

Ontwerp Voorstel Gemeenteraad d.d.

Onderwerp	Concept-besluit (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan "Usseler Es West, vaststelling wijziging 111 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit" en het intrekken van het exploitatieplan voor de Usseler Es.		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat (Agendaletter D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving&Recht	Aangeboden aan Raad	
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Usseler Es West" vast te stellen, overeenkomstig de plantoelichting, planregels en verbeelding conform NL.IMRO.053.R2019 0037;
2. Wijziging 111 van de Welstandsnota Enschede vast te stellen;
3. Het exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan "Usseler es 2008" ten behoeve van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, in te trekken.

Inleiding.

Voor het gebied van de Usseler Es geldt momenteel het bestemmingsplan "Usseler es 2008" die het mogelijk maakt om dit gebied te ontwikkelen als een bedrijventerrein. Naar aanleiding van de meest recente regionale afspraken rondom het programmeren van bedrijventerreinen in Twente, heeft de gemeenteraad van Enschede in 2019 besloten om het grootste deel van het bedrijventerrein op de Usseler Es te deprogrammeren en niet meer in ontwikkeling te nemen.

Door vaststelling van de Visie Werklocaties op 13 mei 2019 heeft de gemeenteraad het eerdere beleidsvoornemen om de Usseler Es als bedrijventerrein te ontwikkelen, herzien. Op 30 september 2019 is dit besluit definitief vastgesteld (met bijbehorende financiële en juridische kaders) door het afboeken van de gronden op de Bolling (38,0 hectare) en in de Westkrans (6,2 hectare) van de Usseler Es naar agrarische/natuurwaarden onder het financieel meest gunstige regime. Als gevolg van dit besluit is het noodzakelijk om voor het betreffende gebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Om dit mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Usseler Es West" ontworpen. Nu de Usseler Es niet meer als bedrijventerrein zal worden ontwikkeld is het tevens noodzakelijk om de Welstandsnota Enschede, voor wat betreft de gewenste beeldkwaliteit in dit gebied, te wijzigen. Wijziging 111 van de Welstandsnota is daarvan het resultaat.

Bij het vigerende bestemmingsplan "Usseler Es 2008" hoort een exploitatieplan, waarmee o.a. de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein gewaarborgd waren. Doordat de plandelen in de 'westkrans' en op de 'bolling' niet meer in ontwikkeling worden genomen, vervalt ook de wettelijke verplichting om een exploitatieplan te hebben. In het nieuwe bestemmingsplan wordt hoofdzakelijk de bestaande situatie bestemd, het ontwikkelen blijft beperkt tot de aanleg van groenelementen. Dit is geen bouwplan als bedoeld in de ruimtelijke regelgeving waarvoor een plicht geldt om kosten te verhalen. Ook voor de nieuwe situatie hoeft daarom geen exploitatieplan opgesteld te worden. Voor het oostelijk deel (de Oostkrans) blijft het vigerende bestemmingsplan wel van toepassing omdat deze bedrijfskavels uitgegeven gaan worden. De ontwikkeling van deze kavels vindt volledig op gronden van de gemeente plaats. Voor deze gronden is het kostenverhaal daarom al door de gronduitgifte verzekerd.

Publieksvriendelijke samenvatting.

Voor het grootste gedeelte van de Usseler Es is het bestemmingsplan "Usseler Es West" vervaardigd die tot doel heeft in dit gebied geen bedrijventerrein meer te realiseren. De in het nog geldende bestemmingsplan "Usseler Es 2008" geldende bedrijfsbestemmingen voor de 'bolling' en 'westkrans' komen daarbij ten gunste van agrarische- en natuurlijke bestemmingen, te vervallen. De Oostkrans wordt nog wel ontwikkeld als bedrijventerrein. Nu het betreffende gebied niet meer als bedrijventerrein wordt ontwikkeld, zijn de hier nog geldende welstandseisen voor een bedrijventerrein niet meer wenselijk. Om in dit gebied tot de gewenste beeldkwaliteit te komen is de wijziging 111 van de Welstandsnota Enschede ontworpen. Aangezien het plangebied van dit bestemmingsplan niet meer als bedrijventerrein in ontwikkeling wordt genomen en er in het bestemmingsplan "Usseler Es West" geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen, anders dan grotendeels de huidige, bestaande situatie, is het hebben van een

exploitatieplan en zoals die verplicht was ten behoeve van de ontwikkeling van een bedrijventerrein in het bestemmingsplan "Usseler Es 2008", niet meer nodig.

Beoogd effect.

- 1.1 *De vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor de Usseleres "Bolling" en de "Westkrans" heeft als doel dit gebied niet verder te ontwikkelen als een bedrijventerrein maar her te bestemmen ten behoeve van agrarische- en natuurlijke bestemmingen, een en ander overeenkomstig de huidige situatie in dit gebied.*
- 2.1 *Met de vaststelling van de wijziging 111 van de Welstandsnota Enschede komt de voor het bedrijventerrein opgestelde beeldkwaliteitsplan te vervallen en gaan voor het gebied van het bestemmingsplan "Usseler Es West" de welstandseisen uit de welstandscategorie 'Vrije landelijke bebouwing' gelden.*
- 3.1 *Met het intrekken van de exploitatieplan komt het kostenverhaal die noodzakelijk was om dit gebied als bedrijventerrein te ontwikkelen, te vervallen.*

Argumenten.

- 1.1 *Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Usseler Es West" wordt gehoor gegeven aan het besluit van de gemeenteraad om het huidige bedrijventerrein op de Usseler Es te deprogrammeren waarbij de nu nog geldende bedrijfsbestemmingen in dit gebied grotendeels worden omgezet naar agrarische bestemmingen en - en natuurbestemmingen. en deze deprogramming te vertalen in een nieuw bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Usseler Es West" is daarvan het resultaat.*
- 1.2 *Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een belangrijke stap gezet in de procedure van de totstandkoming van een rechtsgeldig bestemmingsplan voor de Usseler Es en waarbij de bedrijfsbestemmingen grotendeels zijn komen te vervallen.*
- 1.3 *Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Usseler Es West" is het ontwikkelen van dit gebied als bedrijventerrein niet meer aan de orde en worden de huidige, bijzondere kwaliteiten van het gebied in stand gehouden. Een dergelijke ontwikkeling kan op veel bijval rekenen, niet alleen bij de bewoners in het gebied maar ook bij veel inwoners van de stad.*
- 2.1 *Met de vaststelling van wijziging 111 van de Welstandsnota komt voor de Bolling en de Westkrans het beeldkwaliteitsplan dat was opgesteld voor het bedrijventerrein te vervallen en gaan hier de welstandseisen uit de welstandscategorie 'Vrije landelijke bebouwing' gelden.*
- 3.1 *In het nieuwe bestemmingsplan wordt hoofdzakelijk de bestaande situatie bestemd en is er geen sprake meer van nieuwe ontwikkelingen tbv een bedrijventerrein die voor een kostenverhaal in aanmerking komen. De noodzaak om hiervoor een exploitatieplan te hebben is daarmee komen te vervallen.*

Kanttekeningen.

Er bestaat de kans dat het nieuwe bestemmingsplan mogelijke aanvragen voor een tegemoetkoming van planschade tot gevolg heeft.

Financiële dekking van het voorstel.

De gemeentelijke plan- en bestemmingsplankosten en de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling lopen via complex 'Initiatieven overkoepelende Uitwerking visie werklocaties – 6440075.0.62292.V.03'. In de gemeentelijke begroting wordt voorafgaand aan de besluitvorming rondom het bestemmingsplan rekening gehouden met eventuele verzoeken voor tegemoetkoming in de schade doordat de bedrijfsmatige bestemmingen zijn komen te vervallen. Tevens zal dekking gevonden worden in mogelijk toekomstige, nader te bepalen verkopen van gemeentelijke gronden

Alternatieven.

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan "Usseler Es West" heeft tot gevolg dat het gebied alsnog tot een bedrijventerrein kan worden ontwikkeld. Dit is echter in tegenspraak met gemaakte regionale afspraken om een aantal bedrijventerreinen in Twente te deprogrammeren en het door de Raad op 30 september 2019 genomen besluit om te komen tot een deprogramming van de Usseler Es en deze niet meer als bedrijventerrein te ontwikkelen.

Participatie.

In het kader van de 'Regeling Wijkorganen 2008' is de Buurtkring Usselo met betrekking tot dit bestemmingsplan om advies gevraagd. Per email van 1 september 2020 heeft dit wijkorgaan te kennen gegeven met dit bestemmingsplan in te kunnen stemmen.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Usseler Es West" is voor commentaar verzonden aan de Provincie Overijssel. Per email van Hebben zij te kennen gegeven met dit bestemmingsplan en de inhoud ervan wel/niet te kunnen instemmen.

Tevens heeft het Waterschap Vechtstromen met de in het bestemmingsplan opgenomen waterhuishoudingsmaatregelen wel/niet ingestemd.

Voor wat betreft participatie van bewoners is met betrekking tot het bestemmingsplan en wijziging van de welstandsnota sprake geweest van een participatieniveau 4 en 5 (raadplegen en informeren). Vanwege de corona maatregelen was het niet mogelijk/wenselijk om tijdens de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en het ontwerp van de wijziging 111 van de "Welstandsnota Enschede", een informatiebijeenkomst te organiseren. In plaats daarvan is gekozen om, vóór de ter visie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en de wijziging van de Welstandsnota Enschede, bewoners en belanghebbenden op de Usseler Es per brief hiervan in kennis te stellen. Daarbij zijn zij tevens in de gelegenheid gesteld om ten aanzien van deze plannen vragen te stellen en op- en of aanmerkingen te plaatsen. De terugontvangen reacties zijn door ons beantwoord en hebben in een aantal gevallen tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Ook hebben een aantal bewoners van de mogelijkheid gebruik gemaakt voor het maken van een afspraak om nadere informatie.

Het bestemmingsplan "Usseler Es West" heeft van2020 tot en met 2020 als ontwerp ter visie gelegen. Van deze termijn van ter visie legging is op 2020 kennis gegeven in de plaatselijke Huis-aan-Huis en de Staatscourant. Gedurende deze termijn bestond voor eenieder de mogelijkheid om ten aanzien van het ontwerp van dit bestemmingsplan en wijziging van de welstandsnota, een zienswijze aan ons kenbaar te maken. Met betrekking tot het bestemmingsplan "Usseler Es West" en de wijziging 111 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit" zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Van de ingediende zienswijzen is een zienswijzeverslag vervaardigd dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. De ingediende zienswijzen hebben wel/niet tot een wijziging van het bestemmingsplan geleid. De aangebrachte wijzigingen betreft:

Communicatie.

Het bestemmingsplan "Usseler Es West", de wijziging 111 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit" en het voorstel tot intrekken van het exploitatieplan voor de Usseler Es, zijn in samenwerking en in overleg met diverse betrokken vakgroepen binnen de Gemeente Enschede tot stand gekomen.

PR over het besluit.

De Usseler Es West zal op wens van de gemeenteraad niet meer worden ontwikkeld als bedrijventerrein. Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Usseler Es West" worden de huidige, bijzondere kwaliteiten van het gebied in stand gehouden. Een dergelijke ontwikkeling kan op veel bijval rekenen, niet alleen bij de bewoners in het gebied maar ook bij veel inwoners van de stad.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving.

Het door de Raad genomen besluit zal op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt in de plaatselijke Huis-aan-Huis, de Staatscourant en het Gemeentebled.

Vervolg.

Het door de Raad genomen besluit en de daarbij behorende stukken zullen gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. Voor wat betreft het bestemmingsplan "Usseler Es West" en de intrekking van het exploitatieplan, kunnen belanghebbenden gedurende deze termijn tegen dit besluit beroep instellen bij de Raad van State. Voor het onderdeel van dit besluit dat betrekking heeft op de wijziging 111 van de "Welstandsnota Enschede", staan geen beroepsmogelijkheden open.

Bijlagen

- Bijlage 1: Verbeelding bestemmingsplan "Usseler Es West" met het nr. R20190037.
- Bijlage 2: Planregels bestemmingsplan "Usseler Es West" met bijlagen.
- Bijlage 3: Plantoelichting bestemmingsplan "Usseler Es West" met bijlagen.
- Bijlage 5: Zienswijzenverslag wel/niet.
- Bijlage 6: Nota overzicht aanpassingen bestemmingsplan wel/niet.
- Bijlage 7: Wijziging 111 van de 'Welstandsnota Enschede'.
- Bijlage 8: In te trekken exploitatieplan 'Usseler Es'

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

E.A. Smit

de Burgemeester,

dr. G.O. van Veldhuizen
