning.

Argumenten**1.1 Herziening van het bestemmingsplan is nodig voor realisatie van de ontwikkeling**

Voor het betreffende perceel (het plangebied) geldt bestemmingsplan "Glanerbrug 2010". Het perceel heeft bestemming 'wonen', maar er ligt geen bouwvlak op het perceel. Woningen mogen alleen gebouwd worden binnen een bouwvlak. Om een bouwvlak toe te kunnen voegen op deze locatie is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.2 De realisatie van de woningen past binnen het gemeentelijk woonbeleid

Dit plan zet in op de doelen vanuit de gemeentelijke Woonvisie. Het plan draagt bij aan het realiseren van een goed woningaanbod en een aantrekkelijke wooncarrière voor gezinnen met midden en hoge inkomens en voor de doelgroep van 30-54 jarigen. Ook draagt de toevoeging van deze woningen bij aan één van de vijf strategische opgaven van de stad: het aantrekken en vasthouden van talent.

1.3 Het plan is uitvoerbaar

Het bestemmingsplan is onderbouwd met diverse onderzoeken, zoals een geluidonderzoek, een stikstofdepositie-berekening en een trillingsonderzoek (i.v.m. het spoor). Op basis van de onderzoeken is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

2.1 Geen exploitatieplan, want kostenverhaal is anderszins verzekerd

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening moeten overheden een bijdrage van initiatiefnemers vragen bij een plan voor een ruimtelijke ontwikkeling, zoals het bouwen van woningen. Het gaat bijvoorbeeld om kosten voor het opstellen van het (bestemmings)plan, het inrichten van de openbare ruimte en het aanleggen van voorzieningen (zoals aansluiting op riool). Dit heet 'kostenverhaal'.

Kostenverhaal kan geregeld worden via een exploitatieplan. Dat is echter niet nodig als er een (anterieure) exploitatieovereenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer. Met de overeenkomst is het kostenverhaal 'voldoende anderszins verzekerd'. Voor bestemmingsplan "Zwarteweg, naast nr. 130" is een exploitatieovereenkomst gesloten en is het vaststellen van een exploitatieplan dus niet nodig.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's bij dit voorstel.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over gemeentelijke kosten en de vergoeding daarvan, inclusief het verhalen van eventuele planschade. Daarmee is het voorstel financieel afdoende gedekt.

Afweging en alternatieven

Het perceel ligt al lang braak. Er zijn geen alternatieve invullingen voorhanden, anders dan het braak laten liggen van het perceel. In dat geval wordt de woningvoorraad in Glanerbrug niet aangevuld met twee grondgebonden woningen.

Participatie

De gemeente heeft een faciliterende rol in deze ontwikkeling. De communicatie met omwonenden verloopt in eerste instantie via de initiatiefnemer. Omwonenden zijn door hem op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Daarnaast is Dorpsraad Glanerbrug gevraagd om advies uit te brengen. Zij heeft de plannen bekeken en ziet geen bezwaren tegen het plan voor de bouw van twee woningen, mede gezien het tekort aan woningen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 november tot en met 14 december 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan.

Communicatie

Communicatie met direct betrokkenen

De initiatiefnemer is en wordt op de hoogte gehouden van de voortgang.

Interne communicatie

Het bestemmingsplan, en daaraan voorafgaand de exploitatieovereenkomst, is tot stand gekomen met inbreng van medewerkers van verscheidene gemeentelijke afdelingen.

PR over besluit:

Nee

Persbericht, ja of nee:

Nee

Vervolg

Bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze en wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het plan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden en indieners van zienswijzen (in dit geval zijn er geen zienswijzen ingediend) bestaat tijdens deze beroepstermijn de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- 1 Planregels BP Zwarteweg, naast nr. 130
- 2 Plantoelichting BP Zwarteweg, naast nr. 130
- 3 Bijlagen plantoelichting BP Zwarteweg, naast nr. 130
- 4 Planverbeelding BP Zwarteweg, naast nr. 130

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, de loco-Burgemeester,

E.A. Smit

N. van den Berg