

Agendaformulier B&W-vergadering 30 mei 2023

Portefeuillehouder	Niels van den Berg, Agendaletter B		
Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Hogeland Zuid, Varvik en Diekman - Herziening 2		
Openbaar	<i>Openbaar: ja, in principe zijn alle besluiten en bijlagen openbaar en publiceren wij die actief op enschede.nl</i>		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Omgeving & Recht	Corsanummer:	2300042625
Schrijver	A. Mahler	Casenummer	
Urgentie			
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Nee		

Mee geadviseerd door	E. Brinkman, M. v.d. Vegt en R. Kuipers (allen BM) / J. van Gilst (VG) / L. Tuller - v.d. Pol (SBF)
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

Het bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman - Herziening 2" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20122-0002 als ontwerp vrij te geven voor tervisielegging.

Publieksvriendelijke samenvatting

Omdat de Praxis haar vestiging aan het Spaansland 11 per 1 januari 2024 gaat sluiten, heeft de eigenaar verzocht om de gebruiksmogelijkheden voor het pand te verruimen. Op dit moment is er alleen nog volumineuze detailhandel in de vorm van een bouwmarkt toegestaan. De gemeente is van plan om mee te werken aan een verruiming naar andere vormen van volumineuze detailhandel. Als voorbeeld van deze vorm van detailhandel moet worden gedacht aan detailhandel in auto's, boten, caravans, ruwe bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting en meubelen. Een ontwerpbestemmingsplan wordt nu ter inzage gelegd in het kader van de formele procedure.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

Inleiding en voorgeschiedenis

Het pand aan het Spaansland 11 kent een lange voorgeschiedenis. In 2017 is een aanvraag omgevingsvergunning voor het toestaan van grootschalige detailhandel in het pand geweigerd. Uiteindelijk is deze weigering in stand gebleven bij een uitspraak van de Raad van State begin 2020. Ook zijn latere aanvragen omgevingsvergunning voor het vestigen van een supermarkt en detailhandel in de branche 'dagelijks' in (een gedeelte van) het pand geweigerd. Hiervoor loopt nog een beroepsprocedure bij de rechtbank Overijssel.

In 2021 heeft Merwehave BV, eigenaar van het pand aan de Spaansland 11, tevens verzocht om een herziening van het bestemmingsplan Hogeland Zuid, Varvik en Diekman waarbij de gebruiksmogelijkheden voor het pand worden verruimd. Daarbij wil men ook graag mogelijkheden voor dagelijkse detailhandel (detailhandel in levensmiddelen en persoonlijke verzorging). Aan een verruiming naar dagelijkse detailhandel kan op grond van ons beleid, maar ook op grond van een goede ruimtelijke ordening, geen medewerking worden verleend. Naar aanleiding van het verzoek is het overleg gezocht met aanvrager. Daarbij is meegedeeld dat uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden niet mogelijk is met dagelijkse detailhandel, maar dat wel planologische ruimte wordt gezien voor verruiming naar andere vormen van volumineuze detailhandel. Omdat aanvrager in overleg was met de gemeente en een verruiming voor overige vormen van volumineuze detailhandel ook met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kon worden gerealiseerd (wat makkelijker en goedkoper is voor aanvrager), is formeel nooit een besluit genomen op de aanvraag.

Merwehave BV heeft vervolgens beroep ingesteld tegen het niet tijdig beslissen op de aanvraag uit 2021. Op 3 april 2023 heeft de Raad van State vervolgens uitspraak gedaan dat de gemeente binnen 10 weken een besluit moet nemen tot weigering van het verzoek, of een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet leggen dat (gedeeltelijk) aan het verzoek tot verruiming tegemoetkomt. Indien deze termijn niet gehaald wordt, verbeurt de gemeente een dwangsom.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan beoogt een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het pand Spaansland 11 door naast een bouwmarkt ook andere vormen van volumineuze detailhandel juridisch-planologisch mogelijk te maken. Deze andere vormen van volumineuze detailhandel zijn qua parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking vergelijkbaar met een bouwmarkt. Hierbij is het huidige bruto vloeroppervlak van bebouwing à 6.325 m² vastgelegd.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

De planologische gebruiksmogelijkheden van het pand te verruimen binnen de kaders van het gemeentelijke beleid en een goede ruimtelijke ordening in een ontwerpbestemmingsplan en dit plan vervolgens binnen de door de Raad van State gestelde termijn ter inzage te leggen.

Argumenten

1.1 Verruiming van gebruik past binnen het gemeentelijk beleid

Verruiming van het gebruik met de overige vormen van volumineuze detailhandel past binnen het gemeentelijke beleid als opgenomen in het beleidskader 'Retail in Enschede'. Het gebied Spaansland (waar het pand deel van uitmaakt) is opgenomen als een locatie waar volumineuze detailhandel toegestaan wordt. Verdere verruiming naar reguliere detailhandel is strijdig met het gemeentelijke beleid. Er is meer dan voldoende aanbod in het (dagelijkse) reguliere aanbod en geen ruimte voor uitbreiding van het aanbod van deze omvang. Dit heeft een (negatief) effect op andere koopcentra.

1.2 Verruiming van gebruik past binnen een goede ruimtelijke ordening

Een verruiming met overige vormen van volumineuze detailhandel voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, zowel voor verkeersgeneratie / parkeren, als voor milieuaspecten.

1.3 Verruiming van gebruik en maatvoeringsbeperking voldoen aan de Dienstenrichtlijn

De Dienstenrichtlijn schrijft onder andere voor dat het in beginsel niet is toegestaan om branchebeperkingen op te leggen aan detailhandel, mits dit noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening. Voor het bestemmingsplan heeft BRO een onderzoek uitgevoerd waarbij de verruiming via de nieuwe brancheringsregel en de maatvoeringsbeperking ook is getoetst aan de Dienstenrichtlijn. BRO concludeert dat het plan, de uitsluiting van niet-volumineuze detailhandel daarmee in overeenstemming is.

Risico's

Indien niet tijdig een besluit genomen wordt, verbeurt de gemeente een dwangsom.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De gronden in het plangebied zijn eigendom van een particulier. De kosten van de herziening worden in rekening gebracht bij de eigenaar door leges te heffen. De economische uitvoerbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan is voldoende aangetoond.

Afweging en alternatieven

Gelet op de uitspraak van de Raad van State d.d. 3 april 2023 is het noodzakelijk om binnen de termijn een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Een verdere verruiming dan in het voorliggende bestemmingsplan wordt geboden, stuit af op het gemeentelijke beleid en het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Participatie

Gelet op de tijdsdruk die gepaard gaat met het proces, staat ook de participatie onder druk bij dit proces. Desondanks is het voornemen om het gebruik te verruimen, besproken met de Wijkraad en met de Provincie.

Communicatie met direct betrokkenen:

Met de Wijkraad heeft vooroverleg plaatsgevonden over het voornemen van verruiming met volumineuze detailhandel. Zij kunnen instemmen met het plan. Aanvrager is, door de uitgebreide voorgeschiedenis, al op de hoogte van het gemeentelijke standpunt dat verruiming met dagelijkse detailhandel niet mogelijk is. Per brief is haar meegedeeld dat door de korte voorbereidingstijd voor dit ontwerpbestemmingsplan helaas geen inhoudelijke voorbespreking met haar kon plaatsvinden.

Interne communicatie

Intern heeft overleg plaatsgevonden met collega's van Vergunnen, Beleid, Ondernemersloket, Verkeer, maar ook met de specialisten van Bestemmen.

PR over besluit:

Niet van toepassing

Persbericht, ja of nee:

Nee

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman - Herziening 2" wordt overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad. Na afloop van de zienswijzenperiode zal worden bepaald of het wenselijk is het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, alvorens het plan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	BP Hogeland Zuid, Varvik en Diekman - Herziening 2 – Toelichting, regels en bijlagen	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 2	BP Hogeland Zuid, Varvik en Diekman - Herziening 2 - Verbeelding	Ja	Nee	Nee	Nee