

**Voorstel Gemeenteraad VII- B
Vergadering van 22 februari 2016**

22 FEB 2016 

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 202"

Portefeuillehouder Eelco Eerenberg (B)

Programma SO

Stuknummer
(invulling door Griffie)

Aangeboden aan Raad
Corsanummer

2 februari 2016
1600000646

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 202" vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00094-0003;
 2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1. genoemde bestemmingsplan vast te stellen.
-

Inleiding

Ten zuidwesten van de rotonde Haaksbergerstraat-Zuiderval bevindt zich aan de Haaksbergerstraat 202, tegenover het Janninkcomplex, een bestaande supermarkt met aan de achterzijde ervan een parkeerterrein. Ten zuidwesten van deze supermarkt ligt een onbebouwd terrein waarop voorheen een dierenkliniek was gevestigd. Na sloop van deze dierenkliniek enige jaren geleden, ligt dit terrein braak.

Er is een verzoek ingediend om de bestaande supermarkt aan de Haaksbergerstraat te mogen uitbreiden en te vernieuwen waarbij de beoogde uitbreiding deels plaatsvindt op het aangrenzende braakliggende terrein. Ook een uitbreiding van het bestaande parkeerterrein aan de achterzijde van de supermarkt en de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Haaksbergerstraat ten behoeve van de bereikbaarheid van het parkeerterrein en de bevoorrading van de supermarkt, maken deel uit van het ingediende verzoek. De geplande uitbreiding van de supermarkt beslaat een oppervlakte van ca. 484 m², waarvan ca. 101 m² bedoeld is voor de uitbreiding van de verkoopruimte van de supermarkt. Het resterende oppervlak is bedoeld voor personeelsruimten, een magazijn en ruimte voor (in pandige) bevoorrading.

Voor het betreffende gebied geldt momenteel het bestemmingsplan "Horstlanden-Veldkamp 2010". Dit bestemmingsplan is op 24 januari 2011 door uw raad vastgesteld. Het ingediende verzoek is deels in strijd met dit geldende bestemmingsplan. Om aan het ingediende verzoek medewerking te kunnen verlenen is het noodzakelijk om voor het betreffende gebied een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen. Het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 202" is daarvan het resultaat.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 202" wordt beoogd de uitbreiding en vernieuwing van een bestaande supermarkt aan de Haaksbergerstraat mogelijk te maken. Ook is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de gewenste uitbreiding van het achter de supermarkt gelegen parkeerterrein en de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Haaksbergerstraat naar genoemde parkeerterrein.

Argumenten

De Haaksbergerstraat behoort tot één van de belangrijke ontsluitingswegen van Enschede en vervult daarmee een belangrijke rol in het aanzien van de stad. Het huidige gedateerde pand van de supermarkt ontbreekt het echter aan uitstraling en levert geen bijdrage aan enige vorm van ruimtelijke kwaliteit in dit gebied. Ook het aansluitende, braakliggende en met hekwerken omzoomde terrein, waarop deels de beoogde uitbreiding van de supermarkt is gedacht, voegt hier niets aan toe. Door de beoogde uitbreiding van de supermarkt krijgt de Haaksbergerstraat min of meer weer een gesloten straatwand en het nu nog braakliggende terrein weer een zinvolle functie.

Vermeldenswaardig is dat door de aanleg van een nieuwe toegangsweg vanaf de Haaksbergerstraat naar de parkeervoorzieningen aan de achterzijde van de supermarkt, de mogelijkheid bestaat dit parkeerterrein buiten de

openingstijden van de supermarkt, gedeeltelijk af te sluiten. Het niet afsluitbare deel blijft voor bewoners en bezoekers van een aangrenzende woonflat ten allen tijde bereikbaar. De achterliggende gedachte bij een gedeeltelijke afsluiting van dit parkeerterrein is om de sociale veiligheid in dit gebied te verbeteren aangezien, vooral in de avond- en nachtelijke uren, sprake is van ongewenste activiteiten.

Gesteld kan worden dat dat met de vernieuwing en uitbreiding van de bestaande supermarkt aan de Haaksbergerstraat 202 sprake is van een positieve ruimtelijke ontwikkeling.

Kanttekeningen

Indien geen extra maatregelen worden genomen zal - als gevolg van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg vanaf de Haaksbergerstraat naar het achter de supermarkt gelegen parkeerterrein - de wettelijk toelaatbare geluidsbelasting op gevels van de woningen aan de Haaksbergerstraat 232 en 234 worden overschreden. Dit is uit akoestisch onderzoek d.d. 27 augustus 2015 gebleken. Door het aanbrengen van bouwkundige maatregelen aan de gevels wordt een aanvaardbaar binnengeluidniveau in de woningen bereikt. Ook het plaatsen van een erfafscheiding op de perceelsgrens tussen de woning aan de Haaksbergerstraat 232 en de supermarkt draagt bij aan een goed woonklimaat in de woning waarbij de toelaatbare geluidsnormen (binnenwaarden) niet worden overschreden.

Een en ander wordt in het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 202" geborgd door een in de regels van dit plan opgenomen 'voorwaardelijke verplichting' die bepaalt dat niet eerder met de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Haaksbergerstraat een aanvang kan worden gemaakt dan nadat er op de perceelsgrens tussen de woning Haaksbergerstraat 232 en de supermarkt, een gesloten erfafscheiding is geplaatst met een minimale hoogte van 2,70 meter.

Door initiatiefnemer zal, voordat de nieuwbouw van de supermarkt in gebruik kan worden genomen, een melding in het kader van het Activiteitenbesluit moeten worden ingediend. Naar aanleiding van de melding zullen maatwerkvoorschriften worden vastgesteld. In de maatwerkvoorschriften zullen waarden worden opgenomen ten aanzien van maximaal toelaatbare geluidsniveaus die gebaseerd zijn op het uitgevoerde akoestisch onderzoek d.d. 27 augustus 2015. Tevens zullen maatwerkvoorschriften worden opgenomen over het gebruik en de inrichting van het parkeerterrein, alsmede voor de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg.

Hiervoor genoemde maatregelen moeten er voor zorgen dat het woonklimaat voor de bewoners aan de Haaksbergerstraat 232 en 234, als gevolg van de beoogde ontwikkeling, niet wordt aangetast en de binnenwaarden binnen de toegestane geluidsnormen blijven.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Het benutten van een al jarenlang braakliggend terrein betreft een duurzame, ruimtelijke ontwikkeling in het bestaande stedelijke gebied van Enschede voor wat betreft een optimaal grondgebruik. Tevens wordt met deze ontwikkeling voorkomen dat de huidige supermarkt mogelijkerwijs op zoek gaat naar een andere locatie in de (directe) omgeving van de huidige locatie en waarbij het risico bestaat dat het pand aan de Haaksbergerstraat (langdurig) leeg komt te staan en de ruimtelijke kwaliteit in dit deel van de stad verder afneemt.

Voor het overige draagt het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 202" hooguit op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen.

Kosten, opbrengsten, dekking

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 202" is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst overeengekomen en waarin tevens een planschaderegeling is opgenomen. Met deze exploitatieovereenkomst wordt het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 202" als economisch uitvoerbaar geacht te zijn.

Communicatie

Communicatie over het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 202" heeft plaatsgevonden op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

In het kader van het vooroverleg hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel te kennen gegeven geen aanleiding te zien om tegen dit bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Ook is het waterschap Vechtstreken met betrekking tot dit bestemmingsplan om een reactie gevraagd. Tot op heden hebben wij echter geen reactie terug ontvangen en kan er van worden uitgegaan dat zij met betrekking tot de ontwikkelingen in dit gebied kunnen instemmen. Hierbij dient vermeld te worden dat in de voorbereidingsfase van dit bestemmingsplan het aspect waterhuishouding met het waterschap is besproken en zij van de voorgenomen plannen op de hoogte zijn.

Daarnaast heeft de wijkraad Horstlanden-Veldkamp als erkend wijkorgaan met betrekking tot dit bestemmingsplan een positief advies uitgebracht.

Ook de bewoners van de woning aan de Haaksbergerstraat 232, als direct belanghebbenden, zijn per brief van de ter visie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan in kennis gesteld. Hierbij dient vermeld te worden dat de woning aan de Haaksbergerstraat 234 momenteel niet wordt bewoond.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 202" heeft van 26 november 2015 tot en met 6 januari 2016 ter visie gelegen. Gedurende de termijn van ter visie legging zijn er geen zienswijzen ingediend.

Vervolg

Het vaststellen van een bestemmingsplan of een herziening daarvan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 202"
2. Bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 202"
3. Regels en bijlagen behorende bij het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 202"
4. Verbeelding van het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 202" met het nummer BP00094-0003

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

De Secretaris, (1000) de Burgemeester,

Besluit

Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 2 februari 2016

-
1. Het bestemmingsplan "Haaksbergerstraat 202" vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00094-0003;
 2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1. genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Vastgesteld in de vergadering van 22 februari 2016

De Griffier,

de Voorzitter

R.M. Jongedijk

dr. G.O. van Veldhuizen