

Voorstel Gemeenteraad VII- E

30 JUN 2014
conform

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid"

Portefeuillehouder Ed Wallinga agendaletter (E)

Programma SO

Stuknummer
(invulling door Griffie)

Aangeboden aan Raad 3 juni 2014
Corsanummer 1400132824

Wij stellen u voor te besluiten om:

- 1.1 De Nota "Zienswijzenverslag Bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid" vast te stellen en degenen die een zienswijze met betrekking tot dit plan aan de Raad kenbaar hebben gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat één van de ingediende zienswijzen aanleiding heeft gegeven tot een wijziging van het bestemmingsplan;
 - 1.2 Het bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00062-0003;
 - 1.3 Ten behoeve van het bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
 2. Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken in te stemmen met een eerdere publicatie van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid".
-

Inleiding

Er zijn plannen om het gedateerde winkelcentrum Zuid in de wijk Wesselerbrink ingrijpend te moderniseren en deels in noordoostelijke- en oostelijke richting uit te breiden. Ook de herinrichting en verbetering van het openbaar gebied ten noorden en oosten van dit winkelcentrum en de verplaatsing van de huidige bibliotheek maken onderdeel uit van de plannen. Het winkelcentrum Zuid is centraal in de wijk Wesselerbrink gelegen, ten noordoosten van de kruising van de Wesselerbrinklaan met de Broekheurnering en vervult een belangrijke rol in het dagelijkse leven voor haar bewoners maar ook deels voor die van de overige zuidwijken Helmerhoek en Stroinkslanden. De plannen moeten het aanzien en de levensvatbaarheid van dit winkelcentrum verbeteren, ook door een betere bereikbaarheid en verbeterde parkeermogelijkheden. De plannen zijn echter voor een deel in strijd met het nu voor dit gebied geldende bestemmingsplan "Wesselerbrink". Om de plannen te kunnen realiseren is het noodzakelijk om voor het gebied van het huidige winkelcentrum en aangrenzende gebied een nieuw bestemmingsplan te maken.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid" wordt beoogd om binnen twee jaar de modernisering en uitbreiding van het gedateerde winkelcentrum Zuid mogelijk te maken. Naast de fysieke realisatie van de voorgenomen plannen moet het winkelcentrum een aantrekkelijk winkel- en ontmoetingsgebied worden en een 'hart' voor de wijk Wesselerbrink die een bijdrage kan leveren aan de maatschappelijke samenhang in de wijk. Ook een verbetering van de stedenbouwkundige structuur in de wijk en een verbetering van de levensvatbaarheid van het winkelcentrum en ondernemersklimaat zijn doelen die worden nagestreefd.

Argumenten

In januari 2012 is door de Raad de Detailhandelsstructuurvisie 2012 vastgesteld. In deze structuurvisie heeft de Raad aangegeven dat zij naar een duurzame wijkwinkelstructuur in de stad wenst te streven door een versterking van een compleet en divers dagelijks aanbod in verschillende wijken. Dit moet leiden tot een herkenbaar en laagdrempelige 'hart' in de wijken waarbij onnodige automobiliteit kan worden voorkomen en het ondernemersklimaat wordt verbeterd.

Tevens wordt in de Detailhandelsstructuurvisie 2012 gesteld dat voor het winkelcentrum Zuid een uitbreiding naar 10.000-12.000 m² w.v.o. (winkelvloeroppervlak) mogelijk is met als motivatie dat dit winkelcentrum vrijwel geheel Enschede Zuid (met ca. 35.000 inwoners) tot haar verzorgingsgebied mag rekenen. De voorgestelde modernisering en uitbreiding van dit winkelcentrum is in lijn met de Detailhandelsstructuurvisie 2012.

Kantttekeningen

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid" heeft tot gevolg dat een groot deel van de beoogde ontwikkelingen voor dit winkelcentrum niet kunnen worden uitgevoerd.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Voor het winkelcentrum Zuid is het "Masterplan Winkelcentrum Zuid en omgeving" opgesteld. Aan de hand van dit masterplan is, in overleg met de eigenaren, bekeken welke maatregelen op het gebied van energiebesparing en gebruik van duurzame energie in uitvoering kunnen worden genomen. Daarbij zal zowel bij het ontwerp van het gebouw, als ook bij het ontwerp van de openbare ruimte, rekening worden gehouden met aspecten als duurzame energie (zonne-energie en groene stroom), energiebesparing (LED-verlichting en hoge isolatiewaarden) en materiaalgebruik (mos- sedum dakbedekking). Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de toepassing van genoemde maatregelen.

Kosten, opbrengsten, dekking

Het plan voor de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum wordt door een particuliere ontwikkelaar gerealiseerd. De kosten voor de gemeente worden verhaald door middel van een met de ontwikkelaar overeengekomen exploitatie-overeenkomst. In deze overeenkomst is tevens bepaald dat eventuele planschadeclaims voor rekening van de ontwikkelaar komen. Met deze overeenkomst wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende aangetoond.

Communicatie

Voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid" is het voor dit gebied erkende wijkorgaan om advies gevraagd. Op 20 december 2013 heeft de Wijkraad Wesselerbrink op dit bestemmingsplan een positief advies uitgebracht.

Daarnaast zijn er op 9 en 10 januari 2014 in het winkelcentrum informatiebijeenkomsten gehouden waarbij ondernemers en overige belangstellenden over de plannen zijn geïnformeerd. Ook zijn de ondernemers in het winkelcentrum tijdens algemene ledenvergaderingen en via een nieuwsbrief van de stand van zaken op de hoogte gebracht.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid" voor commentaar voorgelegd aan het Waterschap Vechtstroken (voorheen het Waterschap Regge en Dinkel) en de Provincie Overijssel. De Provincie Overijssel heeft per email van 18 februari 2014 laten weten dat dit bestemmingsplan voor haar geen aanleiding heeft gegeven een zienswijze in te dienen. Het Waterschap Vechtstroken heeft tot op heden niet gereageerd waardoor wij er vanuit gaan dat zij ten aanzien van dit bestemmingsplan geen opmerkingen hebben. Ook is de Natuur- en Milieuraad Enschede gevraagd om eventuele opmerkingen ten aanzien van dit bestemmingsplan aan ons kenbaar te maken. Per brief van 17 maart 2014 heeft zij aangegeven met dit bestemmingsplan te kunnen instemmen.

Het bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid" heeft van 13 februari 2014 tot en met 26 maart 2014 als ontwerp ter visie gelegen. Gedurende de termijn van het als ontwerp ter visie leggen van dit bestemmingsplan zijn er een viertal zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en door ons beantwoord in een zienswijzenverslag. Eén van de ingediende zienswijzen heeft tot wijzigingen van het bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid" geleid. De wijzigingen hebben betrekking op een gedeeltelijke verschuiving van de zuidelijke bouwgrens in noordelijke richting en het toevoegen van de functieaanduiding 'onderdoorgang' voor een gebied ten oosten van het pand van de indiener van de zienswijze. De wijzigingen die als gevolg van de ingediende zienswijze hebben plaatsgevonden, alsmede ambtelijke aanpassingen, zijn verwoord in een Nota van wijzigingen Bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid".

Vervolg

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een exclusieve bevoegdheid van de Gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit van de Raad beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

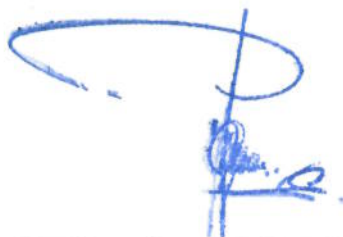
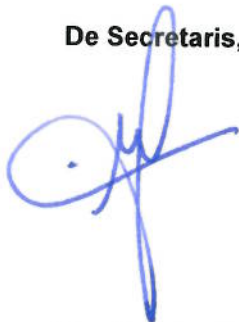
Bijlagen

1. Toelichting bp "Winkelcentrum Zuid"
2. Regels bp "Winkelcentrum Zuid"
3. Verbeelding bp "Winkelcentrum Zuid" met het nr. BP00062
4. Zienswijzenverslag bp "Winkelcentrum Zuid"
5. Nota van wijzigingen bp "Winkelcentrum Zuid"
6. De ingediende zienswijzen.

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

De Secretaris,

de Burgemeester,



Besluit

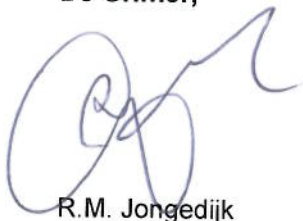
Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 3 juni 2014

- 1.1 De Nota "Zienswijzenverslag Bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid" vast te stellen en degenen die een zienswijze met betrekking tot dit plan aan de Raad kenbaar hebben gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat één van de ingediende zienswijzen aanleiding heeft gegeven tot een wijziging van het bestemmingsplan;
- 1.2 Het bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00062-0003;
- 1.3 Ten behoeve van het bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken in te stemmen met een eerdere publicatie van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Winkelcentrum Zuid".

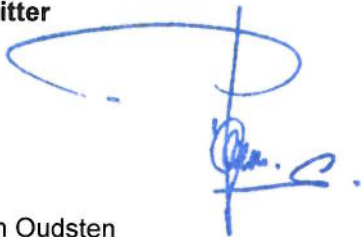
Vastgesteld in de vergadering van 30 juni 2014

De Griffier,

de Voorzitter



R.M. Jongedijk



P.E.J. den Oudsten