

Ontwikkelingsplan Eschmarke 2012

“Gefaseerd afronden Eschmarke”

Gemeente  Enschede

Concept 5 december 2012

PMBE/Stedelijke Ontwikkeling

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Samenvatting	1
1. Inleiding.....	1
1.1. Doel ontwikkelingsplan	1
1.2. Centrale vragen en leeswijzer.....	2
2. Huidige projectcontext.....	3
2.1. Ontwikkelingsplan Eschmarke 2009	3
2.2. Woningbouwprioritering 2010	4
2.3. Realisatie woningbouw de Eschmarke	5
3. Ontwikkelingen kaders.....	7
3.1. Woonvisie en Stedelijke Koers 2012	7
3.2. Actualisatie bestemmingsplan Eschmarke.....	9
3.3. Wet Voorkeursrecht Gemeenten	9
3.4. Contractuele verplichtingen	10
4. Ontwikkelingsrichting	11
4.1. Uitgangspunten ontwikkelingsrichting.....	11
4.2. Gefaseerd afronden.....	12
4.3. Annulering deelplannen.....	15
4.4. Consequenties Grondexploitatie Eschmarke.....	18
4.5. Financiële gevolgen ontwikkelingsrichting.....	20
4.6. Van bestemming “wonen” naar “agrarisch”	20

Samenvatting

In de afgelopen 15 jaar zijn binnen de Eschmarke in totaal 2.850 woningen gerealiseerd. Het gebied tussen Glanerbrug en Enschede heeft hierdoor een belangrijke gedaantewisseling ondergaan. Een nieuw sterk stadsdeel is ontstaan waarbij ook de voorzieningen in Glanerbrug een nadrukkelijke impuls hebben gekregen. Ten zuiden van de Gronausestraat zijn veel verschillende nieuwe woonbuurten ontwikkeld zoals Oikos, Beekveld, Eilermarke, Eekmaat-West en Leuriks-West. Ten noorden van de Gronausestraat de nieuwe woonbuurten Cascade en 't Schild. Centraal in het gebied is ook een ecologische verbindingszone aangelegd die het Hoge Boekel verbindt met het Aamsveen. Ook is voor de nieuwe woonbuurten een nieuw centrumgebied gerealiseerd met winkels, scholen en maatschappelijke voorzieningen.

Vermindering aantal woningen

Dit ontwikkelingsplan is een actualisatie van het ontwikkelingsplan Eschmarke uit 2009. In het vorige Ontwikkelingsplan 2009 werd een verlenging van de doorlooptijd van het project voorzien tot 2020. Bij het besluit op de woningbouwprioritering in oktober 2010 heeft een verdere uitfasering van het project plaatsgevonden tot 2029. Het nog verder verlengen van de doorlooptijd van de Eschmarke is niet realistisch, ook gezien de beperkte vraag op de langere termijn. In de tussentijd is de situatie op de woningmarkt verder verslechterd. In totaal zijn in de programmering van de Eschmarke nog ca. 1.650 woningen opgenomen. Dit ontwikkelingsplan gaat nu uit van een vermindering van dit aantal met 1.500 woningen. In totaal blijven dan nog ca. 150 woningen over die nog wel gerealiseerd worden.

Gefaseerd afronden

Met de vaststelling van de Stedelijke Koers op 24 september 2012 is besloten om delen van de Eschmarke niet verder te ontwikkelen, met name aan de noordzijde van de Gronausestraat. In dit ontwikkelingsplan wordt voorgesteld om bepaalde, reeds vergevorderde plandelen wel gefaseerd af te ronden. Het gaat dan daarbij om in totaal nog 132 woningen. Het betreft Leuriks-Oost (109 kavels), Driehoek (ca. 13 kavels) en Beekveld (10 kavels). De verkoop van kavels in twee kleine kavelpannen (Cascade 7 kavels en Eilermarke, Parelmoervlinder 9 kavels) wordt uitgesteld tot na 2020.

Stopzetten plandelen

De plandelen ten noorden van de Gronausestraat (Eschmarkerveld, Boswonen-Noord, Deelplan 15 en 16) worden niet meer ontwikkeld. Ook twee kleine bouwplannen worden niet meer ontwikkeld, namelijk Dinkelhoeve in de Eekmaat-West en plan de Vlindertuin in de Eilermarke. Daarmee worden in totaal 1.500 woningen uit het programma van de Eschmarke gehaald. Een bestemmingsplanwijziging voor de gebieden zal moeten worden voorbereid om de bestemming te wijzigen van wonen naar het (huidige) vooral agrarische gebruik. Alleen voor Eschmarkerveld zal de globale woonbestemming vooralsnog niet worden gewijzigd.

Financiële consequenties

Belangrijk is de herziening van de huidige Grondexploitatie Eschmarke. Daarmee kunnen de historische kosten binnen het project worden afgeboekt en kunnen rentelasten worden verminderd. In de afgelopen jaren is reeds veel afgeboekt binnen het project op basis van het Ontwikkelingsplan Eschmarke 2009 en het besluit op de Woningbouwprioritering in oktober 2010. De financiële consequentie van het Ontwikkelingsplan Eschmarke 2012 betreft een verslechtering van de reserve van het grondbedrijf van 9,1 miljoen NCW per 1-1-2012.

1. Inleiding

In de afgelopen 15 jaar heeft het gebied tussen Glanerbrug en Enschede een belangrijke gedaantewisseling ondergaan. Een nieuw sterk stadsdeel is ontstaan waarbij ook de voorzieningen in Glanerbrug een nadrukkelijke impuls hebben gekregen. Ten zuiden van de Gronausestraat zijn veel verschillende nieuwe woonbuurten ontwikkeld zoals Oikos, Beekveld, Eilermarke, Eekmaat-West en Leuriks-West. Ten noorden van de Gronausestraat de nieuwe woonbuurten Cascade en 't Schild. Centraal in het gebied is ook een ecologische verbindingzone aangelegd die het Hoge Boekel verbindt met het Aamsveen. Ook is voor de nieuwe woonbuurten centraal een nieuw centrumgebied gerealiseerd met winkels, scholen en maatschappelijke voorzieningen. In totaal zijn er in de afgelopen jaren ca. 2.850 woningen gerealiseerd.

1.1. Doel ontwikkelingsplan

Het project Eschmarke vormt door haar omvang een belangrijk onderdeel van het MeerjarenPerspectief Grondbedrijf. Het laatste ontwikkelingsplan Eschmarke is vastgesteld door de Gemeenteraad in maart 2009. Het nu voorliggende Ontwikkelingsplan Eschmarke 2012 is een actualisatie daarvan, waarbij de besluiten van het College en Raad in het kader van de woningbouwprioritering van oktober 2010, de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2011, de Woonvisie (d.d. 12 maart 2012) en de Stedelijke Koers (d.d. 24 september 2012) zijn meegenomen. Het Ontwikkelingsplan Eschmarke 2012 omvat belangrijke strategische keuzen ten aanzien van de resterende ontwikkelingslocaties in de Eschmarke in het licht van de huidige woningmarktsituatie, geheel in de lijn met de Stedelijke Koers.

De oorspronkelijke VINEX-woningbouwopgave van het project de Eschmarke betrof de realisatie van in totaal circa 4.500 woningen inclusief openbaar gebied, een winkelcentrum, scholen, ecologische verbindingzones en andere voorzieningen.

Ten noorden van de Gronausestraat zijn nog vier grotere plandelen die tot ontwikkeling gebracht zouden kunnen worden. Het betreft Eschmarkerveld, Boswonen-Noord aan de oostzijde van Stokhorst en de deelplannen 15 en 16 ten noorden van de kern Glanerbrug.

In 1998 is een eerste Ontwikkelingsplan voor de Eschmarke vastgesteld, in 2001 volgde het tweede, in 2003 het derde, in 2006 het vierde en in 2009 het vijfde. Nu drie jaar later, is er alle aanleiding om het Ontwikkelingsplan te actualiseren waarin ook de besluiten van de Woningbouwprioritering 2010, de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2011 en de voorstellen uit de Stedelijke Koers zijn verwerkt. Het voorziene bouwtempo is in de afgelopen jaren flink naar beneden bijgesteld. Ook de programmatische kaders zijn in het kader van de

woningbouwprioritering aangepast. Er is nog weinig zicht op een verbetering van de woningmarkt. Tezamen met de discussie in de stad waar nog wel en niet gebouwd moet worden is het belangrijk om een heldere keuze te maken voor de nog resterende deelgebieden in de Eschmarke. In de Stedelijke Koers is deze heldere keuze gemaakt. Dit ontwikkelingsplan kn worden gezien als de gedetailleerde uitwerking daarvan waarbij ook een herziening van de grondexploitatie is opgesteld waarin alle financiële effecten zijn verwerkt.

1.2. Centrale vragen en leeswijzer

Vanuit de gemeentebrede prioriteringsdiscussie, de vaststelling van de Woonvisie en vervolgens de Stedelijke Koers wordt er binnen Enschede nauw gekeken naar de omvang en het bouwtempo van diverse bouwprojecten. Het project Eschmarke speelt binnen deze discussie een grote rol in verband met het omvangrijke programma van bijna nog 1.650 woningen. In dit ontwikkelingsplan worden de volgende centrale vragen beantwoord:

1. Wat is de huidige stand van zaken in het project de Eschmarke (hoofdstuk 2)?
2. Welke beleidsmatige ontwikkelingen en kaders zijn van invloed op project de Eschmarke (hoofdstuk 3)?
3. Wat is de ontwikkelingsrichting t.a.v. de verschillende nog te ontwikkelen deelgebieden en kleine bouwplannen in de Eschmarke, wat zijn de financiële consequenties en hoe ziet het vervolgproces er uit (o.a. bestemmingsplanaanpassing, vervallen van Wet Voorkeursrecht Gemeenten) (hoofdstuk 4)?

In de bijlage is een overzichtskaart opgenomen met daarin de verschillende deelplannen in de Eschmarke.

2. Huidige projectcontext

De huidige projectcontext wordt gevormd door het Ontwikkelingsplan Eschmarke 2009, de besluiten rondom de woningbouwprioritering van oktober 2010 en het MPG 2011. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ook een weergave gegeven van de gerealiseerde woningbouw in de afgelopen jaren.

2.1. Ontwikkelingsplan Eschmarke 2009

In het ontwikkelingsplan Eschmarke 2009 is uitgegaan van een uitfasering tot 2020. Binnen deze termijn zouden de resterende 2000 woningen gerealiseerd worden. Hierbij werd ervan uitgegaan dat er vanaf 2011 weer een bouwtempo van ca. 200 tot 250 woningen in de Eschmarke gerealiseerd zou kunnen worden. Gestart zou worden met Leuriks-Oost (105 woningen), Eschmarkerveld (deelplan 5 met 250 woningen) en deelplan 15 en daarna zouden de overige deelplannen van Eschmarkerveld (650 woningen), Boswonen-Noord (250 woningen) en Deelplan 16 (400 woningen) volgen.

Fasering woningbouw op basis van Ontwikkelingsplan Eschmarke 2009.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Leuriks Oost	26	44	44	-	-	-	-	-	-	-	114
Eschmarkerveld	-	135	133	169	157	155	147	-	-	-	896
Deelplan 15	-	-	44	61	60	-	-	-	-	-	165
Boswonen Noord	-	-	-	-	-	100	100	50	-	-	250
Deelplan 16	-	-	-	-	-	-	-	129	122	122	373
Ov Deelplannen	129	19	38	2	-	12	-	-	5	-	205
Totaal	155	198	259	232	217	267	247	179	127	122	2.003

De prioriteit is in het Ontwikkelingsplan Eschmarke 2009 gelegd bij de afronding van de wijk de Eilermarke in 2009/2010. Deze keuze is succesvol geweest en heeft geleid tot de verkoop van de gronden ten behoeve van het project de Uitkijk (ten westen van de Heidevlinder) voor in totaal 101 woningen. In het ontwikkelingsplan 2009 werd tevens het belang aangegeven van een gemeentebrede prioritering ten faveure van de Eschmarke om voldoende marktruimte te hebben om bovenstaande aantal woningen per jaar af te kunnen zetten. Als gevolg van de recessie en het daarmee dalende consumentenvertrouwen is de woningbouwontwikkeling aanzienlijk teruggelopen. De Gemeente Enschede is daardoor genoodzaakt geweest om net als vele andere gemeenten het woningbouwprogramma gemeentebreed bij te stellen en uit te faseren, met gevolgen voor de Eschmarke.

2.2. Woningbouwprioritering 2010

In het collegebesluit tot Woningbouwprioritering in oktober 2010 zijn belangrijke keuzen gemaakt met ook forse consequenties voor het project de Eschmarke wat betreft fasering, herprogrammering en financiën. Binnen de Eschmarke kregen de volgende plannen prioriteit om gebouwd te worden in de periode 2010-2014:

- Eilermarke Uitkijk en Vlindertuin
- Deelplan 15
- Leuriks-Oost (vrijstaande woningen en kavels)
- Diverse kleinere kavelplannen (Dinkelhoeve, Driehoek etc.)

Het deelplan Eschmarkerveld werd doorgeschoven naar periode 2, te weten in de periode vanaf 2015. De deelplannen Boswonen-Noord en Deelplan 16 waren al in het kader van het Ontwikkelingsplan 2009 gepland voor de periode 2015-2020. Deze zijn in het kader van de Woningbouwprioritering verder in de tijd doorgeschoven (doorlooptijd tot 2029).

Fasering woningbouw in MPG 2011 (op basis van de woningbouwprioritering 2010).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Leuriks Oost	-	36	35	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106
Eschmarkerveld	-	-	-	-	55	54	53	53	53	133	127	125	122	121	-	-	-	-	-	-	896
Deelplan 15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44	61	60	-	-	-	-	-	-	165
Boswonen Noord	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	50	50	50	50	-	-	-	-	-	-	250
Deelplan 16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76	75	75	75	72	-	373
Ov Deelplannen	21	35	19	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-	101
Totaal	21	71	54	41	55	54	53	53	53	183	177	219	233	231	96	75	75	75	72	-	1.891

Daarnaast is met het besluit op de woningbouwprioritering ook rekening gehouden met een neerwaartse bijstelling in het woningbouwprogramma van de Eschmarke. Dit is in het MPG van 2011 verwerkt. Hierin is een voorziening opgenomen om de volgende programmatische aanpassingen te kunnen effectueren:

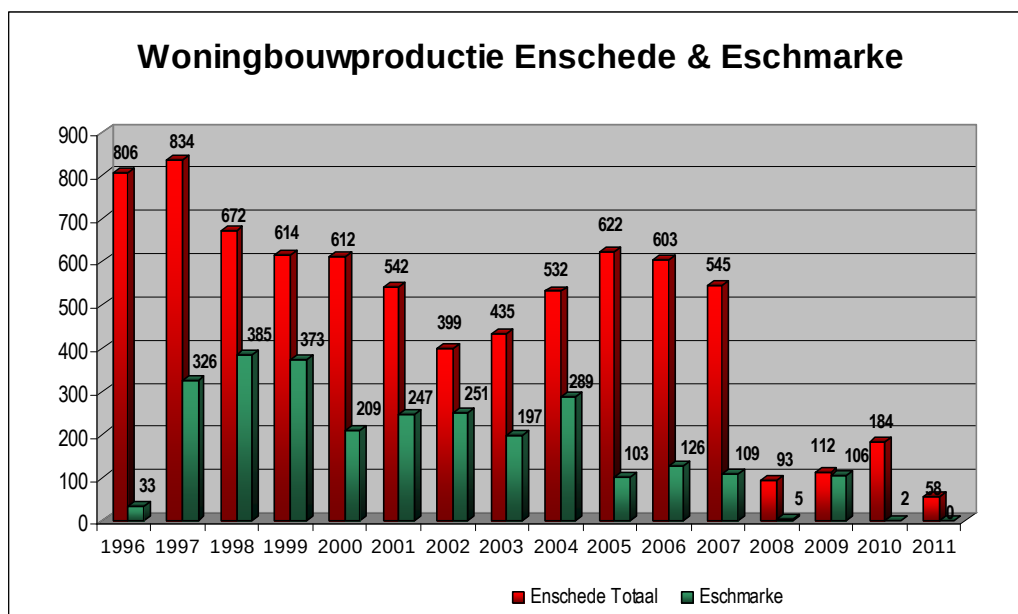
- Een verlaging van de gemiddelde woningdichtheid in deelplan Eschmarkerveld. Hierdoor is het aantal woningen verminderd van 896 naar ca. 685;
- Een vermindering van het aantal woningen in Boswonen-Noord. Door alleen nog de in gemeentelijke bezit zijnde gronden te ontwikkelen, werd uitgegaan van maximaal 204 woningen in plaats van 250.
- Enkele kleinere ontwikkelingen in bijna volledig afgeronde deelplannen van de Eschmarke zijn geannuleerd. Dit betreft ontwikkelingen in Ecopark (5 woningen geannuleerd), in Eekmaat West (2 Urban Villa's) en in het Centrumgebied (gebouw met 13 appartementen)

wordt vervangen door een uitbreiding van maatschappelijke voorzieningen) en Oikos (gebouw met 12 appartementen en vervangen door ca. 5 woningen).

Het totale programma in de Eschmarke zou na bovenstaande aanpassingen in totaal nog ca. 1.650 woningen omvatten. In het volgende hoofdstuk is deze programmatische wijziging meegenomen.

2.3. Realisatie woningbouw de Eschmarke

In de onderstaande grafiek is de woningbouwproductie van de Eschmarke uitgezet en vergeleken met die van de gehele Gemeente Enschede. In 2011 zijn geen gronden verkocht in de Eschmarke. De “opleving” van de productie in 2009 betreft de afname van de grond in één keer voor 101 woningen in De Uitkijk. Dit had een financieringstechnische achtergrond en vertekent de trend sterk. De bouw van deze woningen wordt naar verwachting uitgesmeerd over een periode van 3 à 4 jaar. Wordt hiervoor gecorrigeerd dan bedraagt de feitelijke woningbouw (start bouw) ca. 5 in 2009 en 20 in 2010 en ca. 25 in 2011.



De werkzaamheden in het project de Eschmarke concentreren zich vanaf 2012 vooral in het afronden van project de Uitkijk in de Eilermarke, de Leuriks-Oost en de Driehoek. In de andere deelgebieden zijn de planvormingsactiviteiten en werkzaamheden beperkt.

3. Ontwikkelingen kaders

Bij de verdere ontwikkeling van de Eschmarke zijn verschillende gemaakte en nog te maken gemeentelijke beleidsafwegingen van invloed. Voor een deel zijn besluiten genomen die fungeren als aanvullende programmatische en financiële kaders zoals het besluit op de Woningbouwprioritering en de vaststelling van het MPG. Daarnaast zijn enkele kaderstellende documenten geactualiseerd zoals de Woonvisie en natuurlijk zeer recent de vastgestelde Stedelijke Koers waarin een voorstel voor een gemeentebrede prioritering is gedaan. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de consequenties voor de Eschmarke. Daarnaast verandert ook de juridisch planologische context, onder andere met de invoering van de nieuwe WRO en de gewijzigde WVG. Op gemeenteniveau wijzigen de juridische kaders door de actualisatie die plaatsvindt van de eerste delen van het Bestemmingsplan Eschmarke uit 1996.

3.1. Woonvisie en Stedelijke Koers 2012

Er is met de gemeenteraad afgesproken om in 2012 zowel de Woningbouwprioritering te herzien op kwantiteit (fasering periode tot en met 2019) als op kwaliteit (welke woningen op welk moment gebaseerd op geactualiseerde woonvisie). Dit heeft zijn beslag gekregen bij de vaststelling van de Stedelijke Koers in september 2012.

Woonvisie

In Enschede zullen tot 2030 in een bandbreedte tussen ca. 3.730 en 4.680 woningen netto toegevoegd kunnen worden, ervan uitgaande dat na verloop van tijd licht herstel van de huishoudensinkomens zal optreden. Geprognostiseerd is een huisvestingsvraag van bruto gemiddeld 190 koopwoningen per jaar die kunnen worden toegevoegd in Enschede. Dit komt overeen met 1.500 koopwoningen van 2012 tot 2020. Op basis van deze prognose is het overschot aan woningbouwplannen in Enschede nog groter dan eerder gedacht en zal er meer geschrapt moeten worden in de planvoorraad van woningbouw. Met de vaststelling van de Woonvisie zijn onder meer de volgende beleidsuitspraken relevant geworden voor de verdere uitlijning van de Eschmarke:

- o Iedere woning moet raak zijn: “De uitdaging ligt er om in een tijd van krimpende (netto) toevoegingen in de stad, op de goede plekken de juiste toevoegingen te kunnen doen.”
- o Terughoudendheid met netto toevoegingen om waardeval te voorkomen;
- o Werken vanuit het hart van de stad naar buiten: De bevolkingsontwikkeling maakt, tezamen met de huidige verminderde groei, dat Enschede zich goed moet oriënteren op de locaties waar nieuwe ontwikkelingen moeten gaan plaatsvinden. Iedere ontwikkeling moet immers raak zijn om te voorkomen dat er leegstand in de stad optreedt. Het centrum van de stad is

daarin de motor als bruisende hoofdstad van het oosten, die ook in de toekomst deze kracht behoudt. Om het centrum van de stad vitaal te houden werken we bij de prioritering van bouwprojecten naar gebieden van binnen naar buiten: het centrum heeft de voorkeur.

Woonmilieus die qua karakter en woonwensen goed passen bij het centrum worden met voorrang in dit gebied gerealiseerd. Voor de woonmilieus die minder goed in het centrum passen geldt dat we eerst in de ring rond het centrum zoeken en pas daarna naar de buitenwijken opschuiven.

- o Woonwensen van consumenten worden vast onderdeel van gebiedsontwikkelingen.
- o Bij de behoefte aan o.a. centrumstedelijke en groene woonmilieus wordt uitgegaan van een verhouding van 50%-50% op basis van de huidige ervaringen.

Gezien de hoeveelheid herstructureringslocaties in bestaand stedelijk gebied is er discussie of de verdere realisatie van de Eschmarke als uitleglocatie nog wenselijk is. Voor de realisatie van groene woonmilieus zal nadrukkelijker gekeken worden naar locaties dicht bij het centrum van de stad.

Stedelijke Koers 2012

In de nota van de Stedelijke Koers (vastgesteld op 24 september 2012) zijn voor het gemeentebrede woonprogramma de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten samengekomen.. In de nota is eerst een opsomming gegeven van de kwalitatieve uitgangspunten van de woonvisie en is vervolgens een woningbouwprioritering gemaakt voor de koopwoningen in Enschede. Op totaalniveau blijkt een overaanbod in de planvoorraad van ca. 2.000 woningen, waarbij vooral in de periode tot en met 2019 een fors overschot bestaat. Hieruit volgen drie actiemogelijkheden:

1. terug in aantallen woningen
2. prioriteren en faseren van plannen
3. omzetten van programma's voor appartementen naar grondgebonden woningen op die locaties waar dat functioneel en ruimtelijke gewenst is.

Via een rendementsmatrix (maatschappelijk en financieel rendement) is vervolgens een voorstel gedaan voor het stoppen danwel faseren van plannen. Voor de Eschmarke is dit voor de projectmatige woningen en vrije kavels ook gedaan (koopsector). Binnen de Eschmarke zijn in het programma geen appartementen of huurwoningen geprogrammeerd. Dus alle bouwplannen in het programma van de Eschmarke bevinden zich in de koopsector in de grondgebonden sfeer (zie ook Stedelijke Koersdocument zelf).

3.2. Actualisatie bestemmingsplan Eschmarke

De ruimtelijke inrichting van de Eschmarke ligt in hoofdlijnen juridisch vast in het bestemmingsplan de Eschmarke (1996) en is daarmee ouder dan 10 jaar. Het plan is een zogenaamd globaal bestemmingsplan, dat in het kader van de oude WRO nader moest worden uitgewerkt. Bij de ontwikkeling van de deelgebieden werd dit ook gedaan of er werd gewerkt met toepassing van een zogenaamde Artikel 19-procedure. Zowel een nadere uitwerkingsprocedure dan wel een artikel 19-vrijstellingsprocedure is met de nieuwe WRO niet meer mogelijk. Dit heeft geleid tot vertraging voor diverse kleine bouwplannen. Elk nieuw plan in de Eschmarke vereist op dit moment een nieuw bestemmingsplan. De gemeente is in het afgelopen jaar begonnen met het in delen actualiseren van het moederbestemmingsplan de Eschmarke:

1. De eerste deelactualisatie Bestemmingsplan Eschmarke Zuid-Oost (met daarin Oikos, Beekveld en Eilermarke) is in 2012 onherroepelijk geworden.
2. De tweede deelactualisatie Ontwerp-bestemmingsplan Eschmarke Zuid-West (met daarin Centrum, Eekmaat-West en Leuriks-Oost) heeft recent ter visie gelegen. De behandeling van de zienswijzen neemt meer tijd in beslag. Streven is om eerste kwartaal 2013 tot verdere besluitvorming over te gaan.
3. Op dit moment wordt gestart met het opstellen van de actualisatie van bestemmingsplan Eschmarke Noord-west (met daarin Sleutelkamp, Cascade, Woonwagencentrum en Oosterbegraafplaats) en met de actualisatie van het bestemmingsplan Euregioterrein.
4. In de tijd zijn nog vooruitgeschoven de actualisatie van de gebieden Eschmarkerveld, Boswonen-Noord en deelgebied 15 en 16.

Voor toekomstige planontwikkeling in de Eschmarke wordt per bouwplan bepaald of het wenselijk is om een nieuw separaat bestemmingsplan of projectbesluit op te stellen of dat de ontwikkeling kan meelopen in de gefaseerde actualisatie van het bestemmingsplan Eschmarke.

3.3. Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Bij de vaststelling in 1996 van het bestemmingsplan Eschmarke is door de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd. Tot 2008 was de regel dat dit voorkeursrecht niet in tijd was beperkt. Met de invoering van de nieuwe Wro is ook de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gewijzigd. De wet bepaalt nu dat een voorkeursrecht op grond van een bestemmingsplan tien jaar geldig is in inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Daarna vervalt het van rechtswege (automatisch). De wetgever heeft ook overgangsrecht vastgesteld om “oude” voorkeursrechten te laten overgaan in het nieuwe systeem. Het overgangsrecht bepaalt dat voorkeursrechten op grond van een bestemmingsplan die ten tijde van de invoering van de nieuwe Wvg ouder waren dan vijf jaar, van rechtswege vervallen vijf jaar na inwerkingtreding van de nieuwe (gewijzigde) Wvg. De

wet is op 1 juli 2008 in werking getreden. Dat betekent dat het voorkeursrecht in de Eschmarke op 1 juli 2013 van rechtswege zal vervallen.

Alhoewel een voorkeursrecht tegenwoordig van rechtswege vervalt moet de gemeente de eigenaren hiervan wel op de hoogte stellen. Het gaat daarbij uitdrukkelijk niet om een besluit tot intrekken van het voorkeursrecht, enkel een schriftelijke mededeling van hetgeen de wet zelf al automatisch regelt. Als de gemeente sommige delen van de Eschmarke niet meer zelf tot ontwikkeling wil brengen, ontbreekt iedere noodzaak voor het voorkeursrecht. De gemeente zou het voorkeursrecht dan ook zo snel mogelijk moeten intrekken.

3.4. Contractuele verplichtingen

In het verleden zijn twee grotere samenwerkingsovereenkomsten vastgelegd met ontwikkelende partijen, namelijk E2000 en Eschmarke CV (zie toelichting bijlage 1). In het vorige ontwikkelingsplan Eschmarke 2009 is aangegeven dat er op dat moment gerekend werd met in totaal nog ca. 1.500 bouwclaims, het merendeel bij de twee belangrijkste ontwikkelende partijen, namelijk E2000 (toen 970 claims) en de Eschmarke CV (toen 370 claims) en diverse andere ontwikkelende partijen met in totaal ca. 180 claims. Dit aantal was gebaseerd op het toen bekende bouwprogramma voor de Eschmarke.

De veranderende en teruglopende marktvraag en de verwachte demografische ontwikkelingen vormen echter niet langer een juiste basis voor de huidige omvang en samenstelling van het woningbouwprogramma in de Eschmarke. Bij het naar beneden stellen van het bouwprogramma zal ook het aantal bouwclaims naar beneden worden bijgesteld.

Voor wat betreft E-2000 past de programmabijstelling op hoofdlijnen in de afspraken van de oude overeenkomst. Ten aanzien van Eschmarke CV is op dit moment overleg gaande om de overeenkomst te ontbinden waarbij de bouwclaims vervallen. Overige ontwikkelende partijen zijn vanaf september 2012 geïnformeerd over de Stedelijke Koers. Met enkele partijen vinden nu vervolgoverleg plaats om te komen tot beëindiging van de oude overeenkomsten.

4. Ontwikkelingsrichting

Enschede heeft een ontspannen woningmarkt waarbij de opgave vooral bestaat uit het op peil houden van de woon- en leefomgeving. Gericht investeren en transformeren zal noodzakelijk zijn om te voorkomen dat binnenstedelijke gebieden in een neerwaartse spiraal terecht komen. De bijstelling van het aantal woningen zal ook consequenties hebben voor de buitenstedelijke programmering in Enschede en dus ook in de Eschmarke. Daarom wordt in dit hoofdstuk een ontwikkelingsrichting uiteengezet waarbij een aantal deelplannen niet meer tot ontwikkeling wordt gebracht ook gezien de ontwikkelingen zoals beschreven in het vorige hoofdstuk. De grondexploitatie Eschmarke die nu loopt tot 2029 wordt herzien. Er zal een herziene grondexploitatie worden vastgesteld om de lopende plannen zoals Leuriks-Oost, Eilermarke en de Driehoek gefaseerd af te ronden.

4.1. Uitgangspunten ontwikkelingsrichting

Ten aanzien van reeds ver gevorderde planontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten::

1. Voortzetten planontwikkeling Leuriks-Oost met in totaal 109 kavels. De fasering van de uitgifte is uitgesmeerd over 10 jaar;
2. Voortzetten uitgifte 13 particuliere kavels Driehoek;
3. Voortzetten planbegeleiding plan de Uitkijk in de Eilermarke.

De belangrijkste programmatische wijzigingen zijn de volgende

1. De annulering van woningbouwontwikkeling in de deelplannen Boswonen Noord (205 woningen), Eschmarkerveld (685 wo), Deelplan 15 (165 wo) en Deelplan 16 (375 wo) en deze gronden over te brengen naar het Complex Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG, voorheen CVG Complex Verspreide gronden);
2. Het uitstellen van de verkoop van 7 particuliere kavels in Cascade, 9 kavels aan de Parelmoervlinder in de Eilermarke en de grond voor 5 rijwoningen in Oikos en hiervan de gronden ook over te brengen naar het complex NIEGG en deze na 2020 pas in de verkoop te brengen gezien de te beperkte marktvraag in relatie tot de hoeveelheid aangeboden kavels in de Eschmarke;
3. Het uit de markt halen van plan de Vlindertuin in de Eilermarke en het plan de Dinkelhoeve met 6 kavels en deze gronden als openbare ruimte te handhaven.

Ten aanzien van de grondexploitatie Eschmarke worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Herzien van de grondexploitatie Eschmarke en boekwaardesaldo's gedeeltelijk ten laste brengen van de verliesvoorziening voor Eschmarke en van de Reserve Grondbedrijf;
2. Overboeken van de gronden uit de deelplannen Boswonen-Noord, Eschmarkerveld, Deelplan 15 en Deelplan 16 naar het Complex NIEGG;
3. Overboeken van twee gemeentelijk percelen uit grondexploitatie Eschmarke naar grondexploitatie Euregio Bedrijven Park II. Dit betreft twee percelen ten noorden van station Eschmarke die als bedrijventerrein verkocht kunnen worden;
4. De nieuwe grondexploitatie bestaat uit vier deelplannen die afgerond kunnen worden namelijk Eilermarke (m.n. Plan de Uitkijk), Driehoek, Leuriks Oost en Kleine bouwplannen Eschmarke.

In de volgende paragrafen zal per plandeel de ontwikkelingsrichting worden toegelicht.

4.2. Gefaseerd afronden

De vast te stellen herziene grondexploitatie bestaat uit vier deelplannen, namelijk Leuriks-Oost, Driehoek, Eilermarke en kleine bouwplannen waarin alle restant plannen en civieltechnische werkzaamheden zijn opgenomen. Het aantal woningen wordt daarmee teruggebracht naar ruim 130 woningen (zie onderstaande tabel).

Fasering woningbouw Ontwikkelingsplan Eschmarke 2012

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Leuriks Oost	-	-	1	11	11	10	11	10	11	10	10	10	9	5	109
Eilermarke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kleine Bouwplannen E	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	10
Driehoek	-	-	2	3	3	3	2	-	-	-	-	-	-	-	13
Totaal	-	-	4	15	15	14	14	11	12	11	11	11	9	5	132

Deelplan Leuriks Oost

Deze deelplanexploitatie bevat de kosten en opbrengsten van het nieuwbouwplan Leuriks-Oost. Dit plan omvat de uitgifte van 109 vrije kavels. Ook deze kavels worden in de komende jaren op de markt gebracht, op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld. De Leuriks-Oost is een nieuwbouwplan met vrijstaande woningen die overwegend via particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. De Leuriks-Oost is onderdeel van het zogenoemde "Boswonen-Zuid gebied". Dit gebied is een bijzondere zone vanwege de huidige landschappelijke kenmerken, de situering van een ecozone. De plangrenzen worden ruimtelijk en visueel versterkt door de aanwezige bospercelen en forse houtwallen.

In 2011 is in het kader van het bouwrijp maken gestart met het ophogen van het plangebied. Naar verwachting is in 2014 het bestemmingsplan onherroepelijk waarna het plangebied verder bouwrijp wordt gemaakt en er kan worden gestart met de kavelverkoop (2014 t/m 2023).@

Deelplan Eilermarke

Deze deelplanexploitatie bevat de kosten voor de civieltechnische werken die in het exploitatiegebied nog gerealiseerd moeten worden. Het betreft het bouw –en woonrijp maken van enkele woonstraten in het plan de Uitkijk (101 rijwoningen en “twee onder één kap”-woningen) aan de westzijde van de Heidevlinder. Momenteel is ongeveer de helft van de woningen gebouwd. Het zuidelijke gedeelte van het plan is in 2009 aan E-2000 verkocht, het noordelijke deel is in eigendom van Schutte Bouw. Samen in de VOF de Uitkijk is de planontwikkeling voor het totale terrein tot stand gekomen.

Ook omvat de grondexploitatie de kosten voor het woonrijpmaken van delen van de Parelmoervlinder. Alhoewel het voor de wijk zeer wenselijk is dat de gronden aan de Parelmoervlinder worden bebouwd zien wij daarvoor geen mogelijkheid gezien de grote hoeveelheid kavels en de beperkte marktvraag voor de komende jaren. Er wordt verwacht dat verkoopinspanningen niet tot veel effect zullen leiden. Daarom ook wordt ervoor gepleit om het gebied zo netjes mogelijk woonrijp te maken (o.a. kavelgronden egaliseren en opnieuw inzaaien) en de gronden over te boeken naar het Complex NIEGG gezien de langere termijn wanneer ze op de markt worden gebracht (na 2020).

Deelplan Driehoek

Het plangebied ‘de Driehoek’ is gelegen in het zuidoosten van de wijk De Eschmarke. Het exploitatiegebied van de Driehoek wordt begrensd door de wegen Keppelerdijk, Schipholtstraat en Broekheenseweg Noord. De Driehoek is een bestaande woonbuurt met lintbebouwing, waar de gaten in de gevelwand van de bestaande woonbebouwing langs bovengenoemde wegen, verder opgevuld wordt door kaveluitgifte ten behoeve van 11 tot 15 nieuw te bouwen woningen. De afgelopen jaren zijn zowel de drie genoemde wegen gereconstrueerd als de in het plangebied gelegen Heutinkbeek opnieuw geprofileerd. Dit heeft geleid tot een eerste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. De komende jaren wordt door uitgifte van vrije kavels beoogd deze verbetering door te zetten.

Deelplan Kleine bouwplannen Eschmarke:

Dit nieuwe deelplan binnen de herziene grondexploitatie komt voort uit vijf voormalige deelplannen van de Eschmarke (te weten Beekveld, Cascade, Eekmaat West, Centrumgebied en functionele deelcomplex “Hoofdwatersysteem”). Dit deelplan omvat alle nog af te ronden delen

alsmede enkele nog te realiseren bovenwijkse voorzieningen en de laatste delen van het hoofdwatersysteem. De nog te realiseren bouwplannen zijn:

- Beekveld: 10 woningen aan 't Zeggeven (plan Ten Tije). Na actualisatie van het bestemmingsplan fase I heeft de ontwikkelende partij Ten Tije de mogelijkheid om de kavels als vrij te bebouwen kavels te verkopen. Er is een planaanpassing gedaan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt om de verkoop aan particulieren mogelijk te maken. De ontwikkelaar is in het afgelopen jaar failliet gegaan. Op dit moment wordt onderzocht hoe de overeenkomst met Ten Tije afgehandeld kan worden.
- Centrum: het definitief inrichten van het parkeerplein. Het oorspronkelijk geplande appartementencomplex (op de hoek van de Ekersdijk en de Esmarkelaan) is komen te vervallen. In plaats daarvan is langere tijd onderzocht of het huidige Medifit-gebouw kan worden uitgebreid tot een medisch centrum. In het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan Eschmarke Zuid-West is hiermee reeds rekening gehouden. Daarnaast zal het terrein tussen het Medifit-gebouw, de Ekersdijk en de Esmarkelaan worden ingericht als parkeerplaats.

Nog te realiseren civiele werken zijn:

- Cascade: Werkzaamheden t.a.v. herinrichting Kattebos en behoud archeologische vindplaats uit het Mesolithicum. Deze zal worden geconserveerd en onderdeel worden van de openbare ruimte. Voor het Kattenbos en de mesolithische vindplaats wordt één geïntegreerd ontwerp gemaakt dat in 2013 zal worden aangelegd. De uitgifte van de kavels zal uitgesteld moeten worden tot de periode na 2020 gezien de beperkte marktvraag naar kavels in de komende jaren.
- Eekmaat-West: Restant-werkzaamheden m.b.t. woonrijpmaken omgeving Dinkelhoeve;
- het afronden van het hoofdwatersysteem (met name in Eschmarkerveld);
- realiseren van enkele bovenwijkse voorzieningen (o.a. voor een -mogelijke- bovengrondse aanleg van het fietspad tussen Klein Boekelerveldweg en Sleutelweg langs de Oostweg);
- en het woonrijp maken van enkele woonstraten en openbare gebieden (Vuurjuffer, Bosbeekjuffer, Zeggeven, Apollolaan en Eschmarkelaan).

4.3. *Annulering deelplannen*

Eschmarkerveld

Het deelgebied Eschmarkerveld ligt ten noorden van de Gronausestraat tussen Verlengde Euregioweg/rondom Dolphia tot aan ecozone. In totaal waren in de programmering hier nog ca. 685 woningen opgenomen na 2015.

Naast E2000 zijn er in het verleden met andere ontwikkelende partijen afspraken gemaakt over de ontwikkeling van woningen, zoals met Bouwfonds, Interpolis (nu onderdeel geworden van Synthrus Achmea) en Koopmans. Het hele gebied omvat in totaal ca. 34 ha is volledig in bezit van de gemeente.

Van alle nog te ontwikkelen deelgebieden aan de noordzijde van de Gronausestraat zijn met de ontwikkeling van dit deelgebied Eschmarkerveld de meeste ruimtelijk-functionele voordelen te behalen, zoals:

- Kwalitatieve verbetering Dolphia en omgeving (o.a. omgeving buurthuis de Kei);
- Ruimtelijk-functionele aansluiting van Cascade met Glanerbrug (ontwikkeling noordzijde Gronausestraat);
- Het realiseren van een aansluiting tussen stationgebied en centrumgebied Eschmarke;
- Een versterking van het draagvlak voor winkelcentrum Eschmarke;
- De aanleg van de ecozone heeft reeds eerder plaatsgevonden maar biedt kansen voor een aantrekkelijke woonomgeving.

Met name ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling aan de noordzijde van Dolphia is het spijtig dat de nieuwbouw in Eschmarkerveld niet gerealiseerd kan worden. In 2005 is tussen gemeente en Ons Huis een convenant afgesproken waarbij afspraken zijn gemaakt over de herinrichting van de openbare ruimte (ondertussen gerealiseerd) en waarbij ook een goede aansluiting tussen Dolphia en de geplande nieuwbouw in Eschmarkerveld gewenst werd. In het Ontwikkelingsplan 2009 heeft de gemeente al besloten om de ontwikkeling van Eschmarkerveld in tijd door te schuiven. Dit ook omdat deze planontwikkeling toen al niet financieel haalbaar werd geacht door de gemeente en de ontwikkelende partij E2000. Ons Huis heeft op dat moment ook besloten geen vervangende nieuwbouw te realiseren op het eigen terrein aan de noordzijde van Dolphia waar wel reeds eerder al 64 woningen gesloopt zijn. In het afgelopen jaar heeft een renovatie plaatsgevonden van de woningen in Dolphia. Mocht Ons Huis op termijn besluiten voor het herbouwen van woningen op het eigen terrein aan de noordzijde van Dolphia dan kan ook van gemeentezijde gekeken worden in hoeverre een beperkte extra woningbouwontwikkeling toch wenselijk is om het gebied aan de noordzijde van Dolphia stedenbouwkundig af te ronden.

Ook voor het gebruik van geïsoleerd gelegen NS-station Eschmarke is het niet doorgaan van de woningbouw niet goed. Het station Eschmarke heeft zeker toegevoegde waarde voor de Eschmarke, alhoewel de functie niet overschat moet worden. In het recente verleden is het fietspad tussen het centrum Eschmarke en het station wel hernieuwd. Dit fietspad zal ook zeker in stand gehouden moet worden.

Deelplan 15

Dit deelgebied (5,5 ha) ligt ten noorden van het dorp Glanerbrug tussen Bultsweg, Lonnekerweg en Ecozone en is volledig in eigendom van de gemeente. In totaal waren hier ca. 165 projectmatige woningen voorzien die door Eschmarke CV gebouwd zouden worden via zelfrealisatie inclusief het opstellen van een stedenbouwkundig plan en het bouwrijpmaken. Het aantal woningen is ook als zodanig in het besluit op de woningbouwprioritering van 2010 meegenomen en had daarbij prioriteit gekregen voor de periode 2010-2015. Ondertussen is duidelijk geworden dat de ontwikkelende partij geen mogelijkheden ziet om dit deelgebied financieel haalbaar te ontwikkelen. De gemeente is al langere tijd terug gestart met een overleg om te komen tot een ontbinding van de overeenkomst met de ontwikkelende partij Eschmarke CV. Deze overeenkomst heeft betrekking op zowel deelplan 15 als 16. Op dit moment vinden afrondende gesprekken plaats over eventueel verhaal van gemaakte kosten en vervallen van bouwclaims. Er ligt geen verplichting om deze locatie nog tot ontwikkeling te brengen. Ook vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt is het niet noodzakelijk om dit deelgebied te realiseren. Tezamen met deelplan 16 zijn het duidelijk uitbreidingen van het dorp Glanerbrug aan de noordzijde. Dit ontwikkelingsplan gaat er dan ook van uit dat dit gebied niet meer tot ontwikkeling wordt gebracht en dat de bestemming wordt teruggebracht naar agrarisch gebruik.

Deelplan 16

Dit deelgebied ligt ook ten noorden van het dorp Glanerbrug tussen Lonnekerweg, Kerkstraat en Verlengde Euregioweg. In totaal waren hier ruim 370 projectmatige woningen gedacht in de periode tussen 2025-2029. Het totale gebied heeft een omvang van 17,1 ha. Hiervan is ruim 9 ha in bezit van de gemeente. Ook dit gebied valt onder de overeenkomst met de Eschmarke CV. Een deel van de te verwerven gronden (7 ha) ligt nog op bord van de Eschmarke CV (ca. 3 ha) en zijn niet conform overeenkomst tijdig geleverd aan de gemeente. De gemeente heeft zoals reeds aangegeven een traject in gang gezet om de overeenkomst te ontbinden. Deelplan 16 is vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt niet noodzakelijk om te realiseren. Dit ontwikkelingsplan gaat ervan uit dat dit deelgebied niet meer tot ontwikkeling wordt gebracht en dat de bestemming teruggebracht wordt naar agrarische grond.

Boswonen-noord

Dit gebied ligt ten oosten van Stokhorst tussen N. Eschmarkerrondweg, Euregioweg, Oosterstraat en Klein Boekelerveldweg. In totaal waren hier ca. 205 vrijstaande woningen voorzien in de periode 2020 t/2024. Van het totale te verwerven gebied (21,9 ha) (groter dan exploitatiegebied) is 14,3 ha in gemeentelijk bezit en zou er nog 7,7 ha verworven moeten worden van 5 eigenaren (ca. een derde deel van het totale plangebied).

De overwegingen die een rol spelen bij het annuleren van Boswonen-noord zijn de volgende:

- Boswonen-Noord zal alleen bij volledige ontwikkeling van alle ook nog te verwerven gronden een goede aansluiting hebben op de bestaande wijk Stokhorst. Vanuit de markt is ook altijd aangegeven dat Boswonen-noord in principe veel marktpotentie zou kunnen hebben door deze aansluiting op Stokhorst. Het huidige programma van vrijstaande woningen kan voor de bewoners van Stokhorst dan een doorstroommogelijkheid betekenen. Dit betekent dat dan nog wel alle verwervingen moeten plaatsvinden, mogelijk ook leidend tot onteigeningsprocedures.
- Discussie rondom de wegfunctie van de Klein Boekelerveldweg. Bij de oorspronkelijke ideeën ging men uit dat deze wegfunctie opgeheven kon worden. Eerder verkeersonderzoek heeft aangegeven dat er wel degelijk een 50 km-weg aanwezig moet blijven tussen de Verlengde Euregioweg en de Noord-Eschmarkerrondweg. Deze verbinding is alleen te realiseren door opwaardering van de Klein Boekelerveldweg of de Oosterstraat of de aanleg van een nieuwe ontsluitingsroute aan de achterzijde van de oude woon/bedrijfspanen aan de Oosterstraat (deze laatste liggen buiten het exploitatiegebied van de Eschmarke en zijn zeer moeilijk te herontwikkelen i.v.m. vervuiling/versnipperd eigendom etc.). De aanleg van een geheel nieuwe ontsluitingsroute is niet te financieren uit het project en zal ook teveel uitgeefbaar terrein kosten.
- Het gebied telt tal van ernstige bodemsaneringsrisico's door o.a. stortgaten vanuit het verleden. De verwachting is hierdoor dat de risico's van ontwikkeling van deze locatie zich niet voldoende verhouden tot de potentiële grondopbrengsten.
- Beperkingen die de ecologische verbindingzone met zich meebrengt voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk hier.

Eilermarke

Het nieuwbouwplan Vlindertuin met 24 zeer ruime “twee onder één kap”-woningen is in 2011 uit de verkoop gehaald i.v.m. te geringe interesse. Het plan ligt aan de oostzijde van de Heidevlinder. Qua luxe en prijsstelling bevonden deze woningen zich aan de bovenkant van de markt voor tweekappers. Door de stagnerende woningmarkt en de financiële crisis bleken deze

woningen voor de meeste kopers niet voldoende aantrekkelijk vanwege de prijs/kwaliteitverhouding in relatie tot de situering in de wijk. Nieuwe planontwikkeling wordt voorlopig niet haalbaar geacht op deze locatie. Het gebied zal daarom netjes afgerond moeten worden.

Eekmaat-West: Dinkelhoeve

In het verleden is binnen het Deelplan Eekmaat-West een aparte planontwikkeling gemaakt voor de ontwikkeling van 6 kavels op Dinkelhoeve. Door allerlei vertragingen in procedures, ook gezien ernstige bezwaren in de buurt heeft de verkoop van de kavels pas in 2011 kunnen starten. In een jaar tijd is er helaas geen enkele optie genomen op deze kavels en is de belangstelling zeer klein. Het plan Dinkelhoeve betreft zeer grote en daarmee kostbare kavels in een wijk die verder bestaat uit vooral rijwoningen en twee-onder-eenkappers. De verwachting bestaat dat alleen voor een nieuwe verkaveling met kleinere kavels marktvaart zou kunnen zijn. Hierbij wordt gedacht aan het opknippen van de kavels zodat er bijvoorbeeld twee-onder-eenkappers gerealiseerd zouden kunnen worden. Een aanpassing van het plan is complex en financieel kostbaar gezien de lastige inpassing in de buurt. Er bestaat een grote wens vanuit de buurt om de Dinkelhoeve als mooie openbare groenzone te houden in de wijk. Voorgesteld wordt daarom om de kavels geheel uit de markt te halen en als openbare ruimte aan de buurt te geven.

4.4. Consequenties Grondexploitatie Eschmarke

De Grondexploitatie Eschmarke is geopend in 1993. Sindsdien accumuleren de investeringen zich waardoor ook de jaarlijkse rentekosten steeds hoger worden. Zo langzamerhand wordt dit de grootste kostenpost binnen de Eschmarke. Door het overgrote deel van de gedane investeringen af te boeken tegen de verliesvoorziening en (voor een klein deel) tegen de Reserve Grondbedrijf, worden de toekomstige rentekosten aanzienlijk beperkt.

De gemeentelijke gronden in de deelplannen Boswonen Noord, Deelplan 15 en Deelplan 16 worden overgeboekt naar het Complex Niet In Exploitatie Genomen Gronden (complex NIEGG) tegen een lage agrarische waarde. De gronden in Eschmarkerveld worden overgeboekt tegen een lage waarde zogenoemde ‘warme’ grond. De gedachte daarachter is dat wanneer er op termijn toch besloten wordt om een nieuw woongebied mogelijk te maken de gronden in Eschmarkerveld hiervoor als eerste in aanmerking komen. Dit vanwege de ruimtelijk-functionele relaties die er reeds liggen (o.a. Dolphia, station Eschmarke, winkelcentrum Eschmarke en ecozone) en vanwege het feit dat de gronden al geheel in gemeentelijk eigendom zijn en er geen grote risico's aan de ontwikkeling zitten zoals wel het geval is bij andere deelplannen (o.a. bodemvervuiling en risicovolle verwervingen). De huidige woonbestemming kan daarom

gehandhaafd blijven waardoor deze gronden tegen een minder lage prijs kunnen worden afgeboekt.

Voordeel van de overboeking naar het Complex NIEGG is dat de toekomstige jaarlijkse renteboeking (5% over de boekwaarde per 1 januari van elk jaar) in het Complex NIEGG qua omvang beperkt zijn. Daarnaast kan verdere afwaardering van deze gronden binnen het Complex NIEGG de komende jaren gecontroleerd plaatsvinden en worden afgestemd met de herziening van delen van het Bestemmingsplan Eschmarke. Voor meer detailinformatie wordt verwezen naar de vertrouwelijke toelichting op de herziening van de grondexploitatie. In het volgende overzicht is de over te boeken oppervlakte gemeentelijke gronden in de verschillende deelplannen weergegeven.

	Over te boeken gemeentelijke gronden richting complex NIEGG
Eschmarkerveld (ca. 700 wo)	34,6 ha
Boswonen-noord (ca. 205 wo)	14,9 ha
Deelplan 15 (ca. 165 wo)	6,1 ha
Deelplan 16 (ca. 373 wo)	10,6 ha
Cascade (7 kavels)	0,4 ha
Parelmoervlinder (9 kavels)	0,5 ha
Oikos (5 rijwoningen)	0,1 ha
Totaal	67,2 ha

Verder zijn er twee bouwplannen nog te realiseren met particuliere kavels. Het betreft 7 kavels in Cascade en 9 kavels aan de Parelmoervlinder. Gezien de hoeveelheid kavels die tegelijk op de markt komen wordt geadviseerd de uitgifte van deze kavels pas na 2020 op te pakken. Daarom is het beter ook deze gronden over te boeken naar het complex NIEGG om rente-invloeden te beperken. Deze worden tevens tegen een zogenoemde ‘warme’ grondwaarde overgeboekt.

Overboeking twee percelen naar GREX Euregiobedrijvenpark II

Ten noorden van Station Eschmarke liggen momenteel twee bouwrijpe bedrijfskavels met bestemming “Stationsvoorzieningen”. In totaal beslaan de beide percelen samen 1,1 ha.. Door deze percelen over te boeken naar het Euregio Bedrijvenpark II en deze met de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan te voorzien van bestemming “bedrijven” kunnen extra opbrengsten worden gegenereerd in de Grondexploitatie Euregio Bedrijvenpark II.

4.5. Financiële gevolgen ontwikkelingsrichting

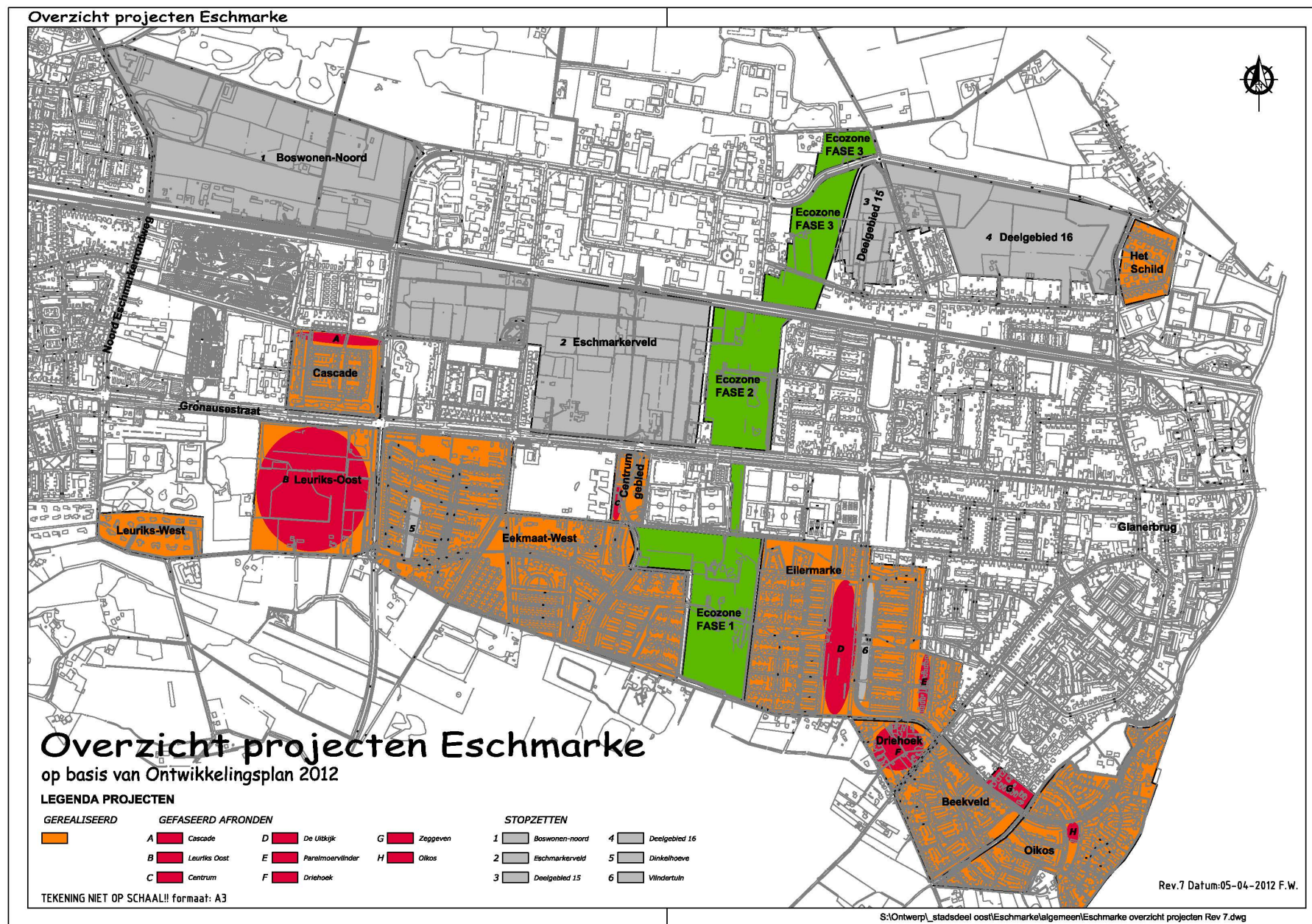
De in de vorige paragraaf beschreven ontwikkelingsrichting leidt tot een verslechtering van het de huidige Reserve Grondbedrijf van EUR 9.065.348 NCW per 1-1-2012. Zie ook de vertrouwelijke toelichting op de grondexploitatie.

4.6. Van bestemming “wonen” naar “agrarisch”

Na vaststelling van dit Ontwikkelingsplan zal een aantal activiteiten worden gestart met betrekking tot de juridisch-planologische context:

- o Aan de particuliere eigenaren in de deelgebieden Boswonen-noord en Deelplan 16 zal een brief worden gestuurd waarin wordt aangegeven dat de WVG per 1 juli 2013 van rechtswege zal vervallen. De gemeente zal aan hen kenbaar maken dat een verlenging van het voorkeursrecht niet zal plaatsvinden omdat de gemeente deze gebieden niet meer zelf wenst te ontwikkelen en dat de bestemming van het gebied gewijzigd wordt naar het huidige (vooral agrarisch) gebruik.
- o Er zal een vooraankondiging gedaan worden dat een nieuw bestemmingsplan zal worden voorbereid voor de deelgebieden Boswonen-noord, deelplan 15 en 16 waarbij de globale woonbestemming gewijzigd zal worden in agrarisch.
- o Naar verwachting zal in de eerste helft van 2013 een ontwerp-bestemmingsplan voor deze deelgebieden ter visie kunnen worden gelegd. De actualisatie van het bestemmingsplan van het deelgebied Eschmarkerveld zal op langere termijn geactualiseerd worden.

BIJLAGE 1: OVERZICHTSKAART DEELPLANNEN ESCHMARKE



BIJLAGE 1: OVERZICHTSKAART DEELPLANNEN ESCHMARKE