GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Grondexploitatie, investeringsprojecten en bestemmingsplan Eschmarkerveld		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Openbaar: **Geheim:**	:ja, NB: met uitzondering van de bijlagen 6, 7 en 8 bij dit raadsvoorstel: : ja : de financiële bijlagen 6,7, 8		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	28 mei 2024
Stuknummer **(invulling door Griffie)**		Corsanummer	2400017486

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De grondexploitatie Eschmarkerveld vast te stellen

2. Hiervoor een krediet te verstrekken van € 48.059.476,- en deze te dekken uit:
   a. Geprognotiseerde grondopbrengsten ter grootte van € 40.043.734,-
   b. Bijdrage van het Rijk in het kader van de Woningbouwimpuls ter grootte van € 2.538.055,-
   c. Bijdrage van het Rijk in het kader van Host City ter grootte van € 1.620.000,-
   d. Geprognotiseerde opbrengststijgingen ter grootte van € 3.944.900,-;

3. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van financiële bijlagen 6 “Grondexploitatie Eschmarkerveld”, bijlage 7 “Toelichting grondexploitatie Eschmarkerveld” en bijlage 8 “begrotingswijziging” bij dit voorstel vanwege artikel 87 jo 88 lid 2 Gemeentewet jo. t jo. artikel 5.1 lid 2 onder b Wet openbaarheid van bestuur te laten voortduren;

4. In te stemmen met het ophogen van het investeringsproject F35-Eschmarkerveld en hiervoor aanvullend krediet te verstrekken van € 1.465.295 en deze te dekken uit:
   a. een bedrag van € 1.203.295 uit provinciale subsidie vanuit het uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2024/2025
   b. een bedrag van € 262.000,- te activeren ten laste van het product verkeersinfrastructuur en beleid.

5. In te stemmen met het openen van het investeringsproject Beekzone Eschmarkerveld en de kosten van € 1.398.000 te dekken uit :
   a. De reeds vastgestelde middelen vanuit het Water en Klimaat Adaptatieplan ter grootte van €1.398.000;

6. De gemeentebegroting te wijzigen conform de bijgevoegde begrotingswijziging;

7. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan zoals opgenomen in de bijlage ‘Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen Eschmarkerveld’

8. In te stemmen met de nota ‘Parkeernorm Boswonen’ waarmee afgeweken wordt van de Parkeernormennota 2017 voor de gronden binnen een gedeelte van ‘Boswonen’.

9. In te stemmen met het vaststellen van de beleidsregel ‘ontwikkeling landgoed de Dommert’;

10. Het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023" overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00247-0003 gewijzigd vast te stellen

Inleiding en voorgeschiedenis

Voorgeschiedenis

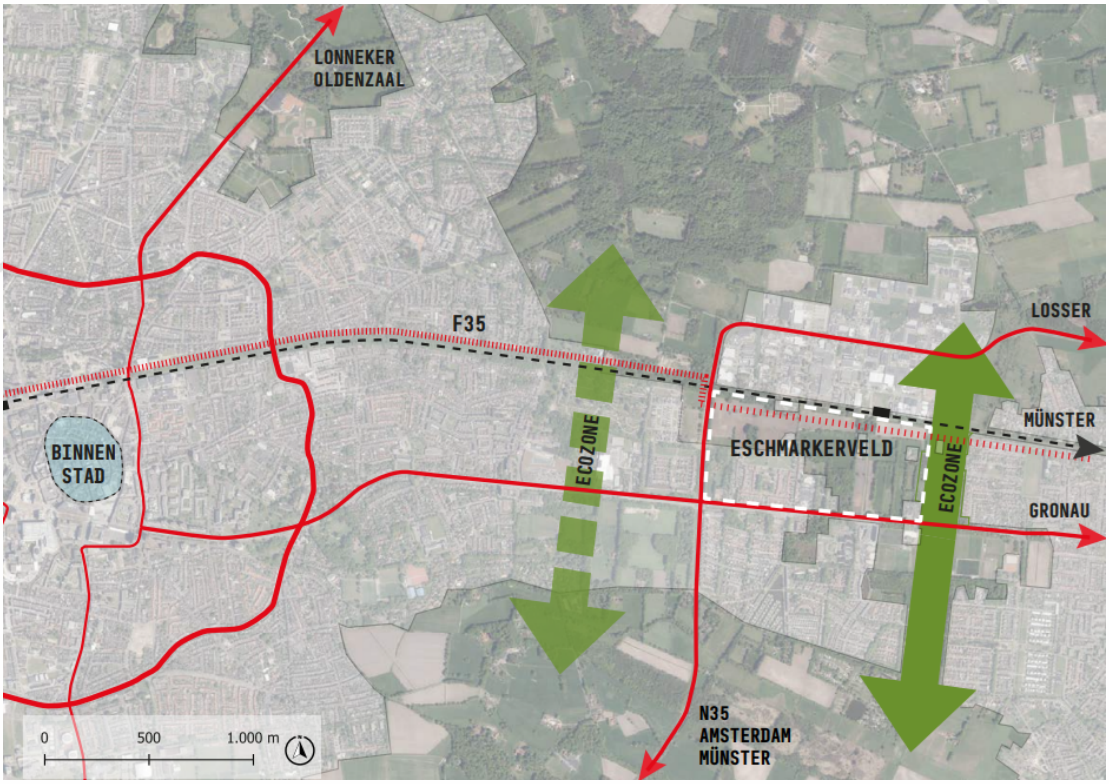
Het gebied Eschmarke tussen Enschede en Glanerbrug is ooit ontwikkeld als een VINEX-locatie met verschillende deelgebieden. Sinds het begin van de eeuw zijn in dit gebied al ruim 2000 woningen gebouwd. Eén van de deelgebieden van de Eschmarke is het Eschmarkerveld. De realisatie van het Eschmarkerveld stond voor de periode 2001-2011 gepland, maar werd uitgesteld als gevolg van de financiële crisis (besluit Stedelijke Koers 2012). Door de toegenomen druk op de woningmarkt wordt het Eschmarkerveld weer gezien als goede woonlocatie voor Enschede. Als eerste stap heeft de gemeenteraad op 25 oktober 2021 het Koersdocument vastgesteld met daarin kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Eschmarkerveld. Het Eschmarkerveld is zowel in het coalitieakkoord als in de Woonvisie aangewezen als nieuwe woonlocatie.

Op 4 maart 2024 is het Toekomstbeeld Omgevingsvisie, kader voor de fysieke leefomgeving vastgesteld. Het document schetst een lange termijn perspectief voor Enschede.De ontwikkeling van Eschmarkerveld past in het Toekomstbeeld. Enschede groeit qua inwoneraantal. Met deze ontwikkeling faciliteren we die groei door woningen en voorzieningen toe te voegen.

Bij de planvorming voor Eschmarkerveld hanteren we de inhoudelijke hoofdlijnen uit het Toekomstbeeld en maken we gebruik van de lagenbenadering. Deze werkwijze houdt in dat we bij alles wat we doen starten bij de ondergrond, waarin bodem en water sturend is. Vervolgens geeft de culturele identiteit van mens en omgeving ons handvatten hoe te handelen. We gaan duurzaam om met ruimte en voorraden. En ontwikkelingen sluiten aan bij en versterken bestaande netwerken zoals groene en infrastructurele netwerken.

Projectomschrijving Eschmarkerveld

Op dit moment is de druk op de woningmarkt weer hoog en is er een tekort aan woningen. Enschede wil in 10 jaar 9300 woningen toevoegen. Er wordt gewerkt aan diverse grote woningbouwprojecten zoals Cromhoff, Centrumkwadraat, Kop Boulevard en Leuriks Oost. Het Eschmarkerveld is een goede aanvulling op deze projecten als een plek waar een divers en betaalbaar aanbod van met name grondgebonden woningen wordt gerealiseerd in een groene omgeving met perfecte verbindingen naar de stad en de regio via de fietssnelweg F35, het spoor Enschede - Münster / Dortmund en de busbaan Enschede-Glanerbrug. Door in Enschede een



divers woningaanbod te bieden dragen we bij aan een van onze strategische opgaven: het aantrekken en behouden van talent.
Figuur 1: Locatie Eschmerkerveld

Masterplan
Het Eschmarkerveld wordt een groene, gezonde en gemengde wijk. Het Koersdocument vormt het kader voor de uitwerking van de plannen voor het gebied. Als eerste stap is het plan uitgewerkt in het stedenbouwkundig Masterplan. Dit plan maakt duidelijk hoe de hoofdopzet van de nieuwe wijk wordt en legt de belangrijkste structuren voor groen, water en mobiliteit vast. Tussen de hoofdstructuren liggen de woonvelden.



Figuur 2: Stedenbouwkundig Masterplan Eschmarkerveld

Omdat we flexibel willen kunnen reageren op de ontwikkelingen op de woningmarkt, leggen we bewust de inrichting van die woonvelden nog niet tot in detail vast. Of bijvoorbeeld een woonveld uiteindelijk een seniorenhof wordt of juist een straatje met kavels voor particulieren wordt pas later bepaald.

Een van de grote uitdagingen in het gebied is de hoge grondwaterstand. Omdat we de bestaande bomen willen handhaven is het (fors) ophogen van het gebied geen optie. De bodem en het water zijn zeer bepalend geweest voor het Masterplan. Dit leidt in de natste delen van het gebied tot een bijzonder stedenbouwkundig plan met woningen op kleinere kavels en lagere parkeernormen (dichtbij het station en aan de fietssnelweg). Zo kunnen we het behoud van groen en het realiseren van betaalbare woningen in een aantrekkelijke omgeving zonder wateroverlast, met elkaar combineren.

Het Masterplan omvat ook de noordkant van Dolphia. Op deze plek zijn in het verleden woningen gesloopt en is nu een tijdelijk parkje aangelegd. Dolphia en Tuinstad vormen in de toekomst één geheel en de locatie van de gesloopte woningen is een belangrijk schakelstuk om het bestaande Dolphia goed te verbinden met de nieuwe wijk, zowel ruimtelijk als programmatisch. Omdat op deze grond al een bestemming ligt die woningbouw mogelijk maakt (met ruimte voor ongeveer 50 woningen), wordt dit deelgebied niet meegenomen in het bestemmingsplan voor Eschmarkerveld.

Woningbouwprogramma

Vanwege de grote woningbouwopgave voor Enschede is bij de uitwerking van het Masterplan onderzocht hoeveel woningen in het gebied kunnen worden ingepast binnen de kaders van het Koersdocument. Daarbij is ook rekening gehouden met de nieuwste inzichten in de woningmarkt. We zien bijvoorbeeld dat er meer vraag is naar huisvesting voor kleinere huishoudens. Niet alleen in hoog stedelijke omgeving, maar juist ook in een groene wijk als het Eschmarkerveld. Het programma zoals geschetst in het Koersdocument (500-600 woningen) is daarom uitgebreid met woningen die zich met name richten op die kleinere huishoudens (sociale huur, midden huur en goedkope koop). Langs de belangrijkste assen in het gebied maken we ook gestapelde woningen mogelijk zoals appartementen en beneden/boven woningen. Zo combineren we het behoud van het groene karakter met 800 woningen die grotendeels in het betaalbare segment vallen. Bovendien maakt het toevoegen van gestapelde woningen het mogelijk om te verdichten rondom de fietssnelweg, het station en nabij het winkelcentrum Eschmarke en de daar aanwezige busbaan. Dit is geheel in lijn met ons eerder ingezette beleid van Kwalitatief sturen op appartementen. Het programma waar nu van uit wordt gegaan ziet er als volgt uit:

	Programma Eschmarkerveld				
Type Woningen	Sociale huur	Middenhuur	Koop <355k	Koop >355k	**TOTAAL**
Appartementen	63	5	61	3	**131**
Rijwoningen	153	47	288	0	**488**
2-onder-1-kap / andere concepten	0	0	0	96	**96**
Vrijstaand / andere concepten	0	0	0	84	**84**
TOTAAL	**216**	**52**	**349**	**183**	**800**

Het programma is indicatief en de randvoorwaarden bieden ruimte om gedurende de ontwikkeltijd van het gebied te reageren op nieuwe behoeftes en marktinzichten.

Gefaseerde ontwikkeling
Zoals ook in het Koersdocument is vastgelegd, bestaat het Eschmarkerveld uit drie deelgebieden (van oost naar west): Natuurzicht, Boswonen en Tuinstad. Deze gebieden krijgen hun eigen sfeer doordat het bestaande landschap per deelgebied verschilt en we dit versterken door verschillende uitgangspunten voor stedenbouw en beeldkwaliteit te hanteren. In ieder deelgebied komen alle woningtypen voor in ongeveer dezelfde verhoudingen. De deelgebieden maken het mogelijk om het gebied gefaseerd te ontwikkelen. Zo wonen mensen zo snel mogelijk in een deel van de wijk dat helemaal af is.

De hoofdstructuren voor water, groen en verkeer (inclusief de fietssnelweg) leggen we meteen volledig aan. Zo kunnen ook de eerste bewoners al zo snel mogelijk wandelen en spelen in de beekzone of over de fietssnelweg naar het centrum fietsen. Door gefaseerd te ontwikkelen verkleinen we de financiële risico's voor de gemeente Enschede. Per fase maakt de gemeente een verdere stedenbouwkundige uitwerking. In die uitwerking bepalen we details zoals de kaders voor projectontwikkelaars, de verkaveling van de particuliere kavels en de verdeling van woningtypes. Op basis van die meer gedetailleerde uitwerking kunnen we een beeldkwaliteitsplan per fase maken dat aan de Raad wordt voorgelegd. Onder de nieuwe Omgevingswet gaat dat in de vorm van een wijziging van het omgevingsplan (het nu vast te stellen bestemmingsplan) en het vaststellen van een beleidsregel door de Raad.

Globaal zal het gebied ontwikkeld worden van oost naar west, te beginnen met het deelgebied Natuurzicht omdat we hier goed kunnen aansluiten op het station Eschmarke en het winkelcentrum Eschmarke.

Bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023
Het Masterplan vormt de basis voor het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023" dat tot doel heeft de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Daarnaast worden met het bestemmingsplan in de directe omgeving van het station Eschmarke enkele gemengde bestemmingen mogelijk gemaakt, om daarmee het stationsgebied rondom De Eschmarke te versterken. Het gaat daarbij onder meer om stationsomgeving gerelateerde functies zoals commerciële ruimten, horeca gericht op maaltijd- en drankenstrekking, maar ook sociaal-culturele voorzieningen en bepaalde maatschappelijke voorzieningen. Bestaande (woon)percelen in het gebied krijgen een passende bestemmingsregeling in het bestemmingsplan. Tenslotte zijn enkele nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen, waaronder het toevoegen van een zorginstelling en zorgwoningen naast de dagbesteding van 's Heeren Loo aan de Slankweg 97-101 en de mogelijkheid voor één extra woning op het perceel Veldzichtweg 40.

Natuurcompensatie
Voor de realisatie van het Eschmarkerveld is een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit. Vergunningaanvragen worden getoetst door de provincie Overijssel. In de periode tussen vaststelling van het Koersdocument en de nu voorliggende voorstellen heeft de provincie besloten dat wegvallen van geschikt leefgebied voor kleine marterachtigen (hermelijn, wezel, bunzing) en egels gecompenseerd moet worden om een omgevingsvergunning te kunnen krijgen.

Het stedenbouwkundig masterplan en het ontwerp bestemmingsplan leiden tot het wegvallen van een flinke oppervlakte geschikt leefgebied. Daarom is gezocht naar percelen buiten het plangebied van Eschmarkerveld die kunnen dienen als compensatiegebied voor deze soorten. Deze gronden zijn opgenomen in een compensatieplan. Deze is als bijlage toegevoegd aan dit document. Door binnen het plangebied ruimte op te nemen kunnen enkele corridors (verbindingszones) voor deze soorten langs de Euregioweg en de spoorlijn Enschede-Gronau in stand worden gehouden. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn deze corridors ook zo bestemd (bestemming Groen-3). Dit zijn groene zones die weinig bouw- en gebruiksmogelijkheden kennen, zodat deze functioneel geschikt zijn als verbindingszone. De verbindingszones zorgen ervoor dat leefgebieden met elkaar verbonden blijven en zo bereikbaar blijven voor de doelsoorten. Door deze verbindingszones daalt de benodigde compensatie oppervlakte buiten het plangebied.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet worden aangetoond dan het plan uitvoerbaar is. Het compensatieplan bestaat uit gronden die al in bezit zijn van de gemeente Enschede. Er zijn vanuit beleid geen belemmeringen naar voren gekomen voor inrichting van deze gronden. Tevens wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met kosten om de gronden over te nemen uit het erfpachtcomplex en in te richten als geschikt leefgebied. Om ruimte te creëren voor een verdere uitwerking van het compensatieplan in overleg met de provincie Overijssel, heeft het college besloten om de vier percelen (gedeeltelijk) te reserveren voor deze opgave. Uit die uitwerking moet blijken of alle gronden nodig zijn of dat een deel daarvan in de toekomst ook voor ander doeleinden kan worden aangewend. Inrichting als compensatienatuur biedt op daarvoor geschikte locaties mogelijk ook kansen voor combinatie met recreatieve voorzieningen, bepaalde vormen van landbouw en opwekking van zonne-energie. Dit nemen we mee in de uitwerking van de plannen. Er zal daarna een afzonderlijke procedure worden doorlopen om de inrichting van en het gebruik van de percelen daadwerkelijk te realiseren. (bijvoorbeeld via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

Publieksvriendelijke samenvatting
In oktober 2021 heeft de gemeenteraad het Koersdocument voor de ontwikkeling van het Eschmarkerveld vastgesteld. Hierbij is gekozen voor het ontwikkelen van een groene, gezonde en gemengde wijk. Om de bouw van deze wijk mogelijk te maken neemt de gemeente nu besluiten over het bestemmingsplan en alle benodigde investeringen. Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen als ontwerp bestemmingsplan. Er zijn tijdens deze termijn zienswijzen ingediend. Deze hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. pag. 3 casenummer BV24000225 In het projectgebied wil de gemeente 800 nieuwe woningen laten bouwen. Daarnaast komt er veel ruimte voor groen en waterberging en wordt de fietssnelweg F35 door het gebied gelegd. Voor 750 van de 800 woningen is een nieuw bestemmingsplan nodig. De noordkant van Dolphia, waar in 2006 woningen zijn gesloopt en waar ruimte is voor ongeveer 50 woningen, maakt onderdeel uit van het plangebied. Het Eschmarkerveld heeft een oppervlakte van ongeveer 33 hectare en ligt tussen het dorp Glanerbrug en Enschede. Het gebied is voor het Rijk, de provincie en de gemeente een belangrijke woningbouwlocatie. Er wordt een divers woningaanbod gebouwd. Tenminste de helft van alle woningen vallen in het betaalbare segment. Ook is er ruimte in de plannen voor maatschappelijke en dienstverlenende functies zoals een huisarts. Voor het project Eschmarkerveld heeft de gemeente al subsidies ontvangen vanuit het Rijk. De provincie Overijssel draagt bij aan de realisatie van de fietssnelweg. Deze subsidies maken het mogelijk om kwaliteit en betaalbaarheid te combineren op het Eschmarkerveld.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Door het vaststellen van de grondexploitatie, de investeringsprojecten en het bestemmingsplan wordt de realisatie van 800 woningen (750 op grond van het bestemmingsplan Eschmarkerveld) op het Eschmarkerveld mogelijk gemaakt. Tot 2030 kent de gemeente Enschede een woningbehoefte van 9300 woningen, een behoefte die is opgenomen in de Woonvisie, het coalitieakkoord en de gemeentebegroting onder opgave Duurzaam Wonen en Werken. Het Eschmarkerveld levert een grote bijdrage aan het invullen van die opgave.

Argumenten

1.1 Grondexploitatie maakt realisatie Eschmarkerveld mogelijk

De voorgestelde grondexploitatie bevat (samen met de tegelijkertijd voorgestelde investeringsprojecten) alle kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling Eschmarkerveld. Door de grondexploitatie vast te stellen en krediet te verlenen, is de gemeente in staat om alle benodigde investeringen voor realisatie van de wijk te doen. Uiteindelijk zijn de opbrengsten uit grondverkoop en bijdragen van andere overheden voldoende om alle kosten te dekken.

1.2 Met deze grondexploitatie ondersteunen we de opgaves van de stad, het coalitieakkoord en de woonvisie

Met de realisatie van Eschmarkerveld wordt bijgedragen aan de realisatie van nieuw woningaanbod in Enschede waarmee de doelstellingen versterken van het vestigingsklimaat en de aantrekkelijkheid van Enschede als woonstad worden ondersteund. Ook draagt de realisatie van deze wijk bij aan het aantrekken en behouden van talent en andere doelgroepen voor Enschede en de Twentse arbeidsmarkt. Eschmarkerveld biedt kansen om die fijne omgeving te creëren, met een divers woningaanbod voor huurders en kopers. Daarom is het gebied zowel in het coalitieakkoord 2018-2022 als in de woonvisie aangewezen als nieuwe woonlocatie.

1.3 Benodigde natuurcompensatie is onderdeel van de grondexploitatie

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te worden aangetoond op de verschillende relevante omgevingsaspecten (bodem, geluid etc). Er heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden in Eschmarkerveld. Zo is onderzocht of er beschermde dieren en planten voorkomen die uitvoering van het bestemmingsplan in de weg kunnen staan. Daaruit blijkt dat leefgebied voor kleine marterachtigen en egels verdwijnt. Er is daarom een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit van de provincie nodig. Om de vergunning te kunnen krijgen is compensatie van het leefgebied nodig, in of in de nabijheid van het plangebied. De gronden voor compensatie zijn opgenomen in het ’plan compensatie Eschmarkerveld’ (bijlage 4). Het realiseren van de compensatie en het nieuwe leefgebied dient aan verschillende randvoorwaarden te voldoen. Zie hiervoor de notitie kleine marterachtigen die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Deze notitie wordt ook gebruikt voor het aanvragen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming bij de provincie.

Een omgevingsvergunning voor de flora- en fauna activiteit hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet te zijn verleend. Op basis van vaste jurisprudentie geldt dat een gemeenteraad een bestemmingsplan mag vaststellen, als in redelijkheid kan worden aangetoond dat de wet de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. In dit geval is in redelijkheid aangetoond dat aan de Wet Natuurbescherming kan worden voldaan. Het bestemmingsplan kan op dit punt worden vastgesteld.

Het college heft besloten de gronden zoals omschreven in het compensatieplan aan te wenden voor natuurcompensatie. De kosten voor (interne) overname van de gronden en inrichting van de gronden zijn onderdeel van de grondexploitatie Eschmarkerveld.

1.4 Natuurcompensatie is afgewogen tegen realisatie andere beleidswensen/ruimteclaims

De gronden van de gemeente Enschede die het college heeft gereserveerd om in te zetten voor natuurcompensatie worden nu verpacht voor agrarisch gebruik. Inrichting van de percelen als natuur is passend binnen de visie landelijk gebied en het natuur- en landschapsplan. Bij dit besluit heeft het college rekening gehouden met mogelijke andere ruimtevragen zoals uitbreiding van bedrijventerreinen, realisatie van zonnevelden en/of woningbouw. Een nadere beschrijving van de percelen is te vinden in de notitie bijlage 4.

2.1 Rijksbijdragen maken combinatie van kwaliteit en betaalbaarheid mogelijk

Met dank aan twee bijdragen vanuit het Rijk in het kader van de Woningbouwimpuls en Host City ontstaat financiële ruimte om een kwalitatief goede wijk te realiseren met een hoog aandeel betaalbare woningen. Door de opgaven op het gebied van bodem, water en natuurcompensatie zijn de kosten in deze gebiedsontwikkeling hoger dan gemiddeld en kan niet altijd de optimale opbrengst worden gerealiseerd. De bijdragen van het Rijk helpen om ondanks dit gegeven een sluitende grondexploitatie aan de gemeenteraad voor te leggen.

3.1 De Raad moet de door het College opgelegde geheimhouding laten voortduren
Het college kan geheimhouding opleggen op stukken die naar de Raad of leden van de Raad worden overlegd. Het betreft hier bijlage 6 “Grondexploitatie Eschmarkerveld” bijlage 7 toelichting op de grondexploitatie en bijlage 8 begrotingswijziging.
Dat gebeurt op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en op grond van een belang dat staat in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo). Van de geheimhouding wordt op de stukken melding gemaakt. De verplichting tot geheimhouding duurt voort totdat de raad deze geheimhouding opheft (art. 89 lid 4 Gemw). Evaluatiedatum is bepaald op 5 jaar na afsluiten grondexploitatie. Om de door het college opgelegde geheimhouding te laten voortduren moet de Raad deze bekrachtigen.

3.1 Er is een grond zoals benoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo van toepassing
Voor de gemeente is openbaarheid uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch is door het college besloten om op de bijlagen 6, 7 en 8 (grondexploitatie, toelichting grondexploitatie en de begrotingswijziging) geheimhouding op te leggen voor de duur van vijf jaar na afsluiting van de grondexploitatie. Bij dit voorstel tot oplegging geheimhouding, zijn de belangen uit artikel 5.1 Woo afgewogen. De geheimhouding wordt gebaseerd op economische en financiële belangen van de gemeente (art. 5.1, lid 2 onder b Woo). Voorgesteld wordt de geheimhouding te laten voortduren. De geheimhouding duurt voort tot de raad deze geheimhouding opheft (artikel 89 lid 4 Gemeentewet). Evaluatiedatum is door college bepaald op 5 jaar na afsluiten grondexploitatie.

Deze uitzonderingsgrond is aan de orde als de gemeente door het verstrekken van informatie financieel nadeel kan oplopen. Daarvan is sprake als openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover wederpartijen aantast dan wel verzwakt. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente dan zozeer schaden dat de economische of financiële belangen van de gemeente geacht moeten worden zwaarder te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking.

4.1 De F35 is onlosmakelijk onderdeel van het stedenbouwkundig masterplan
Het gedeelte van de fietssnelweg F35 tussen de Euregioweg en de Ecozone is mee ontworpen in de plannen voor het Eschmarkerveld. Door de F35 in de wijk te integreren als fietspad en fietsstraat ontstaat een logische, verkeers- en sociaalveilige en efficiënte oplossing voor dit deeltracé. Bovendien kunnen de nieuwe bewoners van het Eschmarkerveld zo optimaal profiteren van de ligging van de wijk aan de F35. Dit past goed bij het beoogde groene, gezonde en daarom zo autoluw mogelijke karakter van de nieuwe wijk. Aan de westzijde zorgt een nieuwe brug over de Euregioweg voor een optimale aansluiting op het reeds gerealiseerde gedeelte van de F35 langs de Oosterstraat. Aan de oostzijde sluit de F35 in de toekomst aan op een nog nader uit te werken tracé langs het spoor richting Glanerbrug.

4.2 Slimme combinatie van financieringsmogelijkheden voor de F35
Door de F35 onderdeel te maken van het Eschmarkerveld kunnen we optimaal gebruik maken van zowel subsidie vanuit de provincie Overijssel (uitvoeringsprogramma Mobiliteit) als een bijdrage van het Rijk (Woningbouwimpuls via de grondexploitatie Eschmarkerveld). Als cofinanciering is een relatief beperkte bijdrage vanuit de gemeentelijke middelen uit de grondexploitatie Eschmarkerveld nodig. Zo zijn we in staat om, zonder beslag te leggen op schaarse middelen voor Mobiliteit, dit deeltracé van de F35 te realiseren.

4.3 Duurdere brug om groene structuur te handhaven en ecologische verbinding in stand te houden
Onderdeel van de plannen voor de F35 is een brug vanuit Eschmarkerveld over de Euregioweg. Normaliter zou de helling van deze brug voor een groot gedeelte op een grondlichaam liggen. Zo’n grondlichaam zou op deze locatie ten koste gaan van al het bestaande groen langs de spoorlijn Enschede-Gronau. Deze groenstructuur is in het Groenambitieplan juist als belangrijke structuur aangewezen. Bovendien zou een grondlichaam de verbindende functie van het groen langs het spoor voor diverse diersoorten waaronder de egel en kleine marterachtigen onmogelijk maken, waardoor er meer wegvallend leefgebied gecompenseerd zou moeten worden. Door de gehele helling van de brug als een brugconstructie uit te voeren -wat een duurdere oplossing is- kunnen het bestaande groen en de verbindende functie voor dieren behouden blijven.

5.1 Eschmarkerveld geeft invulling aan de groenblauwe ambitie van Enschede
Het Eschmarkerveld (eigenlijk een veel groter deel van de Eschmarke) is vanuit het perspectief van bodem en water niet de meest optimale locatie om woningbouw te realiseren. Gegeven de aanwezigheid van alle infrastructuur en voorzieningen en omliggende bebouwing is het toch een logische plek om te ontwikkelen als woonwijk. Het Masterplan voor Eschmarkerveld is opgebouwd met de bodem en het water als leidende

factoren. De opdracht is immers om het volwassen groen in het gebied te handhaven en te versterken. Dat kan alleen als de gebiedsontwikkeling zich aanpast aan de bodem en het watersysteem. Dit resulteert in veel ruimte voor waterberging en groen met de centrale beekzone als herkenbaar element dwars door het hele gebied. Zo draagt het plan bij aan het realiseren van de groenblauwe ambities van Enschede. Om deze uitdaging financieel mogelijk te maken is een financiële bijdrage vanuit de het Water en Klimaat Adaptatieplan op zijn plaats. De kosten voor het realiseren van de centrale beekzone (geraamd op € 1.742.400 ex btw) worden daarom grotendeels betaald uit deze middelen voor een bedrag van € 1.398.000 ex btw. Het restant van € 344.400 ex btw wordt gedekt door een bijdrage uit de grondexploitatie.

7.1 Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan Eschmarkerveld
Het bestemmingsplan heeft van 19 oktober tot en met 29 november 2023 ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Tijdens deze termijn zijn 8 zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de ‘Nota samenvatting en beantwoording zienswijzenreactienota Eschmarkerveld’. Deze is als bijlage bij dit document opgenomen.

8.1 Voor het gedeelte Boswonen wordt afgeweken van de normen uit de Nota Parkeernormen 2017
In de Nota Parkeernormen 2017 zijn de parkeernormen voor verschillende functies vastgelegd. Deze normen worden ook gehanteerd binnen het bestemmingsplan Eschmarkerveld. Voor één gedeelte is het voornemen om andere, lagere normen te hanteren:
Voor het gebied Boswonen richten we ons voornamelijk op het bouwen van woningen gericht op bewoners voor wie autobezit minder relevant is.
Er wordt in dit deelgebied maximaal ingezet op het STOMP-principe: Stappen (lopen), Trappen (fiets), Openbaar vervoer, (deel)Mobiliteit en als laatste de Prive auto. We zetten in op de bevordering van het gebruik van deelmobiliteit en de stimulering van fietsgebruik. In combinatie met de aanwezigheid van de F35, de gunstige ligging ten opzichte van het station en de HOV-halte zorgt dit ervoor dat lagere parkeernormen kunnen worden toegepast in dit gedeelte. De parkeernormen zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

9.1 Voor de ontwikkeling van landgoed De Dommert zijn de voorwaarden voor ontwikkeling in een beleidsregel opgenomen.
Voor de gronden van het voormalige landgoed De Dommert is in het ontwerp bestemmingsplan een nader uit te werken bestemming opgenomen. Dit omdat de plannen voor deze gronden nog niet concreet zijn uitgewerkt. Nu de Omgevingswet in werking is getreden, is de vaststelling van een nader uit te werken bestemming echter niet meer mogelijk/correct.
Om die reden is de nader uit te werken bestemming omgezet naar een beleidsregel. Deze is aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld. In de beleidsregel staan de voorwaarden waaraan een toekomstig plan voor bouwen en gebruiken van de gronden dient te voldoen. Belangrijk bij de concrete invulling is dat de cultuurhistorische waarden van het gebied gerespecteerd worden.

10.1 Het vaststellen van het bestemmingsplan maakt de realisatie van het Eschmarkerveld mogelijk
Door het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat een publiekrechtelijk kader om vergunningen te verlenen voor de ontwikkeling van het Eschmarkerveld. De huidige bestemming (grotendeels een nader uit te werken woonbestemming) biedt geen basis om vergunningen te verlenen voor woningbouw, en maatschappelijke voorzieningen in het gebied.

10.2 Het bestemmingsplan geeft een passend planologisch toetsingskader voor de ontwikkeling.
Het plangebied valt grotendeels in het plangebied van het geldende bestemmingsplan De Eschmarke, uit 2011. Dit bestemmingsplan bevat voor het overgrote deel van het plangebied een nog uit te werken bestemming 'Wonen'. Dit bestemmingsplan is destijds echter nooit uitgewerkt vanwege de financiële crisis. Om het gebied te ontwikkelen voor woningbouw is het vaststellen van een bestemmingsplan vereist.
De ontwikkeling van Eschmarkerveld voor woningbouw is nu weer actueel en urgent. De uitgangspunten voor de nieuwe wijk zijn opgenomen in het Koersdocument (vastgesteld door uw raad) en deze is verder uitgewerkt in het Masterplan.
De uitgangspunten van het Masterplan zijn vervolgens vertaald in een nieuw bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft een actueel toetsingskader voor inrichting en gebruik van het gebied en toetsing van toekomstige aanvragen om omgevingsvergunning.

10.3 Onderdelen van zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan

Onderdelen van de ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Een overzicht van alle wijzigingen in de regels en verbeelding ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen als bijlage bij dit voorstel (overzicht van wijzigingen bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023).
Ook in de toelichting -waarin het plan onderbouwd wordt- hebben verschillende wijzigingen plaatsgevonden.

10.4 Ambtshalve zijn er wijzigingen aangebracht in de regels en verbeelding
Daarnaast zijn er verschillende ambtshalve wijzigingen gedaan in de regels, bijlagen regels en verbeelding, om daarmee het plan verder aan te scherpen en te verbeteren. Deze wijzigingen zijn opgenomen in het overzicht van wijzigingen bestemmingsplan Eschmarkerveld.
De toelichting van het bestemmingsplan en de bijlagen toelichting zijn op daarnaast ook op onderdelen aangepast.

Naast de aanscherpingen en verbeteringen zijn er op enkele punten wijzigingen in de bouwhoogte van woningen doorgevoerd en zijn regels aangepast om ruimte te bieden aan stedenbouwkundig fraaiere oplossingen. Deze aanpassingen zijn ook opgenomen in het overzicht van wijzigingen (bijlage 18). De doorgevoerde wijzigingen hebben geen nadelige gevolgen voor belanghebbenden/omwonenden in en rondom het plangebied. Ook is er geen sprake van een wezenlijk ander plan.

10.5 Bestaande percelen krijgen een passende bestemmingsregeling en enkele passende nieuwe ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan meegenomen
De bestaande (woon)percelen in het plangebied hebben voor het grootste deel op dit moment geen actuele bestemmingsregeling. Logischerwijs worden deze percelen nu meegenomen in het bestemmingsplan voor Eschmarkerveld, zodat deze ook een actuele bestemmingsregeling krijgen.
Er zijn enkele nieuwe concrete initiatieven in het plangebied, die in het bestemmingsplan zijn meegenomen. Het betreft onder meer een plan voor de bouw van een extra woning op het perceel Veldzichtweg 40. Deze ontwikkeling is als passend beoordeeld en er zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen. Daarnaast heeft zorginstelling 's Heeren Loo, die op dit moment al met dagbesteding gevestigd is aan de Slankweg 97-101, het voornemen om een uitbreiding te realiseren naast het bestaande pand. Het voornemen is om nieuwbouw te plegen en maximaal 24 studio's (zorginstelling) en 16 appartementen (zorgwoningen) op de verdieping te realiseren. Deze ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan.

10.6 Er is onderzoek gedaan ten aanzien van verschillende omgevingsaspecten. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar.
Een bestemmingsplan dient uitvoerbaar te zijn en ook dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn daarom verschillende omgevingsonderzoeken uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van het plangebied en het opgestelde bestemmingsplan. Het gaat daarbij onder meer om onderzoek naar stikstofdepositie, geluid (wegverkeer, spoorlawaai en industrielawaai), flora en fauna, archeologie, bodem, externe veiligheid, trillingen, bomen, water en verkeer.

Uit de onderzoeken blijkt dat er vanuit de verschillende omgevingsaspecten geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van Eschmarkerveld. In bepaalde gevallen komen uit de onderzoeken randvoorwaarden naar voren waarmee rekening dient te worden gehouden bij de uitwerking van het bestemmingsplan en realisatie.

In het kader van wegverkeerslawaai (Gronausestraat en Euregioweg) en railverkeerslawaai is een procedure hogere grenswaarde Wet geluidhinder vereist. Het ontwerp besluit heeft ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit hogere grenswaarden wordt in mandaat genomen door het afdelingshoofd Bestemmen.Waar dat nodig is zijn ook regels in het bestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van de resultaten (bijv. ten aanzien van realiseren geluidluwe gevels bij woningen in het kader van wegverkeer en railverkeer). Zo kan aan deze regels getoetst worden als een aanvraag omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

10.7 Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar
In het plan Eschmarkerveld zijn alle gronden die worden ontwikkeld al in eigendom van de gemeente Enschede. Het kostenverhaal vindt plaats via gronduitgifte en is daarmee verzekerd, zodat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld. De kosten van de grondexploitatie, inclusief het planschaderisico, worden door de gemeente gedragen en gedekt door grondopbrengsten en bijdragen vanuit het Rijk. De raad wordt in ditzelfde voorstel ook gevraagd een besluit te nemen over de grondexploitatie.

Er zijn een aantal bodemverontreinigingen in het plangebied aanwezig. In het algemeen geldt dat de bodemkwaliteit voldoende moet zijn voor de functie die aan gronden wordt toegekend. In dat kader zullen gronden gesaneerd moeten worden. Er is een raamsaneringsplan opgesteld waaruit de saneringskosten blijken. De kosten voor sanering zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Ten aanzien van de ontwikkeling aan Veldzichtweg 40 (bouw extra woning) geldt dat hiervoor bij initiatiefnemer kosten in rekening worden gebracht voor opname van de ontwikkeling in het bestemmingsplan, via een exploitatieovereenkomst.
Met 's Heeren Loo is een intentieovereenkomst afgesloten in het kader van de aankoop van grond en uitvoering van het bouwplan voor de zorginstelling en zorgwoningen. Kostenverhaal vindt plaats via de gronduitgifte.

Risico's
1.1 Een grote gebiedsontwikkeling brengt altijd risico's met zich mee
De belangrijkste risico's die zijn verbonden aan deze gebiedsontwikkeling:
- Hogere (dan geraamde) investeringskosten voor de openbare ruimte;
- Lagere of vertraagde gronduitgifte. Hierdoor kan het zijn dat het beoogde bouwtempo, het totaal aantal woningen of de beoogde grondopbrengsten niet volledig worden gerealiseerd.

Beide factoren worden in grote mate bepaald door marktontwikkelingen. In de risicoparagraaf bij de grondexploitatie wordt hier nader op ingegaan.

8.1 Zorgen bij ondernemers Euregio BedrijvenPark
Een aantal ondernemers van Euregio bedrijvenpark geven aan dat zij vrezen voor meer klachten van overlast van hun bedrijvigheid nu er in de nabijheid van het bedrijventerrein extra woningen worden gerealiseerd. Als er klachten worden ingediend betekent dit dat daarvoor ambtelijke capaciteit nodig is en ondernemers moeten meewerken aan bijvoorbeeld controles door de Omgevingsdienst Twente.
Naar aanleiding van een zienswijze van enkele bedrijven zijn de regels voor de woningen in de noordoostelijke hoek aangevuld. Ondanks dat er naar ons oordeel geen wettelijke noodzaak voor is, is opgenomen dat een bepaalde doofheid van de gevel dient te worden gerealiseerd. Ook zijn de specifieke gebruiksregels aangevuld, zodat extra duidelijk is dat het gebruik als tuin of voor privégebruik van de gronden gelegen aan de bedrijvenzijde van de woningen niet is toegestaan.
Dit draagt bij aan het voorkomen van klachten in de toekomst. Het volledig voorkomen van klachten is niet realistisch in combinatie met het realiseren van een woonwijk in de nabijheid van het Euregio BedrijvenPark.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Voor dit project zijn meerdere kredieten benodigd.

- Voor de grondexploitatie is een krediet nodig van € 48.059.476,-. Dit krediet wordt gedekt uit de grondopbrengsten en de toegekende subsidies in het kader van Woningbouwimpuls en Host City
- Voor het project F35 Eschmarkerveld is een krediet nodig van € 1.465.295. Dit krediet wordt gedekt uit een bijdrage van de subsidie van de Provincie UVP Mobiliteit 2024/2025 en mobiliteit product Verkeersinfrastructuur en Beleid.

Ad 1.0 Kosten en financiële dekking grondexploitatie Eschmarkerveld
Het financiële kader voor de nieuwe grondexploitatie Eschmarkerveld bestaat uit kosten voor verwerving, milieuonderzoekskosten, bodemsanering, bouw- en woonrijpmaak kosten, plankosten, beheerskosten en planschade. Aan de opbrengstenkant zijn de inkomsten uit de verkoop van grond opgenomen, een bijdrage van de beschikte subsidie voor Hostcity en de Woningbouwimpuls 4e tranche.

Ad 1.1 Krediet Grondexploitatie
In totaal is voor dit project een krediet benodigd van € 48.059.476,-. Dit krediet wordt gedekt uit de grondverkopen en subsidies Woningbouwimpuls en Hostcity en de opbrengstenstijging.

Kosten	Totaal krediet	
Inbrengwaarde locaties	€	5.162.207
Aanlegkosten	€	30.657.401
Plankosten	€	5.467.143
Kostenstijging	€	5.524.899
Rente	€	1.247.826
Totaal	**€**	**48.059.476**
Opbrengsten		
Grondverkopen	€	40.043.734
Subsidie Woningbouwimpuls en Hostcity	€	4.158.055
Opbrengstenstijging	€	3.944.900
Totaal	**€**	**48.146.689**
Saldo (positief saldo)	**€**	**87.213**

Ad 1.3 Grondexploitatie
In de toelichting grondexploitatie Eschmarkerveld zijn de onderbouwingen weergegeven (bijlage 14: Toelichting Grondexploitatie Eschmarkerveld.
De totale kosten van de grondexploitatie zijn € 48.059.476 en de totale baten zijn € 48.146.689. Het positieve resultaat op eindwaarde bedraagt hiermee € 87.213 positief (NCW € 71.545 positief).
De grondexploitatie heeft een looptijd tot 31 december 2033. De nieuwe grondexploitatie zal na vaststelling door de Raad worden opgenomen in het MPG 2025.

Ad 1.4 Risicoanalyse
Voor de financiële risico's van de Gemeente Enschede is een risicoanalyse opgesteld, zie bijlage 14 Toelichting Grondexploitatie. De risico's kunnen worden onderscheiden in marktrisico's, ramingsrisico's en onzekere gebeurtenissen. De marktrisico's (incl. worstcasescenario) worden op portefeuilleniveau berekend en meegenomen. De ramingsrisico's betreffen de gebruikelijke risico's op alle kostenposten met gebruikelijke bandbreedtes. Er is sprake van één onzekere gebeurtenis, dit betreft de mogelijke beroepsprocedure tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. De hiermee gepaard gaande risico's maken onderdeel uit van de Grondbedrijf risicoanalyse en zijn daarmee onderdeel van de vereiste weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf. Dit project heeft een positief risicoprofiel (kans op verbetering is groter dan een kans op verslechtering). Op basis van de risicoanalyse zal de vereiste weerstandscapaciteit in totaliteit toenemen met circa € 6,4 miljoen toenemen. Hiervan is circa € 800.000 als gevolg van projectrisico's en € 5,6 miljoen betreft het markrisico en worstcase scenario. Eventuele financiële tegenvallers zullen in eerste instantie binnen het project opgelost moeten worden.

Ad 2.0 Kosten en financiële dekking investeringsproject F35

Kosten	Totaal krediet	Reeds beschikbaar gesteld krediet / via krediet grex	Aanvullend nieuw krediet
Fietssnelweg	€ 899.270		
Brug op pijlers	€ 3.205.000		
Totaal	**€ 4.104.270**		
Dekking			
Subsidie Woningbouwimpuls	€ 500.756	€ 500.756	
Subsidie Provincie	€ 1.513.709	€ 310.414	€ 1.203.295
Bijdrage grex Eschmarkerveld	€ 1.827.805	€ 1.827.805	
Bijdrage mobiliteit product Verkeersinfrastructuur en beleid	€ 262.000		€ 262.000
Bijdrage			
Totaal	**€ 4.104.270**	**€ 2.638.975**	**€ 1.465.295**

Ad 3.0 Kosten en financiële dekking investeringsproject Beekzone

Kosten	Totaal krediet	Reeds beschikbaar gesteld krediet / via krediet grex
Kosten Beekzone	€ 1.742.400	
Totaal	**€ 1.742.400**	
Dekking		
Water en Klimaat Adaptatieplan	€ 1.398.000	€ 1.398.000
Bijdrage grex Eschmarkerveld	€ 344.400	€ 344.400
Totaal	**€ 1.742.400**	**€ 1.742.400**

Gevolgen Vennootschapsbelasting (VPB)
Voor elke nieuw te openen grondexploitatie moet worden getoetst of deze gevolgen heeft voor de VPB. Voor het gehele MPG geldt dat het grondbedrijf per 31-12-2023 niet VPB-plichtig is. Door toevoeging van de nieuwe grondexploitatie Eschmarkerveld verandert deze situatie niet.

Afweging en alternatieven
Het nu voorliggende voorstel is een logisch vervolg op het coalitieakkoord en besluiten van het college en/of de Raad over o.a. de gemeentebegroting, het Koersdocument Eschmarkerveld, de Woonvisie en het ontwerp bestemmingsplan Eschmarkerveld. De nu voorliggende voorstellen vormen samen één samenhangend pakket dat de kaders schept om de ontwikkeling van het Eschmarkerveld te starten en dat ook de inhoudelijke en financiële onderbouwing vormt voor die ontwikkeling. Het niet instemmen met delen van de voorstellen, zorgt ervoor dat het geheel niet meer klopt en is dus geen reële optie. Het volledig of deels afzien van de nu voorgestelde besluiten zou betekenen dat de ontwikkeling van de grote woningbouwlocatie Eschmarkerveld stilvalt.

Participatie
Vanuit het project is geïnvesteerd in het goed informeren van de bewoners en partijen in het gebied en in een gebied daar direct omheen. Daarnaast kon iedereen een zienswijze indienen bij het ontwerp bestemmingsplan. Een aantal bewoners en partijen uit de directe omgeving hebben dat ook gedaan.

Bijeenkomsten
Er hebben voorafgaand aan het ontwerp bestemmingsplan verschillende bijeenkomsten plaatsgevonden om uitleg over het plan te geven en mensen zijn op verschillende momenten geïnformeerd. Een overzicht van de gehouden bijeenkomsten is opgenomen als bijlage bij dit voorstel. Op de website www.enschede.nl/eschmarkerveld-nieuw-woonwiik staat actuele informatie ten aanzien van de ontwikkeling. Ook zijn de omwonenden per mail of per brief geïnformeerd over de ontwikkelingen.

Er is een toelichting gegeven op het plan voor de ondernemers van Euregio Bedrijvenpark. Ook is een brede informatiebijeenkomst voor omwonenden van Eschmarkerveld en andere geïnteresseerden georganiseerd in oktober, toen het ontwerp-bestemmingplan ter inzage lag.

Ten aanzien van voormalig landgoed de Dommert die gelegen is in het plangebied, is de Stichting Historische Sociëteit Enschede-Lonneker (SHSEL) betrokken. Er is sprake van een cultuurhistorische waarde van deze structuur. Een nadere inrichting van dit gedeelte wordt in de toekomst bepaald, waarbij de voorwaarden waaraan dient te worden voldaan bij ontwikkeling van deze gronden in een beleidsregel zijn opgenomen.

Wijkraden
De wijkraad Zuid-Eschmarke en dorpsraad Glanerbrug zijn voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage kwam te liggen middels een gesprek geïnformeerd over de plannen en zijn in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het plan. Zij hebben vervolgens in een brief aangegeven positief ten opzichte van het plan te staan. Tegelijkertijd geven ze ook aan dat zij niet kunnen voorzien hoe de plannen in de praktijk zullen gaan werken. Ze hebben daarbij nog een aantal aandachtspunten en belangen aangegeven. Deze zien o.a. op verkeerskundige aspecten in en nabij het plangebied (zoals de lage parkeernormen, verkeersdrukte en verkeersveiligheid), maar ook op punten ver buiten het plangebied (zoals de rotonde in de Oostweg - Keppelerdijk). De wijkraad Eschmarke en de dorpsraad Glanerbrug gaan er vanuit dat zij in de toekomst nauw betrokken worden bij het zoeken naar oplossingen, mochten er zich problemen voor gaan doen.
Het bewonersteam van Dolphia is ook via twee bijeenkomsten geïnformeerd over de plannen van Eschmarkerveld.

Vooroverleg
Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Overijssel en aan de Gasunie, Brandweer, Natuur- en milieuraad Enschede en Prorail.
De provincie Overijssel heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid en dat zij hiermee kunnen instemmen.
De Gasunie, Brandweer en Natuur- en milieuraad hebben een reactie gestuurd. Deze reactie en de gemeentelijke reactie zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
Ook met het Waterschap is vooroverleg gevoerd. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Met Landschap Overijssel heeft overleg plaatsgevonden in verband met de nabijgelegen ecozone. Er is een toezegging gedaan dat er een plan voor de ecozone wordt opgesteld, om het toekomstige functioneren van de ecozone te waarborgen. Afgesproken is dat de gemeente en Landschap Overijssel gezamenlijk hiervoor een plan gaan opstellen. Dit zal de komende periode verder vorm gaan krijgen. Met de uitvoering van het compensatieplan voor de kleine marterachtigen zullen leefgebieden versterkt en verbonden worden en wordt bijgedragen aan de doelen die Landschap Overijssel en wij als gemeente hebben.

We zijn voornemens om in de zomer van 2024 ook marktpartijen te consulteren over de wijze waarop we de verschillende deelgebieden in de markt gezet kunnen worden via zogenaamde tenders. Vragen die daarbij spelen gaan bijvoorbeeld over de ideale omvang van tenders (in aantallen woningen) en de inrichting van de procedure. Ook overleggen we met de woningbouwcorporaties over de programmering en realisatie van hun aandeel in het Eschmarkerveld.
Naarmate er meer bewoners in het gebied komen wonen en de plannen concreter worden, ontstaat er meer mogelijkheid voor participatie. Denk daarbij aan het in de toekomst uitwerken van de plannen voor de openbare ruimte.

Communicatie
Met alle bewoners in en om het gebied is op diverse momenten en manieren gecommuniceerd om hen te informeren over de planvorming voor het Eschmarkerveld. In bijlage 19 is een overzicht van de belangrijkste communicatiemomenten opgenomen.

Naast de communicatie met bewoners in het gebied is er gecommuniceerd met de belangrijkste stakeholders rondom dit project. Te weten:

- ProRail
- Euregio Bedrijvenpark (via de ondernemersvereniging en individuele ondernemers)
- Landschap Overijssel
- Gasunie (in verband met de aanwezigheid van twee hoge druk gasleidingen onder het gebied)
- Het waterschap Vechtstromen
- Wijkraad Eschmarke-Zuid en Dorpsraad Glanerbrug
- Woningcorporatie Ons Huis (eigenaar in het gebied)
- ’s Heeren Loo (aanwezig in het gebied)
- Bewonerscommissie Dolphia
- Natuur- en milieuraad Enschede

Na besluitvorming door het college over dit voorstel zijn de bewoners, omwonenden en stakeholders zo snel mogelijk geïnformeerd over het collegebesluit.

Vervolg
Als de Raad met het voorstel instemt én beroep tegen het bestemmingsplan blijft achterwege, dan zijn alle kaders voor de gebiedsontwikkeling bepaald en wordt gestart met (de voorbereiding van) het bouwrijp maken van het gebied en de uitgifte van gronden aan particulieren, woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars. Het bouwrijp maken van de eerste fase wordt naar verwachting in de eerste helft van 2025 uitgevoerd, zodat vanaf medio 2025 de eerste percelen geleverd kunnen worden en kan worden gestart met de bouw van woningen.

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden en de indieners van zienswijzen kunnen tijdens deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt aangekondigd in de Huis aan Huis en het Gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl/ regels op de kaart.

Een beeldkwaliteitsplan wordt per uit te geven deelgebied opgesteld en aan de gemeenteraad voorgelegd op het moment dat de plannen voor het betreffende deelgebied verder zijn uitgewerkt.

Bijlagen
Let op: in de bijlagen ontbreken een aantal nummers. Dit betreft bijlagen die wel onderdeel waren van het collegevoorstel, maar niet van het raadsvoorstel. Dit betreft:

- *Dit raadsvoorstel (is bijlage 1 bij het collegevoorstel)*
- *Een exploitatieovereenkomst voor het realiseren van één extra woning aan de Veldzichtweg 40 (is bijlage 5 bij het collegevoorstel)*
- *Persbericht (is bijlage 20 bij het collegevoorstel*

Om de nummering en verwijzingen in het collegevoorstel en het raadsvoorstel gelijk te kunnen houden, is ervoor gekozen om de bijlagen in het raadsvoorstel niet opnieuw te nummeren.

	Omschrijving	Geheim
Bijlage 2	Raadsbesluit Eschmarkerveld	Nee
Bijlage 3	Stedenbouwkundig masterplan Eschmarkerveld	Nee
Bijlage 4	Plan compensatie Eschmarkerveld	Nee
Bijlage 6	Grondexploitatie Eschmarkerveld	**Ja**
Bijlage 7	Toelichting Grondexploitatie Eschmarkerveld	**Ja**
Bijlage 8	Begrotingswijziging Eschmarkerveld	**Ja**
Bijlage 9	Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 (anoniem)	Nee
Bijlage 10	Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 (niet anoniem)	Nee
Bijlage 11	Parkeernorm Eschmarkerveld, Boswonen	Nee
Bijlage 12	Beleidsregel ‘Ontwikkeling landgoed de Dommert’	Nee
Bijlage 13	Regels bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023	Nee
Bijlage 14	Bijlagen regels bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023	Nee
Bijlage 15	Toelichting bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023	Nee
Bijlage 16	Bijlagen toelichting bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023	Nee
Bijlage 17	Verbeelding bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023	Nee
Bijlage 18	Overzicht wijzigingen bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 ten opzichte van ontwerp BP	Nee
Bijlage 19	Overzicht communicatie Eschmarkerveld	Nee

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

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

E.A. Smit R.W. Bleker