

## Voorstel Gemeenteraad VII- E Raadsvergadering 18 december 2017

**Onderwerp** Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Hornbach"

**Portefeuillehouder** Jeroen Hatzenboer agendaletter (E)

**Programma** DF

Aangeboden aan Raad

**Stuknummer**

Corsanummer

1700106016

(invulling door Griffie)

---

### Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het vaststellen van de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Hornbach" en degenen die een zienswijze over dit plan aan de raad kenbaar hebben gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen of de ingediende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Hornbach" overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00103-003;
3. 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 omdat het kostenverhaal is geregeld in een exploitatieovereenkomst.

---

### Inleiding

Door Hornbach Holding B.V. is in 2006 aangegeven belangstelling te hebben voor een vestiging in Enschede. Nadere gesprekken daarover zijn gestart en mogelijke locaties bekeken. Alles afwegend is de keus gemaakt voor de zogenaamde DCW-locatie aan de Kuipersdijk.

In de vergadering van 21 september 2015 heeft de gemeenteraad besloten medewerking te verlenen aan de vestiging van Hornbach in Enschede. Hiervoor is een grondexploitatie vastgesteld, waarbij krediet beschikbaar is gesteld, de totale kosten ten laste worden gebracht van deze grondexploitatie en deze te dekken door de verkoop van de betreffende gronden aan Hornbach. Tevens is ingestemd met het toepassen van de coördinatieregeling voor de wijziging van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning voor de vestiging van Hornbach.

### Coördinatieregeling

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat diverse procedures geregeld in die wet, gezamenlijk worden doorlopen. Dat wil zeggen dat de voorbereiding en de bekendmaking van de verschillende besluiten tegelijk worden behandeld.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor de besluitvorming rondom de omgevingsvergunning.

De procedure van het bestemmingsplan en die voor het verlenen van de omgevingsvergunning zijn via deze coördinatieregeling gecombineerd tot één procedure. Tegen de besluiten die in deze gecoördineerde procedure worden genomen, kan beroep worden ingediend. Maar anders dan bij het afzonderlijk vaststellen van die besluiten, gebeurt de afhandeling van de diverse beroepen in één keer. Er is één beroepsprocedure bij één instantie, alleen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "Hornbach" krijgt het plangebied een passende juridische regeling voor de realisatie van een Hornbach bouwmarkt en tuincentrum met bijbehorende voorzieningen.

### Argumenten

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Hornbach" en het verlenen van de omgevingsvergunning zijn belangrijke onderdelen van het planologische proces voor de realisatie van een Hornbach vestiging in Enschede. Het vaststellen van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad en is gepland voor de raadsvergadering van 11 december 2017. Burgemeester en wethouder zijn bevoegd voor de afgifte van de omgevingsvergunning. Dit is gepland voor de collegevergadering van 12 december 2017.

## *Tervisielegging en zienswijzen*

Het ontwerp-bestemmingsplan "Hornbach" en het ontwerp-besluit omgevingsvergunning hebben gedurende zes weken van 6 april 2017 tot en met 17 mei 2017 ter visie gelegen. Ook is er op 18 april 2017 een informatieavond gehouden. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn 9 zienswijzen kenbaar gemaakt bij de gemeenteraad. Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is geconstateerd dat niet alle in het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning genoemde bijlagen ter inzage zijn gelegd. Deze stukken zijn alsnog toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Tevens zijn deze stukken toegezonden aan de indieners van de zienswijzen en zij zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze aan te vullen. Twee appellanten hebben dit gedaan. Eén van de ingediende zienswijzen is inmiddels ingetrokken.

Voor de samenvatting van de ingediende zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop wordt korthedshalve verwezen naar de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Hornbach".

In de vergadering van de stadsdeelcommissie Oost op 21 november 2017 worden de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten.

De ingediende zienswijzen zijn te groeperen naar a. bewoners, b. publieke diensten en c. private partijen en belangenorganisaties.

### a. bewoners

De zienswijze van de bewoners aan de Kuipersdijk gaat vooral over het verkeer en het algehele ongenoegen rond planontwikkelingen sinds tientallen jaren rond hun woningen. Deze laatste reactie is begrijpelijk maar de planontwikkelingen van de afgelopen decennia horen bij de ontwikkeling van een stad en is niet specifiek toe te wijzen aan het bestemmingsplan Hornbach.

Met betrekking tot het verkeer wordt opgemerkt dat het ontwerp bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning geen andere verkeersontsluiting kent dan ten tijde van het raadsbesluit over Hornbach op 21 september 2015. Daarin is het volgende ontsluitingsprincipe bepaald:

Klanten:

- Vanaf de Zuiderval: in en uitrijdend vanuit alle richtingen
- Vanaf de Kuipersdijk: inrijdend alleen vanuit richting noord, uitrijdend alleen richting zuid

Distributie en personeel:

- Bouwmarkt: inrijdend via Spaansland, uitrijdend via Kuipersdijk (richting noord en zuid)
- Drive In: inrijdend via Zuiderval (alle richtingen) of via Kuipersdijk (alleen vanuit richting noord); uitrijdend via Zuiderval (alle richtingen) of via Kuipersdijk (alleen richting zuid)

Mede naar aanleiding van de bezwaren met betrekking tot het verkeer is er op 18 september 2017 in het randprogramma van de Stedelijke Commissie een technische sessie georganiseerd. Tijdens deze sessie is een presentatie gegeven over de verkeersafwikkeling rondom Hornbach en hebben raadsleden daarover vragen kunnen stellen. Naar aanleiding van vragen over de aansluiting voor distributieverkeer en personeel op de Kuipersdijk en over de veiligheid van fietsers op de kruising fietspad - zuidelijke in/uitrit terrein Hornbach op de Kuipersdijk is het plan aangepast. De verkeersbeweging voor distributieverkeer en personeel richting noorden (linksaf) op de Kuipersdijk is vervallen en de situering van het fietspad is aangepast waardoor de kruising van het fietspad met de meest zuidelijke in/uitrit op de Kuipersdijk is geoptimaliseerd en mogelijke dodehoek situaties zijn verminderd.

### b. publieke diensten

De publieke diensten Tennet en Delta Infra hebben een zienswijze ingediend over respectievelijk de bovengrondse hoogspanningsleidingen en de ondergrondse hogedruk gasleiding. De zienswijze van Tennet heeft er toe geleid dat de regels bij het bestemmingsplan Hornbach zijn aangepast.

Delta Infra heeft na overleg hun zienswijze ingetrokken.

### c. private partijen en belangenorganisaties

De zienswijzen van de private partijen en belangenorganisaties gaan vooral over een mogelijk uitbreiden van het aantal vierkante meters detailhandel, het ontbreken van behoefte aan uitbreiding van het aantal vierkante meters detailhandel en het ontbreken van regionale afstemming tussen Enschede en de (buur)gemeentes.

## Effect op ruimtelijke ordening

Voor het bestemmingplan is, zoals gebruikelijk, onder andere onderzocht wat het effect is op de ruimtelijke ordening en de detailhandelsstructuur in Enschede en de planrelevante buurgemeenten. Eventuele vestiging is zorgvuldig onderzocht, onderbouwd en afgestemd met de buurgemeenten. Diverse onderzoeken en rapportages liggen hier aan ten grondslag.

Door de indieners van zienswijzen wordt aangegeven dat men weinig vertrouwen heeft in de onderzoeken / rapporten die aan het bestemmingsplan en dus de vestiging van Hornbach ten grondslag liggen. Er is echter geen reden te twifelen aan de deskundigheid van het onderzoeksbureau en de uitgevoerde rapportages.

Mochten er als gevolg van de vestiging van Hornbach bestaande winkels in hun bestaansrecht worden bedreigd dan is geen sprake van onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen.

## Regionale afstemming

In het kader van de regionale afstemming heeft regelmatig en uitvoerig overleg plaatsgevonden met provincie en omliggende gemeenten. Zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau.

In de vorige collegeperiode heeft al bestuurlijke informatie-uitwisseling plaatsgevonden over het vestigen van grootschalige bouwmarkten in Almelo, Hengelo en Enschede.

Meer recent heeft er ambtelijke afstemming met de planrelevante buurgemeenten plaatsgevonden. Op verzoek van deze buurgemeenten heeft nader onderzoek plaatsgevonden en zijn de conclusies nader gemotiveerd en onderbouwd voor deze gemeenten. De betrokken gemeenten hebben ambtelijk ingestemd met de uitleg en de nadere onderzoeken met daarbij het voorbehoud van indienen van zienswijzen op het bestemmingsplan. Er is van geen enkele gemeente een zienswijze binnengekomen.

## **Kanttekeningen.**

### *Overleg met Rijkswaterstaat*

In de voorfase van de plannen voor de vestiging van Hornbach is overleg gevoerd met Rijkswaterstaat over de ontsluiting van het perceel van Hornbach op de Zuiderval en de aansluiting van de Rijksweg A35. Ten behoeve van de ontsluiting van Hornbach op de Zuiderval zal deze kruising worden aangepast (aanleg extra rijstrook) en de verkeersregelinstallatie zal zodanig worden ingesteld dat het niet leidt tot filevorming op de rijksweg.

## **Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen**

Duurzaamheid speelt zowel maatschappelijk als voor gemeente een steeds grotere rol. Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt geprobeerd daar zoveel mogelijk rekening mee te houden. Bestemmingsplannen kennen echter geen uitvoeringsplicht. Daardoor kan vanuit juridisch oogpunt niet iedere maatregel ten aanzien van duurzaamheid worden opgenomen. Een bestemmingsplan maakt duurzaamheidsmaatregelen in de meeste gevallen echter ook niet onmogelijk.

Hornbach heeft bij de realisatie van de ontwikkeling die binnen dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt volop aandacht voor duurzaamheidsmaatregelen. De materialen die worden gebruikt voor de realisatie van het pand zijn voor 90% te hergebruiken op het moment dat het pand zal worden gesloopt of vervangen. Het afval wordt gescheiden van de herbruikbare materialen ingezameld.

Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd en/of geborgen en vertraagd afgevoerd. De verlichting wordt op daglichtinval gestuurd. Onderzocht wordt of de vestiging van Hornbach kan worden aangesloten op het warmtenet.

Hornbach spant zich ook in op het gebied van sociale duurzaamheid. Hornbach heeft aangegeven 5% van de arbeidsplaatsen in te vullen met mensen die ver van de arbeidsmarkt af staan.

## **Kosten, opbrengsten, dekking**

Aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan "Hornbach" zijn voor de gemeente geen financieel nadelige gevolgen verbonden.

Ten behoeve van de uitvoering van deze ontwikkeling is met de aanvrager een overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is daardoor voldoende verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig. Daarnaast zijn er voor de gemeente inkomsten door de verschuldigde leges voor afgifte van de omgevingsvergunning.

## **Communicatie**

Er is bewust voor gekozen om vanaf de start van de mogelijkheid voor vestiging van Hornbach in Enschede in overleg te gaan met wijkraad Zuidoost Enschede, omwonenden en andere belanghebbenden. Tijdens diverse informatiebijeenkomsten heeft men kennis kunnen nemen van en vragen kunnen stellen over de toekomstige ontwikkeling. Daar waar mogelijk is rekening gehouden met bezwaren en wensen.

In de vergadering van Stadsdeelscommissie Oost op 21 november 2017 wordt degene die een zienswijze heeft ingediend in de gelegenheid gesteld de zienswijze mondeling toe te lichten. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de indieners van een zienswijze persoonlijk per brief geïnformeerd.

## **Vervolg**

### *Tervisielegging vastgesteld bestemmingsplan*

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hornbach" wordt in overeenstemming met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## *Verzoek aan provincie eerdere bekendmaking bij gewijzigde vaststelling*

Als de gemeenteraad besluit een bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen moet dit vastgestelde bestemmingsplan aan de provincie worden toegezonden om hen de gelegenheid te geven te oordelen over de aangebrachte wijzigingen. Het bestemmingsplan met vaststellingsbesluit mag niet eerder dan zes weken na vaststelling ter inzage worden gelegd. Om dit proces te versnellen wordt voorgesteld om Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om te mogen overgaan tot eerdere bekendmaking van het vastgestelde plan. Dit is mogelijk aangezien de wijzigingen in het bestemmingsplan van dien aard zijn dat geen provinciale belangen worden getroffen. Een eerdere bekendmaking bevordert de snelheid van de procedure, zonder de zorgvuldigheid aan te tasten of belangen te schaden.

## **Bijlagen**

1. Verbeelding bestemmingsplan "Hornbach"
2. Regels bestemmingsplan "Hornbach"
3. Toelichting bestemmingsplan "Hornbach"
4. Nota samenvatting en zienswijzen bestemmingsplan "Hornbach" – niet anonieme versie
5. Nota samenvatting en zienswijzen bestemmingsplan "Hornbach" – anonieme versie
6. De ingediende zienswijzen (één document)
7. Overzicht wijzigingen t.o.v. ontwerpplan

---

**Burgemeester en Wethouders van Enschede,**

**De loco-Secretaris,**

**de Burgemeester,**

E.A. Smit

dr. G.O. van Veldhuizen

---

**Besluit**

**Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 31 oktober 2017,**

1. Het vaststellen van de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Hornbach" en degenen die een zienswijze over dit plan aan de raad kenbaar hebben gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen of de ingediende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Hornbach" overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00103-003;
3. 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 omdat het kostenverhaal is geregeld in een exploitatieovereenkomst.

---

Vastgesteld in de vergadering van 18 december 2017.

**De Griffier,**

**de Voorzitter,**



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen