GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Visserijstraat 3-5a		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	21 mei 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300096530

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen als voorgesteld in de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Visserijstraat 3-5a;
2. het bestemmingsplan Visserijstraat 3-5a met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00234-0003 gewijzigd vast te stellen;
3. 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 en voorgeschiedenis
De eigenaar van het perceel Visserijstraat 3, 5 en 5a, tevens initiatiefnemer van dit project, heeft het voornemen om het kantoorgebouw ter plaatse van deze locatie te transformeren. Het initiatief betreft de transformatie van een kantorenpand naar een wooncomplex met 6 woningen in de vorm van 4 appartementen en twee maisonnettes met een kantoorruimte op de bovenste verdieping. Hierbij wordt er een vierde verdieping op het pand gerealiseerd. Daarnaast wordt het pand aan de zuidzijde uitgebreid ter plaatse van het huidige parkeerterrein.

Op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Lasonder - Zeggelt 2018' is de voorgenomen transformatie niet toegestaan. Vandaar dat het bestemmingsplan ter plaatse moet worden herzien om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Publieksvriendelijke samenvatting
Er is een verzoek ontvangen om het kantoorpand aan de Visserijstraat 3-5a te mogen herontwikkelen tot een zestal appartementen. Tevens wordt op het bestaande pand een vierde bouwlaag gebouwd ten behoeve van een kantoor. Omdat deze transformatie niet past in het geldende bestemmingsplan, wordt het bestemmingsplan ter plekke herzien door een nieuw bestemmingsplan Visserijstraat 3-5a vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn 7 zienswijzen ingediend.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Een bestemmingsplan met een actuele en passende juridisch-planologische regeling die het mogelijk maakt om het huidige kantoorpand te transformeren naar zes appartementen en een kantoor op een nieuw toe te voegen vierde verdieping op het bestaande pand. Dit past bij de strategische opgave "Aantrekkelijke stad". Onderdeel van die opgave is het realiseren van passende woningen voor iedereen. De toevoeging van de appartementen in een hoogstedelijke omgeving (onderdeel van CentrumKwadraat) levert daar een bijdrage aan.

Argumenten
1.1 Er zijn 7 zienswijzen ingediend
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023. Gedurende deze termijn zijn 7 zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en van reactie voorzien in de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Visserijstraat 3-5a die als bijlage 1 bij het voorliggende voorstel is gevoegd. De zienswijzen geven aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan, te weten op de verbeelding en enkele tekstpassages in de toelichting.

2.1 Herziening van het bestemmingsplan is nodig voor realisatie van de ontwikkeling
De locatie van het initiatief, een kantoorpand, ligt in het geldende bestemmingsplan "Lasonder - Zeggelt 2018". Ter plaatse zijn weliswaar woningen toegestaan, maar de maximale bouwhoogte staat het toevoegen van een vierde bouwlaag niet toe. Tevens valt de uitbreiding van het bestaande pand buiten het huidige bouwvlak. Om de ontwikkeling te kunnen faciliteren, zal het bestemmingsplan dan ook moeten worden herzien.

2.2 De realisatie van de woningen past binnen het gemeentelijk beleid
De Woonvisie constateert een behoefte aan (hoog)stedelijk woonmilieu voor talenten. Dit initiatief draagt gezien de plek en kwaliteit van de woningen bij aan de verdere invulling van deze behoefte. Verder gaat de Woonvisie uit van het toevoegen van appartementen in het hoogstedelijk woongebied. Het plangebied hoort bij dit gebied. Het initiatief is daarmee in lijn met de Woonvisie. De ontwikkeling draagt ook bij aan de ambities voor Centrumkwadraat. Er ontstaat namelijk een mengvorm van de woon- en de werkfunctie waarbij het parkeren deels inpandig wordt opgelost en voor een deel plaatsvindt in een gemeentelijke parkeergarage. Tevens wordt bij de verbouwing van het bestaande pand geïnvesteerd in duurzaamheid. Herontwikkeling van het pand, dat in de huidige situatie geen ruimtelijke kwaliteit heeft, zorgt ten slotte dat de Visserijstraat de afronding krijgt die het verdient.

3.1 Geen exploitatieplan, want kostenverhaal is anderszins verzekerd
Vanuit de Wet ruimtelijke ordening moeten overheden een bijdrage van initiatiefnemers vragen bij een plan voor een ruimtelijke ontwikkeling, zoals het bouwen van woningen. Het gaat bijvoorbeeld om kosten voor het opstellen van het (bestemmings)plan, het inrichten van de openbare ruimte en het aanleggen van voorzieningen (zoals aansluiting op riool). Dit heet ‘kostenverhaal’. Kostenverhaal kan geregeld worden via een exploitatieplan. Dat is echter niet nodig als er een (anterieure) exploitatieovereenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer. Met de overeenkomst is het kostenverhaal ‘voldoende anderszins verzekerd’. Voor het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” is een exploitatieovereenkomst gesloten en is het vaststellen van een exploitatieplan dus niet nodig.

Risico’s
Om deze locatie geschikt te maken voor herontwikkeling van het bestaande kantoorpand moet het huidige bestemmingsplan gewijzigd worden. Om het project te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan Visserijstraat 3-5a onherroepelijk zijn. Door belanghebbenden zijn zienswijzen ingediend. De kans is aanwezig dat er beroep wordt ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over gemeentelijke kosten en de vergoeding daarvan. Daarmee is het voorstel financieel afdoende gedekt.

Afweging en alternatieven
Het voorstel sluit aan bij de wens van initiatiefnemer en biedt de kans om ter plaatse een ontwikkeling te realiseren die aansluit bij het hoogstedelijke karakter van de locatie en het gebied CentrumKwadraat waar de locatie onderdeel van uitmaakt.

Participatie
De gemeente heeft in de basis een faciliterende rol in deze ontwikkeling. De communicatie met omwonenden verloopt in eerste instantie direct via de initiatiefnemer. Bij het meewegen of een ruimtelijk plan aanvaardbaar is, dient draagvlak mee te spelen. Draagvlak voor een ontwikkeling kan gecreëerd worden door het doorlopen van een goed participatietraject. Voor het initiatief aan de Visserijstraat 3-5a is hier ook aandacht aan geschonken. Uitgaande van de participatieladder, waarbij de mate van participatie is ingedeeld in 5 treden. De 5 treden in volgorde van toename in betrokkenheid zijn: 1. informeren, 2. raadplegen, 3. adviseren, 4. coproduceren, 5. meebeslissen. Het participatieniveau voor het bestemmingsplan Visserijstraat 3-5a is te typeren als trede 2 raadplegend. In het voortraject van het bestemmingsplan heeft al een informatieavond en communicatie tussen initiatiefnemer en omwonenden plaatsgevonden. In aanvulling daarop zijn er 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben op onderdelen tot aanpassing van het bouwplan geleid. Deze aanpassingen zijn gecommuniceerd met degenen die een zienswijze hebben ingediend. Wanneer de raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie
Tijdens een informatieavond over de ontwikkelingen in de spoorzone op 2 maart 2022 is ook het voorliggende initiatief gepresenteerd aan omwonenden. Naar aanleiding daarvan, is initiatiefnemer in gesprek gegaan met de omwonenden van de locatie en is het plan nog iets aangepast. Dit is aan degenen die een zienswijze hebben ingediend, teruggekoppeld.

Interne communicatie
Het bestemmingsplan is tot stand gekomen in samenwerking met diverse medewerkers van verschillende gemeentelijke vakafdelingen.

PR over besluit:
Niet van toepassing

Persbericht, nee.

Vervolg
Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, zal het besluit worden bekendgemaakt overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Vervolgens zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Indien gedurende die periode niemand beroep bij de Raad van State instelt tegen het plan, treedt het plan na afloop van de termijn van inzagelegging onherroepelijk in werking.

Bijlagen
Bijlage 1_Nota beantwoording zienswijzen BP (ANONIEM-tbv publicatie)
Bijlage 2_Nota beantwoording zienswijzen BP (NIET ANONIEM-NIET tbv publicatie)
Bijlage 3_Nota wijzigingen
Bijlage 4_Visserijstraat 3-5a_Toelichting
Bijlage 5_Visserijstraat 3-5a_Bijlagen toelichting
Bijlage 6_Visserijstraat 3-5a_Regels
Bijlage 7_Visserijstraat 3-5a_Bijlagen Regels
Bijlage 8_Visserijstraat 3-5a_Verbeelding
Bijlage 9_Visserijstraat 3-5a_Bezonningsstudie
Bijlage 10_Visserijstraat 3-5a_Definitief ontwerp
Bijlage 11_Visserijstraat 3-5a_VO impressies

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker