

Voorstel Gemeenteraad D

Raadsvergadering 9 juli 2019

Onderwerp	(gewijzigd) vaststellen bestemmingsplan "Stadscampus Ariënsplein"		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D))		
Organisatieonderdeel	DF	Aangeboden aan Raad	11 juni 2019
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1900050116

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Stadscampus Ariënsplein" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190002-0003;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding

Het huidige bestemmingsplan voor het voormalige ziekenhuis 'Stadsmaten' aan het Ariënsplein past niet meer bij de transformatie tot stadscampus die ontwikkelaar LIFE en gemeente met het complex voor ogen hebben. Daarom heeft uw raad op 18 december 2017 het ruimtelijke ontwikkelkader voor de transformatie vastgesteld. Dit ontwikkelkader is op 13 februari 2018 door ons college vertaald in de beleidsregel 'Transformatie Ariënsplein'. Met toepassing van deze beleidsregel kunnen wij vooruitlopend op de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan omgevingsvergunningen verlenen voor functies die passen binnen het ontwikkelkader voor de transformatie maar die niet mogelijk zijn op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het ontwikkelkader en de vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan met toepassing van de beleidsregel verleende omgevingsvergunningen voor deelontwikkelingen in het pand zijn nu vertaald in het nieuwe bestemmingsplan "Stadscampus Ariënsplein". Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 april tot en met 15 mei 2019 ter inzage gelegen in het kader van de formele bestemmingsplanprocedure. Er zijn tijdens die periode geen zienswijzen naar voren gebracht bij uw raad. Wel wordt uw raad voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Dit betreft punten van ondergeschikte en/of technische aard, er is geen aanleiding voor inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de details wordt verwezen naar het overzicht van wijzigingen.

Publieksvriendelijke samenvatting

De transformatie van het voormalige ziekenhuis "Stadsmaten" aan het Ariënsplein is samen met de ontwikkeling 'Kop Boulevard' de komende jaren dé belangrijkste ontwikkeling in de (verdere) versterking van de stadskern van Enschede. Het bestemmingsplan "Stadscampus Ariënsplein" is de planologische vertaling van het op 18 december 2017 door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelkader 'Connect U' voor de transformatie van het voormalige ziekenhuis "Ariënsplein". Met dit bestemmingsplan wordt beoogd een flexibele en dynamische planologische regeling te bieden, op basis waarvan de organische ontwikkeling van de transformatie tot stadscampus verder mogelijk kan worden gemaakt. In het bestemmingsplan wordt het concept 'Connect U' vertaald in de drie hoofdfuncties 'leren', 'werken' en 'wonen', die worden aangevuld met diverse ondersteunende en aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies zoals detailhandel, horeca, dienstverlening, evenementen en sport en leisure. Om te voorkomen dat één van de hoofdfuncties en/of een ondersteunende functie (te) dominant kan worden ten opzichte van de andere functies zijn in het bestemmingsplan per functie maximum aantallen vierkante meters vloeroppervlak opgenomen.

Beoogd effect

Een dynamisch en flexibel bestemmingsplan met een passende juridisch-planologische regeling, gericht op het faciliteren van de beoogde (verdere) transformatie van het voormalige ziekenhuis 'Stadsmaten' tot stadscampus: een broedplaats voor innovatie, samenwerking en kruisbestuiving met een hoge leefbaarheidskwaliteit.

Argumenten

1.1 Flexibel bestemmingsplan

De bestemmingsregeling voor de stadscampus is flexibel. Dat wil zeggen dat alle mogelijk te maken functies in beginsel op elke denkbare plek in het gebouwencomplex gerealiseerd kunnen worden, mits wordt voldaan aan het voor die functie van toepassing zijnde maximum vloeroppervlak. Omdat het concept voor de stadscampus een organische ontwikkeling kent is het denkbaar dat er op termijn initiatieven kunnen komen voor nieuwe,

innovatieve, functies die niet zijn genoemd in het ontwikkelkader en/of die op dit moment nog niet zijn te voorzien maar die wel passend kunnen worden geacht binnen het concept 'Connect U'. Om dan aan gewenste ontwikkelingen toch medewerking te kunnen verlenen is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bij een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van het bestemmingsplan, mits kan worden voldaan aan de criteria in de beleidsregel 'Transformatie Ariënsplein'.

1.2 *Hoofdlijnen planologische regeling bestemmingsplan "Stadscampus Ariënsplein"*

Het bestemmingsplan "Stadscampus Ariënsplein" kent drie bestemmingen: 'Gemengd – Stadscampus' voor het te transformeren voormalige ziekenhuisgebouw, 'Groen' voor de onbebouwde gronden aan de Emmastraat en 'Verkeer – Verblijfsgebied' voor het Ariënsplein en de ontsluiting van het gebouw aan de noord-, west en oostzijde.

Binnen de bestemming 'Gemengd – Stadscampus' zijn de beoogde nieuwe functies en de daarbij behorende bouwregels vastgelegd. Daarbij is onderscheid gemaakt in de drie hoofdfuncties 'leren', 'werken' en 'wonen' en de daar aan ondergeschikte en ondersteunende functies 'consumeren' (horeca, detailhandel, dienstverlening), 'sport en leisure', maatschappelijke functies, een hostel en evenementen. De bouwmogelijkheden zijn grotendeels gelijk aan die in het huidige bestemmingsplan, waarbij de bestemmings- en bouwgrenzen strak om de bestaande bebouwing zijn gelegd. Overeenkomstig de functiematrix in het door uw raad vastgestelde ontwikkelkader voor de transformatie is in het bestemmingsplan het totale bruto vloeroppervlak vastgelegd op maximaal 55.000 m². Binnen dat totaal mag de verhouding tussen de gezamenlijke hoofdfuncties 'leren', 'werken' en 'wonen' aan de ene kant en de gezamenlijke ondergeschikte en ondersteunende functies aan de andere kant maximaal circa 75% - 25% bedragen. Overeenkomstig de functiematrix zijn ook de maximum bruto vloeroppervlaktes per afzonderlijke hoofdfunctie en ondersteunende functie in het bestemmingsplan vastgelegd. Daarmee wordt geborgd dat geen van de mogelijke functies (te) dominant kan worden ten opzichte van de andere functies binnen de stadscampus.

De bestemming 'Groen' voor de gronden aan de Emmastraat correspondeert met de in het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelkader voor de transformatie beoogde groene inrichting en uitstraling van dit deel van het terrein. Binnen de groenbestemming is het parkeren van auto's of het gebruik als ontsluiting van het gebouw niet toegestaan. Dit is binnen de groenbestemming alleen toegestaan binnen het tevens als 'verblijfsgebied' aangeduide gebied dat wordt ontsloten vanaf de Prinsestraat. De binnen deze bestemmingen aanwezige en/of te realiseren in- en uitritten en wandel- en fietspaden kunnen tevens worden gebruikt als calamiteitenroute voor de hulpdiensten.

Het nieuw in te richten Ariënsplein zal een groene inrichting en uitstraling krijgen die uitnodigt tot ontmoeten. Na de herinrichting is het parkeren van auto's niet langer mogelijk op het plein. Daarom is in het bestemmingsplan de parkeerfunctie hier expliciet uitgesloten. Het parkeren zal grotendeels inpandig plaatsvinden, in de bestaande parkeerkelder onder het gebouw. Daarnaast zullen een tweetal parkeerterreinen in de buitenruimte worden gerealiseerd, aan de Emmastraat en aan de Prinsestraat. Voorplein, parkeerterreinen en interne ontsluitingswegen kunnen tevens worden gebruikt als calamiteitenroute voor de hulpdiensten.

1.3 *Beschermen cultuurhistorische waarden*

Onderdeel van het voormalige ziekenhuiscomplex is het in nog redelijk herkenbare staat bewaard gebleven voormalige Franciscanessenklooster met kapel. Dit deel van het complex is van grote cultuurhistorische waarde voor Enschede en daarom planologisch beschermd in het bestemmingsplan. Dat betekent dat een eventuele gedeeltelijke sloop of verbouw van deze gebouwdelen door een cultuurhistorisch deskundige moet worden getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' alvorens wij kunnen besluiten of een omgevingsvergunning wordt verleend.

1.4 *Relatie bestemmingsplan – eerder verleende omgevingsvergunningen voor deelontwikkelingen*

Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan "Stadscampus Ariënsplein" zijn er diverse omgevingsvergunningen verleend waarbij is afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan om activiteiten mogelijk te maken die passen binnen het ontwikkelkader voor de beoogde stadscampus. Op die manier is alvast deels invulling gegeven aan de realisatie van de stadscampus. Het betreft omgevingsvergunningen voor het realiseren van respectievelijk 109 onzelfstandige en 163 (studenten)wooneenheden, voor het realiseren van 56 woon-/werkeenheden (wonen als integraal onderdeel van de werkruimte of werken als integraal onderdeel van de woonruimte) en voor het realiseren van diverse werklocaties. Met uitzondering van de vergunning voor onzelfstandige wooneenheden zijn de verleende vergunningen niet één op één vertaald in het bestemmingsplan. Dat zou namelijk betekenen dat deze functies op de plankaart worden vastgepinde op de huidige (vergunde) locatie en daarmee zou er minder ruimte en flexibiliteit overblijven voor een eventuele toekomstige wijziging / uitruil van functies binnen de stadscampus. De vergunde onzelfstandige wooneenheden zijn wel op de huidige locatie vastgepinde op de plankaart. Deze vallen niet onder de flexibiliteit van de woonfunctie en zijn met toepassing van de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning' op basis

van maatwerk mogelijk gemaakt. Wijziging van de situering van onzelfstandige wooneenheden of toevoeging van nieuwe onzelfstandige wooneenheden is alleen mogelijk met een omgevingsvergunning die kan worden verleend met toepassing van de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning'. De onzelfstandige wooneenheden tellen wel mee voor het maximaal toegestaan vloeroppervlak voor wonen.

1.5 Procedure:

Het ontwerpbestemmingsplan "Stadscampus Ariënsplein" heeft met ingang van 4 april 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de wettelijke zienswijzenprocedure. Daarnaast hebben ontwikkelaar LIFE en gemeente op 16 april 2019 een inloopbijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan georganiseerd voor omwonenden, leden van de wijkraad en de leden van de klankbordgroep. Tijdens de periode van terinzagelegging had eenieder de gelegenheid om zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen bij uw raad. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Voor een deel van de gevels aan de zijde van het Ariënsplein en de Bisschopstraat is het uit akoestisch onderzoek noodzakelijk gebleken dat ons college tevens hogere grenswaarden als bedoeld in de Wet geluidhinder vaststelt. Dit besluit is door ons op 8 juni 2019 genomen. Hiervoor is parallel aan het bestemmingsplan een separate procedure doorlopen.

1.6 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:

Het is wenselijk gebleken uw raad voor te stellen de planregels van het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Het gaat daarbij om een aanpassing naar aanleiding van het advies over de fysieke veiligheid van de brandweer en enkele kleine technische en/of tekstuele aanpassingen. Voor de details wordt korthedshalve verwezen naar het overzicht van wijzigingen.

Risico's

De gewenste flexibiliteit en uitwisselbaarheid van de diverse functies zoals het bestemmingsplan die mogelijk maakt kan tot gevolg hebben dat door ons niet in alle voorkomende gevallen eenduidig kan worden toegezien op het naleven van het bestemmingsplan. Dat kan vervolgens weer een complicerende factor zijn voor eventueel handhavend optreden. Minder flexibiliteit in het bestemmingsplan kan echter weer onnodig beperkend zijn voor de gewenste organische ontwikkeling.

Financiële dekking van het voorstel

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien in het bestemmingsplan gronden zijn opgenomen waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan worden gerealiseerd. In artikel 6.12 Wro is echter ook bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd en aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan.

De beoogde (verdere) transformatie van het voormalige ziekenhuis aan het Ariënsplein tot stadscampus is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Deze realisatie van deze transformatie is een geheel particuliere ontwikkeling, waarvan de uitvoering niet afhankelijk is van financiële bijdragen van de gemeente Enschede. De gemeentelijke kosten worden op de ontwikkelaar LIFE verhaald op grond van twee door de gemeente met ontwikkelaar gesloten (anterieure) exploitatieovereenkomsten. Uw raad kan daarom afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Het bestemmingsplan "Stadscampus Ariënsplein" is economisch uitvoerbaar.

Alternatieven

n.v.t.

Participatie

Het doorlopen participatietraject kan worden aangemerkt als stap 1, informeren, op de participatieladder.

Participatie en informatievoorziening

De beoogde transformatie van het voormalige ziekenhuisgebouw 'Stadsmaten' tot 'Stadscampus Ariënsplein' is een organische ontwikkeling. Projectontwikkelaar LIFE heeft bij elke nieuwe stap in de ontwikkeling de directe omwonenden, de wijkraad Horstlanden-Veldkamp en andere belanghebbenden uitgebreid geïnformeerd. Er zijn diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd en er is een klankbordgroep in het leven geroepen. In deze klankbordgroep is de gemeente Enschede participant. De transformatieplannen van projectontwikkelaar LIFE zijn in deze bijeenkomsten steeds overwegend positief ontvangen, al waren er aanvankelijk wel zorgen over de vergunde wooneenheden voor studenten en over het ontbreken van een gemeentelijk ruimtelijk kader waar men

de ontwikkelingen aan kan toetsen. De zorgen van de buurt waren mede de aanleiding voor het opstellen van een ontwikkelkader, als tussenstap tot het bestemmingsplan.

Advies wijkraad

Voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan is het ontwerpbestemmingsplan "Stadscampus Ariënsplein" voor advies toegezonden aan de wijkraad Horstlanden-Veldkamp. Het ontwerpbestemmingsplan is ook mondeling toegelicht in de bestuursvergadering van de wijkraad op 14 februari 2019 en in de openbare wijkraadvergadering op 28 februari 2019. De wijkraad heeft op 11 maart 2019 een overwegend positief advies uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij heeft de wijkraad wel haar zorgen uitgesproken over de verkeersveiligheid in de Prinsestraat, gelet op de situering van de ingang van de parkeerkelder in de directe nabijheid van de Prinseschool. Met name op de momenten van halen en brengen van schoolkinderen is er veel verkeer in die straat en kan de situering van de ingang van de parkeerkelder tot gevaarlijke verkeerssituaties leiden. De wijkraad zou daarom graag zien dat de ingang van de parkeerkelder wordt verplaatst naar de Bisschopstraat. Daarnaast zou de wijkraad ook graag zien dat in het plan woonruimten geschikt voor ouderen kunnen worden gerealiseerd. Het verplaatsen van de inrit van de parkeerkelder naar de Bisschopstraat is geen oplossing maar zou er juist toe leiden dat er in de Bisschopstraat een nieuwe onveilige verkeerssituatie wordt gecreëerd, met twee kruisingen op zeer korte afstand van elkaar. Een mogelijke oplossing is om in het eerste deel van de Prinsestraat, vanaf de Bisschopstraat tot en met de inrit van de parkeerkelder, tweerichtingsverkeer toe te staan. Daarvoor zou dan wel het bestaande wegprofiel van de Prinsestraat een stukje moeten worden verbreed maar daarmee kan worden voorkomen dat al het bestemmingsverkeer voor het Ariënsplein via de wijk en langs de school moet rijden. Hierover zijn wij met ontwikkelaar LIFE in gesprek. Daarnaast zijn er recentelijk afspraken gemaakt met de Prinseschool over het parkeren en de bereikbaarheid. Woningen voor ouderen zijn er in de wijk en in de stad voldoende aanwezig. Wat niet betekent dat binnen 'Connect U' geen ouderen zouden kunnen gaan wonen. De te realiseren woon/werk eenheden zijn niet aan leeftijd of doelgroep gebonden. Eenieder die graag wonen en werken maximaal wil combineren en daarbij graag gebruik wil maken van de veelheid van mogelijkheden van de community binnen 'Connect U' kan hier terecht.

Communicatie

Communicatie met direct betrokkenen

Het opstellen van het bestemmingsplan heeft plaats gevonden in nauwe samenwerking tussen gemeente Enschede en projectontwikkelaar LIFE. Communicatie over de procedure vindt plaats op door de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze en in samenspraak met ontwikkelaar LIFE.

PR over het besluit
n.v.t.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bekend gemaakt in de Huis aan Huis en in de Staatscourant en daarnaast ook in het gemeenteblad. Het bestemmingsplan is na vaststelling door uw raad te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en via het gemeentelijke geografisch informatiesysteem (GIEL).

Vervolg

Na vaststelling door uw raad en bekendmaking daarvan op wettelijk voorgeschreven wijze wordt de digitale verbeelding van het bestemmingsplan "Stadscampus Ariënsplein" gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt de analoge (papieren) verbeelding van het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het Stadskantoor. Voor belanghebbenden bestaat tijdens deze beroepstermijn de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- bijlage 1: verbeelding BP 'Stadscampus Ariënsplein'
- bijlage 2: planregels BP 'Stadscampus Ariënsplein'
- bijlage 3: toelichting BP 'Stadscampus Ariënsplein'
- bijlage 4: bijlagen bij toelichting BP 'Stadscampus Ariënsplein'
- Bijlage 5: overzicht van wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan


Burgemeester en Wethouders van Enschede, 11 juni 2019

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,



E.A. Smit



dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit Gemeenteraad VII- D

Onderwerp (gewijzigd) vaststellen bestemmingsplan "Stadscampus Ariënsplein"

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer

1900050117

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 juni 2019,

besluit:

-
1. het bestemmingsplan "Stadscampus Ariënsplein" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190002-0003;
 2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2 genoemde bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 9 juli 2019.

De griffier,



R.M. Jongedijk

de voorzitter,



dr. G.O. van Veldhuizen