

## Beleidsregel Transformatie Ariënsplein

### Hoofdstuk 1 Aanleiding voor de beleidsregel

#### 1. Inleiding

De eigenaar van het voormalige ziekenhuiscomplex aan het Ariënsplein is voornemens het complex te herontwikkelen tot 'Stadscampus' op basis van het voor Enschede unieke en innovatieve concept 'Connect U', gebaseerd op het idee van 'een leven lang leren' en waarin de functies 'Wonen', 'Werken' en 'Leren' centraal staan. Dit concept voor de 'Stadscampus' is door de ontwikkelaar nader uitgewerkt in de Ontwikkelvisie Transformatie Ariënsplein. Deze Ontwikkelvisie is, aangevuld met een aantal door de gemeente gestelde ruimtelijke randvoorwaarden, op 18 december 2017 door de gemeenteraad vastgesteld als het ruimtelijk ontwikkelkader voor de transformatie van het Ariënsplein.

#### 2. Behoeftte aan beleid / planologisch afwegingskader

Iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden afgewogen naar de specifieke concrete omstandigheden ter plaatse. Daarbij is het in het kader van de rechtszekerheid en bestuurlijke zorgvuldigheid wenselijk dat alle aanvragen die tot doel hebben in het Ariënsplein (een deel van) het concept 'Stadscampus' te realiseren worden getoetst aan dezelfde ruimtelijke kaders en randvoorwaarden.

Deze ruimtelijke kaders en randvoorwaarden vormen tevens de inhoudelijke basis voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het Ariënsplein. De ruimtelijke kaders en randvoorwaarden voor de transformatie van het Ariënsplein worden gevormd door de Ontwikkelvisie Transformatie Ariënsplein in combinatie met de Ruimtelijke Randvoorwaarden Transformatie Ariënsplein, zoals op 18 december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. De Ontwikkelvisie Transformatie Ariënsplein bevat de functionele en programmatische uitgangspunten voor de transformatie en geeft inzicht in het concept van de Stadscampus (hierna: "Ontwikkelvisie"). De Ruimtelijke Randvoorwaarden Transformatie Ariënsplein (hierna: "Ruimtelijke Randvoorwaarden") geven een nadere inkadering van het functionele programma en randvoorwaarden voor de te realiseren ruimtelijke kwaliteit en kaders voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid. De Ontwikkelvisie en de Ruimtelijke Randvoorwaarden gezamenlijk vormen de beleidsregel Transformatie Ariënsplein en vormen daarmee het toetsingskader voor omgevingsvergunningen die worden aangevraagd. Doel van de beleidsregel is een ruimtelijk kader te bieden voor het vooruitlopend op de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan realiseren van functies en activiteiten in het Ariënsplein die niet passen in het huidige ter plaatse geldende bestemmingsplan "Horstlanden-Veldkamp 2010". Gevolg van de beleidsregel is dat bij de verlening van een omgevingsvergunning die past binnen de Ontwikkelvisie en Ruimtelijke Randvoorwaarden in beginsel kan worden verwezen naar de beleidsregel en dat er een duidelijk toetsingskader is voor elke aangevraagde functie of activiteit. De beleidsregel en het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk ontwikkelingskader Ariënsplein vormen gezamenlijk de inhoudelijke basis voor een nieuw bestemmingsplan voor het Ariënsplein, dat naar verwachting in het tweede kwartaal 2018 in procedure gebracht zal worden.

#### 3. Grondslag en toepassing van het beleid

Een beleidsregel is in tegenstelling tot een bestemmingsplan geen algemeen verbindend voorschrift en bindt alleen het bestuursorgaan dat de beleidsregel vaststelt. Een beleidsregel is een beleidsstuk dat valt onder de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarin is bepaald dat een besluit, kan worden gemotiveerd met een verwijzing naar een vaste gedragslijn die is neergelegd in een beleidsregel. Beleid dat tot stand is gekomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 4:81 en verder Awb, kan worden gebruikt bij de uitoefening van de bevoegdheid van een bestuursorgaan. Het doel van de beleidsregel 'Transformatie Ariënsplein' is te dienen als afwegingskader voor het college van burgemeester en wethouders (B&W) bij de uitoefening van hun bevoegdheid om bij een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De algemene grondslag voor de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is gelegen in artikel 2.1, 1e lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met:

1. artikel 2.12, 1e lid onder a 1e Wabo, dit betreft de in het ter plaatse geldende bestemmingsplan opgenomen (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheden;
2. artikel 2.12, 1e lid onder a 2e Wabo en zoals nader uitgewerkt in de categorieën van gevallen zoals genoemd in artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
3. Artikel 2.12, 1e lid onder a 3e Wabo, afwijken voor activiteiten die niet zijn genoemd in het bestemmingsplan en die niet vallen onder de categorieën van gevallen zoals genoemd in artikel 4 bijlage II Bor. Voor toepassing van deze bevoegdheid is tevens een verklaring van geen bedenkingen

door de gemeenteraad noodzakelijk, tenzij de activiteiten binnen één van de categorieën valt waar geen verklaring van geen bedenkingen voor hoeft te worden gevraagd.

Met toepassing van deze bepalingen kunnen B&W bij een omgevingsvergunning afwijken van de ter plaatse geldende bestemming "Maatschappelijk". Met deze beleidsregel worden voor de transformatie van het Ariënsplein de inhoudelijke randvoorwaarden gegeven voor de toepassing van de hiervoor genoemde afwijkingsbevoegdheden. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is een bevoegdheid en geen verplichting van het college van burgemeester en wethouders. Uit de Awb volgt dat in dergelijke gevallen een afweging van alle betrokken belangen moet worden gemaakt, waaronder ook die van eigenaren en gebruikers van aangrenzende percelen.

#### **4. Afwijkingsmogelijkheid**

In artikel 4:84 Awb is bepaald dat het bestuursorgaan in overeenstemming met de beleidsregel handelt, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Uit deze bepaling vloeit voort dat het bestuursorgaan alleen in geval van bijzondere omstandigheden gemotiveerd mag afwijken van de beleidsregel. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan een functie of activiteit die niet is genoemd of die geen rechtstreekse relatie heeft met het concept zoals beschreven in de Ontwikkelvisie Transformatie Ariënsplein maar waarvan kan worden onderbouwd dat deze wel passend wordt geacht in het concept en ook voor het overige kan voldoende aan de in deze beleidsregel gestelde ruimtelijke randvoorwaarden.

#### **5. Procedure vaststelling beleid**

De beleidsregel Transformatie Ariënsplein zal ter vaststelling worden aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders. Voorafgaand aan de vaststelling heeft een uitvoerige consultatie plaatsgevonden van de belangrijkste belanghebbenden en stakeholders, zijnde de ontwikkelaar LIFE, de directe omwonenden, de wijkraad Horstlanden-Veldkamp en de door de ontwikkelaar LIFE in het leven geroepen klankbordgroep. In de klankbordgroep zitten vertegenwoordigers van deze groepen en de gemeente. Om die reden is er voor gekozen om niet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals beschreven in afdeling 3:4 Awb te doorlopen. Tegen de vaststelling van de beleidsregel staat geen mogelijkheid tot bezwaar of beroep open. De vaststelling van de beleidsregel 'Transformatie Ariënsplein' wordt bekendgemaakt in de Huis aan Huis, de beleidsregel zelf zal worden gepubliceerd op de website [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

#### **6. Inwerkingtreding beleid**

De beleidsregel 'Transformatie Ariënsplein' treedt in werking met ingang van de dag zoals genoemd in de bekendmaking van de beleidsregel in de Huis aan Huis.

## **Hoofdstuk 2 Het gemeentelijk beleid**

### **a. Toepassingsgebied beleidsregel**

Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing binnen de exploitatiegrenzen van het gebied 'Transformatie Ariënsplein' zoals weergegeven op de kaart in bijlage 1 van deze beleidsregel.

### **b. Ontwikkelvisie Transformatie Ariënsplein "Connect U"**

1. Het functionele en programmatische ontwikkelingskader voor de transformatie van het Ariënsplein tot 'Stadscampus' wordt gevormd door de in bijlage 2 van deze beleidsregel opgenomen Ontwikkelvisie Transformatie Ariënsplein, zoals vastgesteld op 18 december 2017 door de gemeenteraad van Enschede.
2. Met toepassing van: artikel 2.1, 1e lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 2.12, 1e lid onder a Wabo kunnen uitsluitend gebruiksactiviteiten en functies worden toegestaan die in overeenstemming zijn met de Ontwikkelvisie Transformatie Ariënsplein en voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in de functie-matrix en de daarbij behorende ruimtelijke en functionele randvoorwaarden in bijlage 3 van deze beleidsregel.

### **c. Monitoring functionele invulling Ariënsplein**

Bij elke nieuwe aanvraag omgevingsvergunning voor het met toepassing van deze beleidsregel invullen van een deel van het vloeroppervlak in het Ariënsplein dient de aanvrager een overzicht te overleggen waarop is inzichtelijk gemaakt:

- a. om welk gebouwdeel het gaat;

- b. tot welke van de 3 onderscheiden pijlers ('Leren', 'Werken' of 'Wonen') de aangevraagde activiteit moet worden gerekend;
- c. hoeveel ruimte er volgens de functiematrix na invulling met de gevraagde activiteit voor de betreffende pijler nog resteert voor toekomstige invullingen.