

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Verplaatsing Aldi Deurningerstraat		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D))		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	7 april 2020
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2000030634

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan “Verplaatsing Aldi Deurningerstraat” met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190040-003, gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Inleiding

De huidige supermarkt Aldi bevindt zich momenteel op een locatie tussen de Deurningerstraat en Kottendijk, dichtbij de binnenstad aan een belangrijke radiaal. Het Aldipand is sterk verouderd en tegenwoordig te klein voor deze supermarkt. Daarnaast is de locatie, qua ligging en ontsluiting voor het parkeerterrein aan de Deurningerstraat, ongeschikt geraakt voor een supermarkt.

Deze locatie vraagt, ook vanuit het ambitiedocument Centrumkwadraat, om een goede nieuwe invulling en kan zo een belangrijke bijdrage leveren aan de versterking van de kwaliteit van dit deel van het centrum voor de doelgroep die nabij het centrum van de stad wil wonen. De afgelopen jaren zijn verschillende stedenbouwkundige verkenningen gedaan om te kunnen komen tot een nieuwe invulling en waarbij de supermarkt wordt verplaatst.

Daarnaast is er voor de Aldi een locatie op het Schuttersveld beschikbaar.

De huidige eigenaar van het perceel aan de Deurningerstraat, woningcorporatie Domijn, en de gemeente hebben uiteindelijk afspraken kunnen maken met de Aldi om de supermarkt te verplaatsen naar het Schuttersveld en gelijktijdig een ontwikkelaar gevonden (Hegeman) voor de herontwikkeling aan de Deurningerstraat.

Om de ontwikkelingen op beide locaties mogelijk te maken zijn door de gemeente zowel met de Aldi als met Hegeman anterieure overeenkomsten afgesloten waarin de hoofdlijnen van het programma, stedenbouwkundige visie en financiële afspraken zijn vastgelegd. Tevens zal het bestemmingsplan voor beide locaties moeten worden gewijzigd waarbij de detailhandel meters van de Deurningerstraat worden „overgeheveld” naar Schuttersveld.

Beide overeenkomsten en het aanpassen van het bestemmingsplan zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, is het ontwerpbestemmingsplan ‘Verplaatsing Aldi Deurningerstraat’ ter inzage gelegd. Het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan bestond uit drie deelgebieden, te weten:

1. De huidige locatie van de Aldi welke wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie waar 28 grondgebonden woningen worden mogelijk gemaakt.
2. De nieuwe locatie van de Aldi op het Schuttersveld.
3. Schuttersveld 20 waar de aanduiding ‘detailhandel’ wordt verwijderd.

Het vooroverleg met de provincie is tijdens de ter inzage legging van het ontwerp afgerond. De provincie gaf aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming was met het provinciale verordening, omdat ze geen nieuwe detailhandel buiten het kernwinkelgebied mogelijk willen maken. Uitzondering hierop is een supermarkt die dient doet als wijkvoorziening. Daarom is naar aanleiding van dit vooroverleg het bestemmingsplan aangepast. Om alle verbinding met Schuttersveld los te laten, is:

- Het perceel Schuttersveld 20 uit het plangebied gehaald waardoor er nog twee deelgebieden zijn (het verwijderen van de aanduiding 'detailhandel' van het perceel Schuttersveld 20 wordt bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan Schuttersveld opnieuw beoordeeld);
- De bestemming voor de nieuwe Aldi locatie gewijzigd naar 'Detailhandel – Supermarkt'.

Verder bleek in het ontwerp de afspraken omtrent de te realiseren parkeerplaatsen niet juist opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Ook dat is aangepast.

Deze wijzigingen zijn (in overleg met de provincie) doorgevoerd als ambtelijke wijzigingen. Deze wijzigingen hebben tot gevolg dat het plan gewijzigd dient te worden vastgesteld.

Publieksvriendelijke samenvatting

De locatie van de Aldi aan de Deurningerstraat is sterk verouderd en tegenwoordig te klein voor de supermarkt. Daarnaast vraagt deze locatie vanuit het ambitiedocument Centrumkwadraat om een goede nieuwe invulling om zodoende een belangrijke bijdrage te leveren aan de versterking van de kwaliteit van dit deel van het centrum voor de doelgroep die nabij het centrum van de stad wil wonen.

Voor de Aldi is een locatie beschikbaar op Schuttersveld, waardoor een verplaatsing kan plaatsvinden. Op de vrijgekomen locatie aan de Deurningerstraat zal dan een herontwikkeling plaatsvinden naar woningbouw ten behoeve van maximaal 28 grondgebonden woningen. Het bestemmingsplan "Verplaatsing Aldi Deurningerstraat" maakt deze ontwikkelingen mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, hierop zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het vooroverleg met de provincie is tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp afgerond. Dat heeft geleid tot ambtelijke wijzigingen. Ook is een ambtelijke wijziging met betrekking tot de parkeernormen doorgevoerd. Het bestemmingsplan dient daarom gewijzigd te worden vastgesteld.

Beoogd effect

Herontwikkeling van detailhandel locatie naar een woongebied passend binnen de ambities voor Centrumkwadraat en bij de doelgroep die graag nabij het centrum van de stad wil wonen.

Verplaatsing van de detailhandel functie (supermarkt) naar Schuttersveld.

Argumenten

1.1 Verouderd Aldigebouw wordt vervangen door nieuwbouw elders

Op de huidige locatie van de Aldi aan de Deurningerstraat staat een verouderd gebouw van de Aldi. Dit gebouw voldoet niet meer aan de kwaliteitswensen van Aldi. Ook de bereikbaarheid van deze locatie voor een supermarkt laat te wensen over. Daarom is Aldi gaan nadenken over verbeterplannen. Hiertoe is het plan ontwikkeld om de Aldi te verplaatsen naar het Schuttersveld en daar nieuwbouw te realiseren. Op deze wijze voldoet de winkel, de parkeermogelijkheden en bereikbaarheid weer aan de wensen van de Aldi, waardoor deze toekomstbestendig is.

1.2 Kwaliteitsverbetering aan de Deurningerstraat

De huidige invulling van het perceel aan de Deurningerstraat met het verouderde gebouw van de Aldi en de voormalige garage aan de Kottendijk, is niet passend in het straatbeeld. Met de sloop van deze verouderde gebouwen en de realisatie van woningbouw, vindt een kwaliteitsverbetering plaats. Deze kwaliteitsverbetering voldoet aan de wens om deze aanloopstraat aantrekkelijker te maken als toegang tot het centrum van Enschede.

1.3 Er zijn geen zienswijzen op het plan naar voren gebracht

Het ontwerp bestemmingsplan Verplaatsing Aldi Deurningerstraat heeft van 6 februari tot en met 18 maart 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken kon een ieder een zienswijze op het plan naar voren brengen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Het plan is niet aangepast naar aanleiding van zienswijzen.

1.4 Vooroverleg provincie heeft geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan

In overleg met de provincie, liep het vooroverleg tegelijk met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie een reactie ingediend waarbij wordt aangegeven dat het plan niet in overeenstemming is met het provinciaal beleid aangezien nieuwvestiging van detailhandel buiten het kernwinkelgebied niet is toegestaan. Uitzondering hierop betreft een supermarkt die fungeert als wijk supermarkt (voorziening voor de wijk). Het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat wordt voldaan aan deze uitzondering. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met deze wijziging en heeft geen zienswijze ingediend waardoor dit een ambtelijke wijziging betreft.

1.5 Wijziging naar winkel met wijkfunctie past binnen het gemeentelijk beleid

De realisatie van de Aldi op het Schuttersveld paste al binnen het gemeentelijk beleid omdat de Aldi op het Schuttersveld was genoemd binnen de retailvisie. Echter de onderbouwing van de provincie past ook binnen ons beleid. In de retailvisie is namelijk een mogelijkheid opgenomen voor verplaatsen en/of vestigen van een nieuwe (solitaire) supermarkt buiten de winkelcentra, mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden. Aan deze voorwaarden wordt met dit plan voldaan.

1.6 Met de wijziging in regels omtrent parkeernorm wordt voldaan aan de overeenkomst

In de overeenkomst die met Aldi is afgesloten, is aangegeven dat de Aldi 64 parkeerplaatsen dient aan te leggen op eigen terrein. In het ontwerp bestemmingsplan werd nog alleen verwezen naar de parkeernormen nota. De regels zijn nu zodanig aangepast, dat voor de Aldi een aantal van 64 parkeerplaatsen geldt.

2.1 Er zijn geen belangrijke nadelige milieueffecten, dus geen m.e.r. nodig

Voor het bestemmingsplan 'Verplaatsing Aldi Deurningerstraat' geldt een plicht tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Als er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn, is er geen milieueffectrapport (MER) nodig. Dat wordt bepaald op basis van de informatie uit een 'aanmeldnotitie'. In bijgevoegde 'Aanmeldingsnotitie ten behoeve van de vormvrije m.e.r.-beoordeling woningbouw Deurningerstraat Enschede' zijn de effecten beschreven van het plan 'Verplaatsing Aldi Deurningerstraat' op alle milieuaspecten. Daaruit is gebleken dat de aard en omvang van de effecten van het plan zodanig kleinschalig zijn, dat geen m.e.r. procedure hoeft te worden doorlopen.

Risico's

Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen op de wijzigingen die in het vastgestelde plan zijn doorgevoerd.

Financiële dekking van het voorstel

Ten behoeve van dit plan is een exploitatieovereenkomst (inclusief planschade) gesloten met initiatiefnemer.

Alternatieven

n.v.t.

Participatie

Op 10 december is door de ontwikkelaar tijdens een informatieavond het plan aan de Deurningerstraat besproken met de wijk waarbij direct aanwonenden ook zijn uitgenodigd. De reacties tijdens deze avond waren positief. Tevens is de wijkraad Lasonder – Zeggelt – Boddenkamp per mail om advies gevraagd. Deze wijkraad heeft positief gereageerd op het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Communicatie

Eenieder wordt op de hoogte gesteld van het ter inzage leggen van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan door publicatie in de Huis-Aan-Huisblad en de Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan is in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en/of in het Stadskantoor.

Communicatie met direct betrokkenen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

PR over het besluit

nee

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze en wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld. Vanwege de gewijzigde vaststelling kan door alle belanghebbenden beroep worden ingesteld.

Vervolg

Als u het bestemmingsplan (gewijzigd) vast stelt, wordt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd waarna het bestemmingsplan onherroepelijk wordt als er geen beroep wordt aangetekend. Vanwege de gewijzigde vaststelling, kan de ter inzage legging pas plaatsvinden als de provincie akkoord heeft gegeven op het plan. Er zijn al mondelinge afspraken gemaakt, dat de provincie hier vlot op zal reageren.

Bijlagen

Toelichting en regels bestemmingsplan Verplaatsing Aldi Deurningerstraat
Verbeelding bestemmingsplan Verplaatsing Aldi Deurningerstraat
Bijlage 1 regels Lijst van bedrijfstypen
bijlage 2 toe Aanmeldnotitie mer
bijlage 3 toe akoestisch onderzoek
bijlage 4 toe aanvraag hogere grenswaarden
bijlage 5 toe Aeriusberekening
bijlage 6 toe Quickscan flora en fauna
bijlage 7 toe aanvullend flora en fauna onderzoek
bijlage 8 toe Beeldkwaliteitplan

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

dr. G.O. van Veldhuizen
