GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Veldzichtweg ong. (naast 45)"		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	8 november 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	

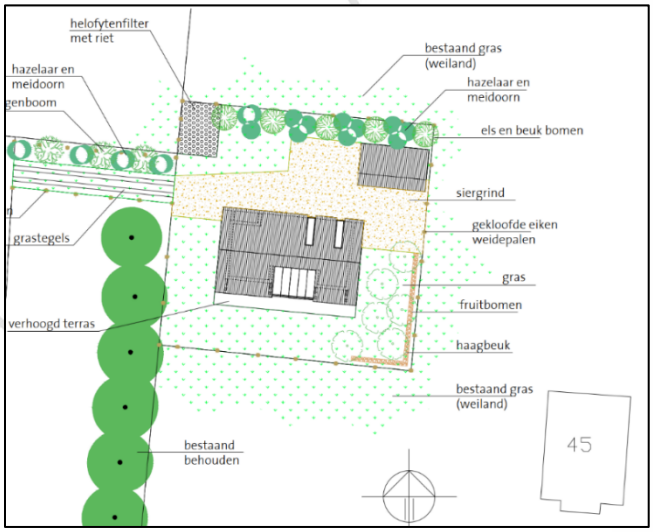
Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Veldzichtweg ong. (naast 45)" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00251-0003 vast te stellen;
2. De “Nota zienswijzen bestemmingsplan “Veldzichtweg ong. (naast 45)” 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 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding en voorgeschiedenis
Aan de Veldzichtweg 45 is een woning met bijgebouwen gelegen. Het voornemen bestaat om naast deze woning een vrijstaande woning met een bijgebouw te realiseren. Het perceel is gelegen aan de rand van de toekomstige woningbouwlocatie Eschmarkerveld. Het grotendeels onbebouwde gebied met enkele woonerven tussen Enschede en Glanerbrug is al geruime tijd een beoogde locatie voor circa 600 woningen in een groen-stedelijke woonomgeving. Globaal gaat het om het onbebouwde gebied gelegen tussen de Gronausestraat en de spoorlijn Enschede - Glanerbrug.



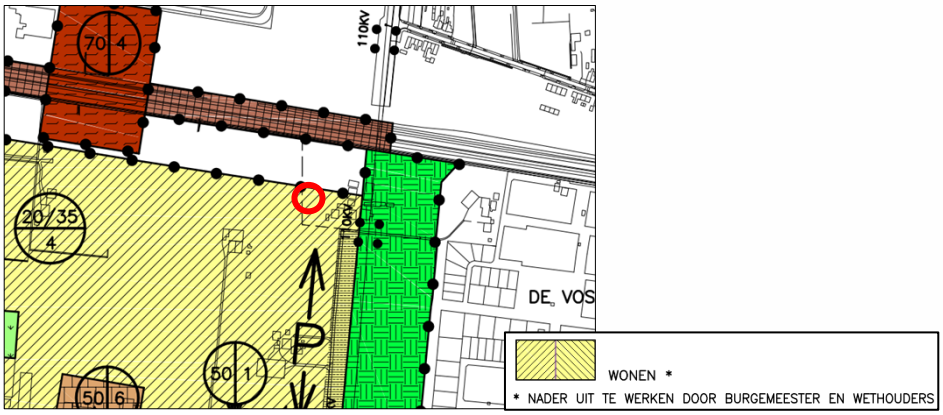
Ligging plangebied grenzend aan Eschmarkerveld



Erfinrichtingsplan nieuwe kavel

Het plan
De locatie maakt nu onderdeel uit van een klein weiland behorende bij de woning Veldzichtweg 45. Het plan bestaat uit het realiseren van een bouwkavel ten behoeve van één vrijstaande woning met bijgebouw. De woning wordt ontsloten via een inrit op de Veldzichtweg waarbij op eigen terrein voldoende ruimte is voor parkeren. Het perceel wordt landschappelijk ingepast met inheemse beplanting waarbij de bestaande houtopstanden behouden blijven.

Het bestemmingsplan
Het plangebied valt (grotendeels) onder het bestemmingsplan "De Eschmarke". Dit bestemmingsplan, dat nog tot stand is gekomen onder de oude Wet Ruimtelijke Ordening, is op 18 maart 1996 door de Raad van de gemeente Enschede vastgesteld. Binnen het bestemmingsplan De Eschmarke geldt voor het plangebied de bestemming 'Wonen, nader uit te werken" door Burgemeester en Wethouders. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor de handhaving van en/of het bouwen van woningen. Voor het bouwen van woningen geldt dat het bouwplan eerst moet worden uitgewerkt middels een uitwerkingsplan.



Ligging plangebied (rood omcirkeld) binnen bestemmingsplan "De Eschmarke"

Het realiseren van het bouwplan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor is het bestemmingsplan "Veldzichtweg ong. (naast 45)" opgesteld.

Publieksvriendelijke samenvatting
Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend om een nieuwe woning mogelijk te maken aan de Veldzichtweg naast nummer 45. De locatie is gelegen aan de rand van de beoogde nieuwbouwwijk Eschmarkerveld. Het plan voor een nieuwe vrijstaande woning sluit hier stedenbouwkundig goed op aan. Het perceel wordt landschappelijk ingepast zodat deze een groene uitstraling krijgt. Vanuit beleid is er behoefte aan woningen in een groen-stedelijk woonmilieu. Het plan voorziet in deze behoefte. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. De raad wordt voorgesteld dit nieuwe bestemmingsplan vast te stellen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Het doel is een bestemmingsplan vast te stellen met een actuele en passende juridisch-planologische regeling die het mogelijk maakt om aan de Veldzichtweg (naast nummer 45) één woning met bijgebouw te realiseren.

Enschede zet de komende coalitieperiode in op het bouwen van nieuwe woningen die passen binnen bij de behoefte in Enschede. In Enschede is er onder andere behoefte aan woningen in een groen-stedelijk woonmilieu. Het plan aan de Veldzichtweg draagt hieraan bij.

Argumenten
1.1 Het plan past binnen de Woonvisie en sluit aan bij Eschmarkerveld
In de Woonvisie is beschreven dat de gemeente Enschede nieuwe woningen wil realiseren die passen binnen de behoefte. Het gaat daarbij niet alleen om hoogstedelijke woonmilieus in het centrum van de stad. In Enschede is ook behoefte aan grondgebonden woningen in een groen-stedelijk woonmilieu. De gemeente gaat de komende periode onder andere de woningbouwlocaties Leuriks Oost en Eschmarkerveld in fases ontwikkelen. Specifiek voor het Eschmarkerveld is in het Koersdocument Eschmarkerveld opgesteld. Deze is in 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor het oostelijke deel van het Eschmarkerveld wordt ingezet op grondgebonden woningen die worden ingepast binnen de bestaande bomenrijen in een groene omgeving. Het plan voor een bouwkavel aan de Veldzichtweg naast nummer 45 sluit hier op aan. De landschappelijke inpassing draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Het plan is ruimtelijk uitvoerbaar
Onderdeel van het bestemmingsplan is een toelichting met bijbehorende milieukundige onderzoeken. Hieruit blijkt dat het plan ruimtelijk uitvoerbaar is en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe woning blijft op voldoende afstand van de bedrijven op het Euregio bedrijvenpark (100 meter) waardoor er geen bedrijven worden beperkt in hun mogelijkheden.

Risico's
Op en rondom het Euregio bedrijvenpark zijn meerdere woningen en bedrijfswoningen aanwezig. Diverse omwonenden ervaren geluidsoverlast van bedrijven op het bedrijvenpark. Dit heeft de afgelopen jaren geresulteerd in meerdere klachten en een aantal juridische procedures van omwonenden.

Het initiatief is getoetst aan de wettelijke kaders. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe woning op voldoende afstand blijft van het bedrijvenpark. Daarnaast hebben de initiatiefnemers (en tevens toekomstige bewoners van de nieuwe woning) aangegeven de locatie goed te kennen en zich bewust te zijn van de aanwezigheid van de bedrijven op het bedrijventerrein met de bijbehorende omgevingsgeluiden.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Met de initiatiefnemer is ten behoeve van deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst inclusief een planschaderegeling overeengekomen. Hiermee is het kostenverhaal afdoende verzekerd en bestaan er voor de gemeente geen financieel nadelige gevolgen.

Afweging en alternatieven
De landschappelijke inpassing van het plan is in overleg met de gemeente tot stand gekomen. Met het plan is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er is geen alternatief plan opgesteld.

Participatie
De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden (vier adressen) geïnformeerd. De initiatiefnemer geeft aan dat de omwonenden positief hebben gereageerd op het initiatief.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen vormen geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan. Zie de bijgevoegde "Nota zienswijzen" voor de volledige reactie op de zienswijzen. De indieners van de zienswijzen hebben per brief een uitnodiging voor de Stadsdeelcommissie Oost ontvangen.

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

Vervolg
Het voorstel wordt behandeld in Stadsdeelcommissie Oost en vervolgens in de gemeenteraad. Bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze en wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van de zienswijze krijgen een brief met daarin de mededeling dat het plan is vastgesteld en de mogelijkheid tot het instellen van beroep.
Het plan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden en indieners van zienswijzen bestaat tijdens deze beroepstermijn de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de RvS.

Bijlagen
1 Toelichting bestemmingsplan Veldzichtweg ong. (naast 45)
2 Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan Veldzichtweg ong. (naast 45)
3 Regels bestemmingsplan Veldzichtweg ong. (naast 45)
4 Bijlage bij de regels bestemmingsplan Veldzichtweg ong. (naast 45)
5 Verbeelding bestemmingsplan Veldzichtweg ong. (naast 45)
6 Nota beantwoording zienswijzen; Niet geanonimiseerde versie: **niet t.b.v. publicatie**
7 Nota beantwoording zienswijzen; Geanonimiseerde versie t.b.v. publicatie

---

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

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

E.A. Smit R.W. Bleker