

Voorstel Gemeenteraad D
Raadsvergadering 25 mei 2020

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191"

Portefeuillehouder Jeroen Diepemaat agendaletter (D)

Organisatieonderdeel DF

Stuknummer
(Invulling door Griffie)

Aangeboden aan Raad

Corsanummer

4 febr. 2020

2000006038

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191" vast te stellen overeenkomstig de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190025-0003
2. Ten behoeve van het onder 1. Genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Inleiding

Voor een locatie op de hoek van de Sumatrastraat en de Getfertweg in de wijk "t Getfert-Perik" is door een particuliere initiatiefnemer het plan ontworpen om hier zestien grondgebonden woningen te realiseren als ook het vestigen van kantoren in een voormalig bedrijfspand aan de Getfertweg 191. Hiermee kan dit pand met cultuurhistorische waarden en een oppervlakte van ca. 300 m², in zijn huidige verschijningsvorm blijven bestaan.

De Gemeente Enschede heeft toegezegd hieraan medewerking te willen verlenen, ook vanwege het feit dat op grond van het geldende bestemmingsplan en middels een reeds verleende omgevingsvergunning, aan de zuidzijde van de Sumatrastraat een appartementengebouw kan worden gerealiseerd. Als gevolg van gewijzigde inzichten en recentelijk vastgesteld gemeentelijk beleid ten aanzien van het realiseren van appartementengebouwen in de stad ("Bestemmingsplan Kwalitatief sturen op Appartementen") is de realisatie van een appartementengebouw op deze locatie minder gewenst. Het bebouwen van dit terrein met grondgebonden woningen heeft daarbij de voorkeur en wordt daarmee beter aangesloten op de bestaande bebouwing in het aangrenzende gebied. Omdat het plan in strijd is met de voor deze locatie geldende bestemmingsplannen "Hardick Seckel" en "Getfert-Perik-Hogeland-Noord", is het noodzakelijk om voor betreffende gebied, een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen. Het bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191" is daarvan het resultaat.

Publieksvriendelijke samenvatting

Voor een grotendeels braakliggend terrein op de hoek van de Sumatrastraat en de Getfertweg ligt het plan voor de bouw van zestien grondgebonden woningen en het vestigen van kantoren in een voormalig bedrijfspand met cultuurhistorische waarden. Dit plan is in strijd met de voor dit gebied geldende bestemmingsplannen. Om hieraan medewerking te kunnen verlenen is het nodig voor betreffende locatie een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen. Het bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191" is daarvan het resultaat.

Beoogd effect

Het doel van het bestemmingsplan "Sumatrastraat- Getfertweg 191" is om op een locatie op de hoek van de Sumatrastraat en de Getfertweg in de wijk "t Getfert-Perik", de bouw van maximaal zestien grondgebonden woningen en de vestiging van kantoren in een voormalig bedrijfspand met cultuurhistorische waarden, mogelijk te maken. Ook voorziet dit bestemmingsplan in de aanleg van benodigde parkeervoorzieningen. Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen na de vaststelling door de Raad en in de verdere bestemmingsplanprocedure, na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, hieraan worden getoetst.

Argumenten

- 1.1 *Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt een volgende stap gezet in de wettelijk verplichte procedure van het tot stand komen van een onherroepelijk en rechtsgeldig bestemmingsplan. Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen vervolgens aan dit bestemmingsplan worden getoetst.*
- 1.2 *De bestaande bouwmogelijkheid voor het realiseren van een niet gewenst appartementengebouw op een locatie direct ten zuiden van de Sumatrastraat komt, met de vaststelling en nadien in de vervolgprocedure onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, te vervallen.*
- 1.3 *De grotendeels en langdurig braakliggende locatie op de hoek van de Sumatrastraat en Getfertweg krijgt met de realisatie van zestien grondgebonden woningen en vestiging van kantoren in een voormalig bedrijfspand een passende en zinvolle invulling.*
- 1.4 *De bouw van grondgebonden woningen op de locatie aan de Sumatrastraat en de Getfertweg is in overeenstemming met de Woonvisie.*
- 1.5 *Ondanks het gemeentelijk beleid van terughoudendheid bij het vestigen van nieuwe zelfstandige kantoren in de stad (Visie Werklocaties Enschede), is de keuze van een kantorenbestemming voor het pand aan de Getfertweg 191 niet in strijd met het gemeentelijk beleid en is deze goed te motiveren en onderbouwen.*
- 1.6 *Ingevolge de provinciale omgevingsverordening mogen bestemmingsplannen niet voorzien in nieuwe zelfstandige kantoren. Van deze regel kan worden afgeweken indien een dergelijke ontwikkeling goed kan worden onderbouwd. De Provincie heeft na overleg en met een door ons aangeleverde onderbouwing voor het vestigen van kantoren in het pand aan de Getfertweg 191 ingestemd.*
- 1.7 *Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191" kan het pand aan de Getfertweg 191 met cultuurhistorische waarden in stand worden gehouden.*
- 1.8 *Er is in het plangebied voldoende ruimte aanwezig om hier in de benodigde parkeerbehoefte te voorzien.*
- 1.9 *Gelet op de recentelijke stikstofproblematiek in Nederland is vanwege de beoogde ontwikkelingen op de hoek van de Sumatrastraat en de Getfertweg onderzoek uitgevoerd naar mogelijke stikstofdeposities op Natura 2000-gebieden. Dit onderzoek heeft aangetoond dat de beoogde ontwikkelingen zowel in de aanlegfase als gebruiksfase, niet leiden tot resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarom geen sprake van stikstofdeposities met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De beoogde ontwikkelingen in het plangebied van dit bestemmingsplan zijn in het kader van de Wet natuurbescherming dan ook niet vergunningplichtig.*

Risico's

- 1.1 *Bij het niet vaststellen van dit bestemmingsplan kan geen volgende stap gezet worden in de wettelijk verplichte procedure van het tot stand komen van een onherroepelijk en rechtsgeldig bestemmingsplan. Hiermee kunnen de beoogde plannen voor de locatie op de hoek van de Sumatrastraat en de Getfertweg geen doorgang vinden.*
- 1.2 *Bij het niet vaststellen van dit bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid dat alsnog gebruik wordt gemaakt van een inmiddels verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een minder gewenst appartementengebouw direct ten zuiden van de Sumatrastraat.*
- 1.3 *Bij het niet vaststellen van dit bestemmingsplan treedt ook de juridische regeling in dit bestemmingsplan ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het pand aan de Getfertweg 191 niet in werking en zal een eventuele sloop van dit pand niet of moeilijk kunnen worden tegengehouden.*
- 1.4 *Rekening houdende met het hiervoor onder 1.3 genoemde risico zullen vooral cultuurhistorische verenigingen bij een eventuele sloop van dit pand, zich gaan roeren.*

Financiële dekking van het voorstel

De ontwikkelingen zoals die in het bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191" zijn opgenomen betreffen een particuliere aangelegenheid. Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst aangegaan waarin het kostenverhaal is geregeld. Hierdoor zijn ten aanzien van dit bestemmingsplan voor de Gemeente Enschede geen financieel nadelige gevolgen verbonden.

Alternatieven

In het nog geldende bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland-Noord" heeft het pand aan de Getfertweg 191 een bedrijvenbestemming. Handhaving van deze bestemming in het nieuwe bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191" is, vanwege mogelijke hinder op de woonomgeving, niet gewenst. De keuze voor een herbestemming van dit pand tot kantoren is vanuit een goede ruimtelijke ordening daarbij als het meest gewenst aangemerkt.

Overigens is ook gekeken naar het toekennen van een woonbestemming aan dit pand. Door het direct aan dit gebouw grenzende, binnenstedelijke bedrijventerrein "Hardick Seckel" met daarbij behorende milieuzoneringen, zijn de mogelijkheden hiervoor beperkt. Ook was het de vraag of hier voor eventueel toekomstige bewoners een goed woon- en leefklimaat kon worden gerealiseerd. Daarbij is geconcludeerd dat dit niet het geval was.

Ook andere milieugevoelige functies zijn daarbij als gevolg van genoemde milieuzoneringen als niet realistisch en haalbaar gebleken.

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191" heeft van 12 december 2019 tot en met 22 januari 2020 als ontwerp ter visie gelegen. Hiervan is op 11 december 2019 kennisgegeven in de plaatselijke Huis-aan-Huis, de Staatscourant en het Gemeenteblad. Gedurende deze termijn zijn tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Participatie

Met betrekking tot het bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191" geldt een participatiegraad van raadplegen en informeren. Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is initiatiefnemer actief bezig geweest om omwonenden over de voorgenomen plannen voor het gebied op de hoek van de Sumatrastraat en Getfertweg te raadplegen en te informeren.

Tijdens een informatiebijeenkomst op 18 december 2019 zijn omwonenden en anderszins belanghebbenden- belangstellenden in de gelegenheid gesteld zich over dit bestemmingsplan te laten informeren en hierover hun mening te uiten. Van deze informatiebijeenkomst is op 11 december kennisgegeven in de plaatselijke Huis-aan-Huis en zijn direct omwonenden (55 adressen) per brief hiervan in kennis gesteld. In totaal is deze bijeenkomst door ca. 30 personen, vooral omwonenden, bezocht. Gesteld kan worden dat de meningen van aanwezigen enkel positief waren.

Interne communicatie

Het bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191" is tot stand gekomen in samenwerking tussen de diverse vakafdelingen binnen de gemeente Enschede.

Communicatie met direct betrokkenen:

Communicatie over de procedure heeft plaatsgevonden op de door de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Voorafgaande aan deze procedure is het ontwerp van dit bestemmingsplan ter beoordeling voorgelegd aan de Provincie Overijssel. Per email van 16 december 2019 hebben zij aangegeven dat de in het bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191" verwoorde ontwikkelingen binnen het provinciaal ruimtelijk beleid passen en zij geen aanleiding zien hiertegen een zienswijze in te dienen.

Ook is in de voorbereiding van dit bestemmingsplan het Waterschap Vechtstromen bij de voorgenomen ontwikkelingen betrokken en is voor wat betreft de waterhuishouding en waterbeheersing in het plangebied nauw overleg met hen gevoerd. Het Waterschap Vechtstromen heeft vervolgens tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan geen opmerkingen geplaatst.

Sinds kort is o.a. voor de wijk "'t Getfert-Perik" geen wijkorgaan meer actief dat ingevolge de Regeling Wijkorganen 2008 om advies moet worden gevraagd. Hierbij is het vermeldenswaardig dat in het kader van een eerder ingediend plan, op het moment dat hier toen nog de Wijkraad Zuid Oost Enschede actief was, zij positief op dit bouwplan hebben geadviseerd. Dat bouwplan ging overigens nog uit van de realisatie van twintig grondgebonden woningen op de locatie op de hoek van de Sumatrastraat en Getfertweg en waarbij het voormalige bedrijfspand aan de Getfertweg 191 zou worden gesloopt.

PR over besluit:

Nvt.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191" zal worden bekendgemaakt in de plaatselijke Huis-aan-Huis, de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191" zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Van deze ter visie legging zal kennis worden gegeven in de plaatselijke Huis-aan-Huis, de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Voor belanghebbenden bestaat gedurende deze termijn (de zgn. beroepstermijn) de mogelijkheid om tegen het bestemmingsplan beroep in te stellen bij de Raad van State en/of een voorlopige voorziening aan te vragen. Indien geen beroep wordt ingesteld en/of voorlopige voorziening wordt aangevraagd, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk van kracht.

Bijlagen

Bijlage 1: Vaststellingsbesluit bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191"

Bijlage 2: Verbeelding bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191"

Bijlage 3: Regels "Sumatrastraat-Getfertweg 191"

Bijlage 4: Toelichting "Sumatrastraat-Getfertweg 191" met bijlagen.

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

E.A. Smit

de Burgemeester,

dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit Gemeenteraad VII- A

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191"

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer

2000005951

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2020,

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Sumatrastraat-Getfertweg 191" vast te stellen overeenkomstig de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190025-0003.
2. Ten behoeve van het onder 1. genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

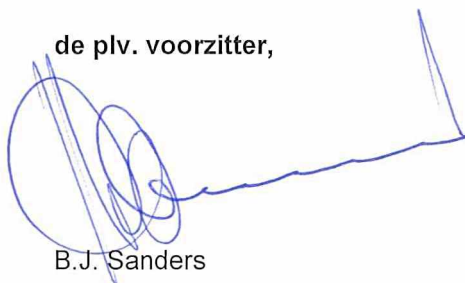
Aldus vastgesteld in de vergadering van 26 mei 2020.

De griffier,



R.M. Jongedijk

de plv. voorzitter,



B.J. Sanders