
Voorstel GEMEENTERAAD VII - C

Stuknummer

In te vullen door raadsgriffie.

Programma

Programma Stedelijke Ontwikkeling

Corsanummer

1400067754

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan “t Vaneker 2013” en beeldkwaliteitplan “t Vaneker

Enschede

25 februari 2014

Wij stellen u voor te besluiten tot:

1. Het vaststellen van de Nota “Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan ‘t Vaneker 2013” en degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar hebben gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 2. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “t Vaneker 2013”, overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00032-0003.
 3. Het ter instemming aan de Raad voorleggen van voornemens om toepassing te geven aan de hierna genoemde afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in het onder 2 genoemde bestemmingsplan:
 - a. Artikel 10.2.8 onderdeel g (bevoegdheid af te wijken van negatief advies stadsbouwmeester);
 - b. Artikel 11.2.9 onderdeel g (bevoegdheid af te wijken van negatief advies stadsbouwmeester);
 - c. Artikel 17.2.1 (wijzigingsbevoegdheid om woningbouw mogelijk te maken);
 - d. Artikel 17.2.2 (wijzigingsbevoegdheid om woningbouw mogelijk te maken);
 - e. Artikel 17.2.3 (wijzigingsbevoegdheid om woningbouw mogelijk te maken);
 - f. Artikel 17.2.4 (wijzigingsbevoegdheid om woningbouw mogelijk te maken).
 4. Het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2 genoemde bestemmingsplan.
 5. Het vaststellen van de Nota “Samenvatting en beantwoording zienswijzen wijziging 63 Welstandsnota” en degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar hebben gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen mede aanleiding geven tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.
 6. Het gewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitplan ‘t Vaneker als wijziging 63 van de Welstandsnota.
-

Toelichting op het voorstel

1. Inleiding

Situering plangebied ‘t Vaneker.

Het plangebied ‘t Vaneker bestaat uit het voormalige militaire terrein Zuidkamp en de daar omheen liggende schil. Globaal gezien wordt het plangebied begrensd door de Brandemaatweg in het zuiden, De Braakweg in het westen, de Vergertweg in het noorden en (het verlengde van) de Hegeboerweg in het oosten. Voor de exacte begrenzing zie de bij het bestemmingsplan “t Vaneker 2013” behorende verbeelding (plankaart).

Relatie beeldkwaliteitplan ‘t Vaneker met bestemmingsplan “t Vaneker 2013”

Het beeldkwaliteitplan ‘t Vaneker beoogt in wisselwerking met het bestemmingsplan “t Vaneker 2013 de gewenste identiteit van het stedenbouwkundig ontwerp voor ‘t Vaneker te waarborgen. Beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan vormen het toetsingskader voor de verdere uitwerking van de verkaveling, de inrichting van de kavels en de architectuur. Daarbij is het beeldkwaliteitplan kaderstellend voor de in ‘t Vaneker te realiseren architectonische en landschappelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan is kaderstellend voor de stedenbouwkundige en functionele uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan voor ‘t Vaneker.

Voorgeschiedenis en relatie met gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente en omgeving:

Om woningbouw in het toekomstige woonlandschap ‘t Vaneker planologisch mogelijk te maken heeft uw Raad in 2005 het globale bestemmingsplan ‘t Vaneker vastgesteld dat echter in 2007 na uitspraak door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State grotendeels is vernietigd. De nieuwe planuitwerking voor ‘t Vaneker heeft in 2008 geleid tot de vaststelling door uw Raad van het Ontwikkelingsplan ‘t Vaneker. De

ontwikkeling van 't Vaneker is sinds 2009 geïntegreerd in de gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente en omgeving. De in de structuurvisies voor de gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente en het Ontwikkelingsplan 't Vaneker 2008 neergelegde ruimtelijke ontwikkelingskaders voor 't Vaneker en het Zuidkamp zijn in 2011 verder uitgewerkt in het Ontwikkelingsplan 2012, dat in maart 2012 door uw Raad en door provinciale staten van Overijssel is vastgesteld. De gewenste ontwikkeling van het toekomstige woonlandschap 't Vaneker is in het Ontwikkelingsplan 2012 beschreven onder de noemer van het deelgebied Zuidkamp maar heeft inhoudelijk ook betrekking op de rondom het Zuidkamp gelegen schil van 't Vaneker. De in het Ontwikkelingsplan 2012 voor 't Vaneker en het Zuidkamp vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingskaders vormen de inhoudelijke basis voor het voorliggende bestemmingsplan " 't Vaneker 2013".

Bestemmingsplan 't Vaneker 2013

Het bestemmingsplan " 't Vaneker 2013" beoogt het planologisch mogelijk te maken dat in het toekomstige woonlandschap 't Vaneker ca. 260 woningen in overwegend het hogere segment van de woningmarkt kunnen worden gerealiseerd, waarvan ca. 40 in bestaande panden op het Zuidkamp. 't Vaneker, ten noorden van de bebouwde kom van Enschede en ten westen van het kerkdorp Lonneker, biedt de kans de unieke kwaliteiten van het Twentse landschap te combineren met wonen op de grens van stad en buitengebied. Daarbij zijn "landelijk wonen" en "particulier opdrachtgeverschap" de sleutelbegrippen. Het bestemmingsplan " 't Vaneker 2013" is een globaal en flexibel bestemmingsplan. Dat betekent dat in het bestemmingsplan alleen de met het oog op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied noodzakelijke stedenbouwkundige basiseisen voor bouwmassa, maatvoering en toegestane functies zijn geregeld. Voor het overige nodigt het bestemmingsplan de toekomstige kavelkopers met hun architecten uit om binnen de gestelde globale kaders hun droomhuis te realiseren. Daarnaast bevat het bestemmingsplan beschermende regels voor de inpassing van het bestaande cultuurhistorisch waardevolle vastgoed op het Zuidkamp en de bestaande cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke elementen in het plangebied. Voor meer details over het globaal en flexibel bestemmen en de inpassing van het cultuurhistorisch waardevol erfgoed wordt verwezen naar de betreffende alinea's onder 3. Argumenten, verderop in dit raadsvoorstel. In het bestemmingsplan is ook een regeling opgenomen die het mogelijk maakt dat bestaand vastgoed op het Zuidkamp tijdelijk voor andere doeleinden dan wonen kan worden gebruikt, zo lang het betreffende deelgebied nog niet voor woningbouw in ontwikkeling is genomen.

Beeldkwaliteitplan 't Vaneker

Het beeldkwaliteitplan 't Vaneker bevat de beeldkwaliteitseisen voor zowel de nieuw te bouwen woningen als de te handhaven en in te passen bestaande bebouwing in het toekomstige woonlandschap 't Vaneker. Het beeldkwaliteitplan 't Vaneker wordt als wijziging 63 van de Welstandsnota integraal opgenomen in de Welstandsnota en treedt dan in de plaats van de nu voor het gebied geldende welstandsidentiteiten en het huidige beeldkwaliteitplan voor de Zuidschil van 't Vaneker.

De inhoud van het beeldkwaliteitplan, en dan met name de borging van de cultuurhistorische waarden in het gebied, is in nauwe samenwerking tot stand gekomen met Het Oversticht en IAA architecten en stedenbouwkundigen. Daarnaast is het beeldkwaliteitplan toegelicht aan een gezamenlijke vertegenwoordiging van de Dorpsraad Lonneker en de Stichting Vaneker Natuurlijk.

Procedure:

Het ontwerp-bestemmingsplan 't Vaneker 2013 en het beeldkwaliteitplan 't Vaneker hebben met ingang van 30 mei 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de wettelijke zienswijzenprocedure. Daarnaast is er op 19 juni 2013 in het gebouw van ADT op het Zuidkamp een inloopbijeenkomst over het ter inzage liggende ontwerp-bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan geweest. Tijdens deze periode van terinzagelegging had een ieder de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen bij uw Raad. Er zijn 4 zienswijzen tegen het bestemmingsplan naar voren gebracht, waarvan 1 tevens betrekking had op het beeldkwaliteitplan. Uw Raad wordt voorgesteld de zienswijzen te beantwoorden op de wijze zoals verwoord in de Nota's "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 't Vaneker 2013" en "Samenvatting en beantwoording zienswijzen Wijziging 63 Welstandsnota". De zienswijzen tegen het bestemmingsplan geven geen aanleiding tot een voorstel aan uw Raad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Wel is de bij het bestemmingsplan behorende toelichting mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op onderdelen geactualiseerd.

Gewijzigde vaststelling beeldkwaliteitplan naar aanleiding van zienswijzen:

De zienswijze tegen het beeldkwaliteitplan geeft wel aanleiding tot een voorstel aan uw Raad tot gewijzigde

vaststelling van het beeldkwaliteitplan 't Vaneker. De voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze zijn weergegeven in het Overzicht van Wijzigingen beeldkwaliteitplan 't Vaneker. Voor de bijbehorende motivering wordt verwezen naar de nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen Wijziging 63 Welstandsnota". Het betreft uitsluitend enkele kleine tekstuele en/of technische wijzigingen, inhoudelijk is het beeldkwaliteitplan ongewijzigd gebleven.

2. Beoogd resultaat

Bestemmingsplan: Een globaal en flexibel bestemmingsplan met een actuele en passende juridisch-planologische regeling die het mogelijk maakt om in het toekomstige woonlandschap 't Vaneker ca. 260 woningen te realiseren, met behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het gebied.

Beeldkwaliteitplan: Een juridisch toetsingskader om aanvragen omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten in 't Vaneker te kunnen toetsen aan de voor de ontwikkeling van 't Vaneker gewenste eisen van welstand en beeldkwaliteit.

3. Argumenten

Globaal en flexibel bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan kent voor de bouw van woningen 2 aparte woonbestemmingen, 'Wonen' en 'Woongebied'. De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de bestaande woningen langs De Braakweg, de Brandemaatweg, de Overmaatweg en voor het plangebied van het huidige bestemmingsplan 't Vaneker fase 1, dat als een bestaande planologische situatie wordt beschouwd ook al zijn in dat gebied op dit moment nog geen nieuwe woningen gerealiseerd. De bestemming 'Woongebied' geldt voor het Zuidkamp en de nieuw te realiseren woningen ten noorden en ten zuiden daarvan. Het grote verschil tussen beide bestemmingen is dat de bestemming 'Wonen' een gedetailleerde regeling kent met als basis dat per bouwvlak 1 woning mag worden gebouwd, tenzij in het betreffende bouwvlak staat dat meer woningen zijn toegestaan. De bestemming 'Woongebied' is juist globaal gehouden. Daarin zijn geen bouwvlakken maar woonvelden met alleen de stedenbouwkundige basiseisen (maximale goot- en bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage en maximum aantal te realiseren woningen) opgenomen. De bestemming 'Woongebied' maakt ook de aanleg van wegen, groen- en andere voor het wonen noodzakelijke infrastructurele voorzieningen mogelijk zonder daarbij uitspraken te doen over de wijze van verkavelen of ontsluiten van de te realiseren woningen. De verwachting is dat hiermee snel en adequaat op eventuele veranderingen in de markt kan worden ingespeeld zonder daarvoor steeds opnieuw het bestemmingsplan te moeten herzien.

Om de gewenste woonmilieus zo optimaal mogelijk te kunnen realiseren wordt in het bestemmingsplan 't Vaneker 2013 voor diverse woonvelden binnen de bestemming 'Woongebied' een kleine flexibiliteitsmarge van 1 à 2 woningen aangehouden. Het bestemmingsplan bevat daarnaast binnen de bestemming 'Woongebied' 2 deelgebieden voor het realiseren van specifieke woonmilieus, in die gebieden wordt een grotere flexibiliteitsmarge aangehouden voor het maximaal aantal te bouwen woningen. De totale flexibiliteitsmarge in het bestemmingsplan bedraagt ca. 10 procent van de geplande maximaal ca. 260 in 't Vaneker te realiseren woningen. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkingsbevoegdheid voor ons college om de bouw van meer woningen toe te staan.

Wijzigingsbevoegdheid:

Niet alle gebieden in het plangebied waarop woningbouw is voorzien hebben in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Dat komt omdat volgens de geplande fasering van 't Vaneker lang niet alle woningen binnen de planperiode van 10 jaar gebouwd zullen kunnen worden en het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk mag maken die naar verwachting pas na afloop van de planperiode gerealiseerd zullen worden. Voor die toekomstige woongebieden is in het bestemmingsplan daarom een groenbestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming opgenomen. Op basis van die wijzigingsbevoegdheid kunnen B&W indien de marktsituatie dat toelaat en aan de voorwaarden voor toepassing van de bevoegdheid wordt voldaan eventueel zo'n toekomstige woningbouwlocatie toch binnen de planperiode in ontwikkeling nemen. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid door B&W is een zelfstandige planologische procedure met zienswijzen- en beroepsmogelijkheden voor belanghebbenden verbonden.

Bestaande panden zonder woonbestemming

Niet alle bestaande en in te passen panden op het Zuidkamp zijn gelegen op gronden met een

woonbestemming. Dat komt omdat deze panden zijn gelegen in de hiervoor genoemde deelgebieden die naar verwachting pas na afloop van de planperiode van dit bestemmingsplan in ontwikkeling genomen zullen worden. Om deze bestaande panden indien mogelijk toch binnen de planperiode te kunnen verkopen is daarvoor in het bestemmingsplan een passende bestemmings- en bebouwingsregeling opgenomen.

Complexen Defensie

Op het Zuidkamp zijn nog een tweetal complexen gelegen die in eigendom en gebruik zijn van Defensie. Voor deze complexen is in het bestemmingsplan een op de bestaande activiteiten toegespitste bestemming opgenomen. Defensie is voornemens de complexen binnen afzienbare tijd af te stoten en heeft verzocht daarop in het bestemmingsplan alvast te anticiperen door voor deze complexen een passende (burger)bestemming op te nemen. Op dit moment is er echter nog geen concreet zicht op een eventuele andere functie voor deze complexen. Uw Raad wordt daarom voorgesteld de op de bestaande activiteiten toegespitste bestemming ongewijzigd te laten. Wanneer er te zijner tijd een nieuwe eigenaar voor de complexen is en met die eigenaar overeenstemming is bereikt over de toekomstige bestemming van de complexen zal uw Raad worden voorgesteld de bestemming van deze Defensiecomplexen te herzien.

Interactie met omwonenden en belanghebbenden:

Nadat het Ontwikkelingsplan 2012 door uw Raad is vastgesteld zijn er sessies geweest met omwonenden en belanghebbenden, waaronder de Dorpsraad Lonneker en de Stichting Vaneker Natuurlijk, waarin het plan is gepresenteerd. Over het algemeen is er daarbij zeer positief op het plan gereageerd. De wijzigingen ten opzichte van de oude plannen worden duidelijk als een verbetering gezien. Vanuit een bepaald deel van de omwonenden bleef er verzet tegen het geprojecteerde appartementengebouw in de zuidwesthoek van het plangebied. Dit appartementengebouw is echter in het kader van Stedelijke Koers geschrapt. Dit tot genoegen van de genoemde omwonenden. Daarnaast is er nog een gesprek geweest met omwonenden aan De Braakweg. Naar aanleiding van hun opmerkingen zijn in het plan enkele kleine aanpassingen doorgevoerd waarna ook zij hebben aangegeven tevreden te zijn met het nieuwe plan.

Inpassing cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren:

Er is uitvoerig overleg geweest met Het Oversticht over de wijze waarop omgegaan kan worden met het ruim aanwezige cultuurhistorische erfgoed in het plangebied en dan met name op het Zuidkamp. Dit erfgoed wordt door alle betrokkenen als een waardevolle eigenschap van het gebied gewaardeerd. Aan de gebouwen dient echter wel een goede functie te kunnen worden gegeven om dit erfgoed ook voor het nageslacht op een goede wijze te behouden. In goede samenwerking met Het Oversticht is een passende methodiek uitgewerkt om dit in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan te beschrijven en waar nodig te beschermen. Er is daarbij geen sprake van een rigide beschermingsregeling in de vorm van een hard sloopverbod maar veel meer van een stimuleringsregeling om in samenspraak met de stadsbouwmeester het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het bestaande vastgoed zoveel mogelijk te behouden.

Wijzigingen t.o.v. het Ontwikkelingsplan 2012:

De hierboven genoemde interactie met omwonenden en belanghebbenden en Stedelijke Koers hebben op enkele punten tot kleine wijzigingen in het stedenbouwkundig plan geleid. De ontsluiting van het gebied is na verkeerskundige toetsing en overleg met de hulpdiensten aangepast aan de wensen van omwonenden. Er is een kavel geschrapt binnen Zuidkamp en er zijn twee nieuwe kavels bijgekomen op plekken die zich daar bij nader inzien prima voor lenen. Verder zijn er in de Schil twee kavels verschoven. Omdat het noodzakelijk is gebleken in de noordelijke Schil van 't Vaneker een retentiegebied voor hemelwater te realiseren kunnen op die locatie 2 kavels niet worden gerealiseerd. Deze kavels zijn verplaatst naar de plek aan de Brandemaatweg waar oorspronkelijk een groot appartementengebouw was gepland, dit appartementengebouw is in het kader van Stedelijke Koers uit de plannen voor 't Vaneker geschrapt. Voor wat betreft de cultuurhistorisch waardevolle panden wordt in overleg met Oversticht voorgesteld vooral de ensembles langs de hoofdas (Zuidkampweg) maximaal te beschermen en voor de andere panden een lichtere bescherming vast te leggen, maar wel met uitgangspunt dat zoveel mogelijk van deze panden worden ingepast.

Doelstelling beeldkwaliteitplan 't Vaneker

Het beeldkwaliteitplan 't Vaneker heeft twee centrale doelstellingen:

1. Het door middel van passende welstandseisen inpassen van de cultuurhistorische waarden van de voormalige militaire bebouwing en daarbij voldoende ruimte te bieden om deze gebouwen aan te kunnen passen aan de hedendaagse woonbehoeften. Daarbij is er goed gekeken naar de balans tussen zoveel mogelijk vrijheid in het creëren van nieuwe functies enerzijds en het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter anderzijds. Dit heeft ertoe geleid dat de gevels die naar het openbaar gebied zijn gericht relatief sterk worden beschermd, terwijl de overige gevels zonder noemenswaardige beperkingen kunnen worden aangepast.
2. Ruimte bieden voor individuele architectuur voor de nieuw te bouwen woningen, passend bij de landschappelijke en cultuurhistorische context, waarbij maximaal rekening wordt gehouden met de behoefte aan flexibiliteit voor de koper.

In het beeldkwaliteitplan zijn voor de nieuw te bouwen woningen slechts de gewenste basiskwaliteiten opgenomen. De grote kavels voor de landhuizen zijn nagenoeg welstandsvrij. Voor de bestaande woningen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk vrijheid te geven aan de koper door zo weinig mogelijk regels te stellen. Op sommige plekken, daar waar de kavels wat kleiner zijn, dient te worden aangesloten bij de landelijke sfeer en vorm van de bestaande bebouwing. Op die plekken worden er iets meer regels gesteld aan bouwhoogte en verschijningsvorm.

Ambtshalve gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:

Het is wenselijk gebleken uw Raad voor te stellen de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om kleine technische aanpassingen, zoals het van de verbeelding verwijderen van de geurcontouren en het beter leesbaar en toetsbaar maken van de bouwregels binnen de woonbestemmingen. De voorgestelde technische ambtshalve wijzigingen zijn met de bijbehorende motivering weergegeven in het Overzicht van Wijzigingen bestemmingsplan 't Vaneker 2013.

Ambtshalve gewijzigde vaststelling beeldkwaliteitplan:

Het is wenselijk gebleken uw Raad voor te stellen het beeldkwaliteitplan op enkele punten ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Het gaat daarbij uitsluitend om enkele kleine technische aanpassingen, zoals een duidelijker omschrijving van de rol van de stadsbouwmeester. De voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn met de daarbij behorende motivering weergegeven in het Overzicht van Wijzigingen.

Aanpassing dictum n.a.v. Stedelijke Commissie d.d. 10 februari 2014

Naar aanleiding van de discussie over het raadsvoorstel in de Stedelijke Commissie op 10 februari 2014 is aan uw Raad op 19 februari 2014 een aanvullende memo gestuurd. In de memo wordt nader ingegaan hoe het College de gemeenteraad denkt te blijven betrekken bij de voortgang van de ontwikkeling van 't Vaneker. Tevens zijn in de memo enkele technische vragen beantwoord. De inhoud van de memo heeft aanleiding gegeven tot een aanpassing van het dictum in het raadsvoorstel.

4. Kanttekeningen

Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Voor de bouw van een vijftal woningen, waarvan 3 te realiseren langs De Braakweg en 2 in de bestaande voormalige militaire gebouwen Z5 en Z31 (waarin ook de realisatie van appartementen mogelijk is) geldt dat deze alleen kunnen worden gerealiseerd nadat door ons college hogere grenswaarden als bedoeld in de Wet geluidhinder zijn vastgesteld. Dit besluit is op 10 december 2013 door ons college genomen. Tegen dit besluit staat voor belanghebbenden afzonderlijk de mogelijkheid open voor het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor de bouw van nieuwe woningen langs De Braakweg geldt bovendien als bijkomende voorwaarde dat op De Braakweg tussen Weerseloseweg en Vergertweg eerst stil asfalt moet zijn aangelegd. Dit wegvak moet binnen afzienbare termijn toch van een nieuwe asfaltlaag worden voorzien, daarbij zal van de gelegenheid gebruik worden gemaakt om stil asfalt aan te leggen.

Geurhinder veehouderijen Vergertweg

De aanwezigheid van een tweetal agrarische veehouderijbedrijven aan de Vergertweg direct ten noordwesten

van het plangebied brengt met zich mee dat op grond van de Wet geurhinder en veehouderij voor nieuwe woningen op de aangrenzende kavels in 't Vaneker een ruime afstand moet worden aangehouden om geuroverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Oorspronkelijk werd er rekening mee gehouden dat de geurcontouren van deze veehouderijen voor een groot deel binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan zouden liggen en daarmee een belemmering zouden kunnen vormen voor de realisatie van een tweetal woningen. Om te bepalen hoeveel afstand precies moet worden aangehouden is daarom een geuronderzoek uitgevoerd. Uit het geuronderzoek blijkt dat de aan te houden geurcontouren buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan 't Vaneker 2013 zijn gelegen.

Aanpassing dictum n.a.v. Stedelijke Commissie d.d. 10 februari 2014

De in het dictum genoemde specifieke afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn op grond van de Wet ruimtelijke ordening exclusieve bevoegdheden van het College. Een eventueel negatief standpunt van uw Raad over de door het College voorgenomen toepassing van een van de genoemde afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden is voor het College formeel juridisch niet bindend.

5. Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Het vaststellen van het bestemmingsplan 't Vaneker 2013 draagt op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over zaken als energiebesparing. Het bestemmingsplan geeft wel stedenbouwkundige en functionele kaders en randvoorwaarden voor het hergebruik van leegstaande cultuurhistorisch waardevolle panden op het Zuidkamp. Dat heeft op de langere termijn naar verwachting een positief effect op de kwaliteit van de gebouwen. Kopers van kavels en in te passen bestaande gebouwen in 't Vaneker zullen worden gestimuleerd om een zo duurzaam mogelijke woning te realiseren. De kavelkopers kunnen zich tijdens het ontwerp van hun woning een aantal uren te laten begeleiden door een adviseur op het gebied van duurzaamheid. Zij ontvangen hierbij tips voor het duurzaam inrichten van hun kavel en het duurzaam ontwerpen en gebruiken van hun woning. Bij de adviezen wordt aandacht besteed aan de thema's energie, milieu (materiaalgebruik, water), gezondheid (luchtkwaliteit), gebruikskwaliteit (toegankelijkheid) en toekomstwaarde.

6. Alternatieven

Om het toekomstige woonlandschap 't Vaneker te kunnen realiseren is er geen alternatief voor de vaststelling van het bestemmingsplan 't Vaneker 2013 en het beeldkwaliteitplan 't Vaneker.

7. Kosten, baten, dekking

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, indien in het bestemmingsplan gronden zijn opgenomen waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan worden gerealiseerd. In artikel 6.12 Wro is echter ook bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd en aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan.

Het bestemmingsplan 't Vaneker 2013 maakt het mogelijk om in 't Vaneker ca. 260 woningen te realiseren. Het realiseren van een woning is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dat betekent dat in beginsel ook een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Het gemeentelijk kostenverhaal bij het bestemmingsplan 't Vaneker 2013 is echter voldoende anderszins verzekerd. De woningbouw op het Zuidkamp wordt gerealiseerd op gronden die in gezamenlijk eigendom zijn van gemeente Enschede en provincie Overijssel. Hiertoe is een exploitatieovereenkomst gesloten met Area Development Twente, dat verantwoordelijk is voor de herontwikkeling van het Zuidkamp. De woningbouw in de schil van 't Vaneker rondom het Zuidkamp wordt gerealiseerd op gronden die volledig in eigendom zijn van de gemeente Enschede. Deze ontwikkeling wordt gedekt door de gemeentelijke grondexploitatie 't Vaneker. Voor de te handhaven en in te passen bestaande woningen is in het bestemmingsplan 't Vaneker een actuele en passende juridisch-planologische regeling opgenomen met uitbreidingsmogelijkheden die vergelijkbaar zijn met de nieuw te bouwen woningen. Uw Raad kan daarom afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Het bestemmingsplan 't Vaneker 2013 is economisch uitvoerbaar.

Aan de vaststelling van het beeldkwaliteitplan 't Vaneker als wijziging 63 van de Welstandsnota zijn voor de gemeente Enschede geen financiële consequenties verbonden.

8. Communicatie

Communicatie vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Indieners van zienswijzen en de Dorpsraad Lonneker worden per brief geïnformeerd.

9. Vervolg

Bestemmingsplan: Na vaststelling door de gemeenteraad en bekendmaking daarvan op wettelijk voorgeschreven wijze wordt de digitale verbeelding van het bestemmingsplan 't Vaneker 2013 gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt de analoge (papieren) verbeelding van het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het Stads kantoor. Voor belanghebbenden bestaat tijdens deze beroepstermijn de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beeldkwaliteitplan: Tegen het vaststellen van een beeldkwaliteitplan als wijziging van de Welstandsnota staat geen mogelijkheid tot het indienen van bezwaar of beroep open. Na inwerkingtreding van het beeldkwaliteitplan 't Vaneker als integraal onderdeel van de Welstandsnota kunnen aanvragen omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten in 't Vaneker worden getoetst aan de voor de ontwikkeling van 't Vaneker gewenste beeldkwaliteitseisen.

Crisis- en herstelwet van toepassing:

Op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van rechtswege van toepassing. Dit betekent dat belanghebbenden in het beroepsschrift moeten aangeven welke beroepsgronden worden aangevoerd. Na afloop van de beroepstermijn van 6 weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden ingediend. Ook wordt de procedure versneld, aangezien de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Eerdere bekendmaking gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan:

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan schrijft de Wet ruimtelijke ordening voor dat bekendmaking niet zoals gebruikelijk binnen 2 weken maar pas na 6 weken mag plaatsvinden. Dit is om gedeputeerde staten en rijksdiensten in de gelegenheid te stellen om eventueel via een reactieve aanwijzing hun ongenoegen te uiten over de door de gemeenteraad gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan. Deze termijn van 6 weken kan worden verkort tot de reguliere 2 weken indien gedeputeerde staten en rijksdiensten instemmen met het verzoek van de gemeente om het bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken.

Bijlagen

Ter inzage (leeskamer):

- a. Analoge verbeelding bestemmingsplan 't Vaneker 2013 met tekeningnr. BP00032 (2 deelbladen);
- b. Planregels bestemmingsplan 't Vaneker 2013;
- c. Toelichting bestemmingsplan 't Vaneker 2013;
- d. Bijlagen bij de toelichting;
- e. Plankaart Wijziging 63 Welstandsnota;
- f. Beeldkwaliteitplan 't Vaneker;
- g. Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 't Vaneker 2013";
- h. Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen Wijziging 63 Welstandsnota";

- i. De ingediende zienswijzen;
- j. Overzicht van wijzigingen in het bestemmingsplan;
- k. Overzicht van wijzigingen in het beeldkwaliteitplan;
- l. Het verslag van het wettelijk vooroverleg;
- m. Memo aan de Raad d.d. 19 februari 2014.

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de Secretaris, de loco-Burgemeester,

M.J.M. Meijs

M.A. van Hees

Besluit

van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 21 januari 2014

1. Het vaststellen van de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 't Vaneker 2013" en degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar hebben gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "'t Vaneker 2013", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00032-0003.
3. Het ter instemming aan de Raad voorleggen van voornemens om toepassing te geven aan de hierna genoemde afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in het onder 2 genoemde bestemmingsplan:
 - a. Artikel 10.2.8 onderdeel g (bevoegdheid af te wijken van negatief advies stadsbouwmeester);
 - b. Artikel 11.2.9 onderdeel g (bevoegdheid af te wijken van negatief advies stadsbouwmeester);
 - c. Artikel 17.2.1 (wijzigingsbevoegdheid om woningbouw mogelijk te maken);
 - d. Artikel 17.2.2 (wijzigingsbevoegdheid om woningbouw mogelijk te maken);
 - e. Artikel 17.2.3 (wijzigingsbevoegdheid om woningbouw mogelijk te maken);
 - f. Artikel 17.2.4 (wijzigingsbevoegdheid om woningbouw mogelijk te maken).
4. Het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2 genoemde bestemmingsplan.
5. Het vaststellen van de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen wijziging 63 Welstandsnota" en degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar hebben gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen mede aanleiding geven tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.
6. Het gewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitplan 't Vaneker als wijziging 63 van de Welstandsnota.

Vastgesteld in de vergadering van In te vullen door raadsgriffie.

de Griffier,

de Voorzitter,

R.M. Jongedijk

P.E.J. den Oudsten
