Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad F

Onderwerp	Het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan "Usseler Es West", het vaststellen van de wijziging 111 van de Welstandsnota Enschede en het intrekken van het exploitatieplan “Usseler Es 2008”		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat (Agendaletter D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	16 maart 2021
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2100013115

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De deprogrammering van het bedrijventerrein voor de ‘bolling’ en ‘westkrans’ van de Usseler Es planologisch vast te leggen in een nieuw bestemmingsplan.
2. a. In te stemmen met de beantwoording van zienswijzen zoals is opgenomen in de ‘Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Usseler Es West”, en degene die een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan “Usseler Es West” hebben ingediend, hiervan in kennis te stellen.
   b. Het bestemmingsplan “Usseler Es West” gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de plantoelichting, planregels en verbeelding conform NL.IMRO.0153.R20190037-0003.
   c. Ten behoeve van het onder b. genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen en het intrekken van het exploitatieplan “Usseler Es 2008”.
   d. Het vaststellen van de Wijziging 111 van de Welstandsnota Enschede;
3. Gedeputeerde Staten van Overijssel verzoeken in te stemmen met eerdere publicatie van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan “Usseler Es West”.

Inleiding

Voor het gebied van de Usseleres geldt op dit moment nog het door de Raad op 14 maart 2011 vastgestelde bestemmingsplan “Usseler Es 2008”. Dit bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van een bedrijventerrein op deze es. Door vaststelling van de Visie Werklocaties op 13 mei 2019 heeft de Raad het eerdere beleidsvoornemen om de Usseleres als bedrijventerrein te ontwikkelen, herzien. Op 30 september 2019 is dit besluit met bijbehorende financiële en juridische kaders definitief vastgesteld door het afboeken van de gronden op de ‘bolling’ (38,0 hectare) en in de ‘westkrans’ (6,2 hectare) van deze es en de bedrijfsbestemmingen te wijzigen in agrarische- en natuurbestemmingen onder het financieel meest gunstige regime. Opgemerkt dient te worden dat een gebied ten oosten van de ‘bolling’ van de Usseleres (de zgn. ‘oostkrans’) nog wel als bedrijvenlocatie zal worden ontwikkeld en waar inmiddels ook al een aantal bedrijven zijn gevestigd. Deze ‘oostkrans’ maakt echter geen deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan “Usseler Es West”.

Om de door de Raad gewenste deprogrammering van het bedrijventerrein voor de ‘bolling’ en ‘westkrans’ van de Usseleres in planologische zin vast te leggen, is het bestemmingsplan “Usseler Es West” ontworpen. In dit bestemmingsplan zijn de nu nog geldende bedrijfsbestemmingen ten gunste van agrarische- en natuurlijke bestemmingen, komen te vervallen.

Aangezien de Usseleres niet meer als bedrijventerrein zal worden ontwikkeld en voor dit gebied nog een beeldkwaliteitsplan geldt met welstandseisen die op een bedrijventerrein zijn afgestemd, was het noodzakelijk om ook een wijziging 111 van de Welstandsnota Enschede in procedure te brengen. Door deze wijziging van de welstandsnota gaan voor het betreffende gebied de welstandseisen uit de welstandscategorie ‘Vrije landelijke bebouwing’ gelden.

Tenslotte hoort bij het nog vigerende bestemmingsplan “Usseler Es 2008” een exploitatieplan waarin o.a. de gemeentelijke kosten voor de in eerste instantie beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn gewaarborgd. Nu de plandelen in de ‘westkrans’ en op de ‘bolling’ niet meer als bedrijventerrein in ontwikkeling worden genomen, vervalt hiermee ook de wettelijke verplichting om een exploitatieplan te hebben.

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Usseler Es West”, het ontwerp van de Wijziging 111 van de Welstandsnota Enschede en het ontwerp-intrekkingsbesluit exploitatieplan “Usseler Es 2008” hebben inmiddels van 1 oktober 2020 tot en met 11 november 2020 ter inzage gelegen en zijn het bestemmingsplan en wijziging van de welstandsnota gereed om door de Raad te worden vastgesteld, waarbij ook het exploitatieplan kan worden ingetrokken.

Publieksvriendelijke samenvatting

Naar aanleiding van regionale afspraken rondom het programmeren van bedrijventerreinen in Twente, heeft de Raad in 2019 besloten het grootste deel van het bedrijventerrein op de Usseler Es niet meer als bedrijventerrein in ontwikkeling te willen nemen. De ‘oostkrans’ van de es wordt daarbij nog wel als bedrijvenlocatie ontwikkeld. De bedrijfsbestemmingen voor de ‘bolling’ en de ‘westkrans’ komen te vervallen en vervangen door agrarische- en natuurbestemmingen. Om een en ander in planologische zin vast te leggen, is het bestemmingsplan “Usseler Es West” ontworpen en heeft als ontwerp ter visie gelegen. Gelijktijdig met de ter visie legging van dit bestemmingsplan is ten behoeve van de hier gewenste beeldkwaliteit ook een wijziging van de Welstandsnota in procedure gebracht. Dit geldt eveneens voor een ontwerp-intrekkingsbesluit van het exploitatieplan “Usseler Es 2008”.

Beoogd effect

De door de Raad vast te stellen besluiten die nodig zijn om de door haar gewenste herbestemming van het huidige bedrijventerrein op de Usseler Es planologisch mogelijk te maken en om hier tot een gewenste beeldkwaliteit te komen, moeten tot rechtsgeldige besluiten leiden.

Argumenten

1.1 Het voorliggende bestemmingsplan “Usseler Es West” geeft invulling aan de deprogrammering (herbestemming) van de Usseleres door de nu nog geldende bedrijfsbestemmingen op de ‘bolling’ en de ‘westkrans’ te herzien in voornamelijk agrarische- en natuurlijke bestemmingen. De erven in de ‘westkrans’ hebben veelal een woonbestemming gekregen. Voor het overige is grotendeels de huidige situatie vastgelegd.

1.2 Met dit bestemmingsplan wordt gehoor gegeven aan het besluit van de Raad van 30 september 2019 om de ‘bolling’ en de ‘westkrans’ van de Usseler niet meer als bedrijventerrein te gaan ontwikkelen.

2.1.b Met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “Usseler Es West” kan een volgende belangrijke stap worden gezet om te komen tot een rechtsgeldig (onherroepelijk) bestemmingsplan.

2.1.c Nu de Usseler es voor wat betreft de ‘bolling’ en ‘westkrans’ niet meer als bedrijventerrein wordt ontwikkeld dient het door de Raad vastgestelde en nog van toepassing zijnde exploitatieplan “Usseler Es”, te worden ingetrokken. Voor het bestemmingsplan “Usseler Es West” zelf, dat grotendeels de huidige bestaande situatie in het plangebied regelt, is het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

2.1.d Met de vaststelling van de Wijziging 111 van de Welstandsnota Enschede gaan voor de ‘bolling’ en de ‘westkrans’ van de Usseleres de welstandseisen gelden die behoren bij de welstandscategorie ‘Vrije landelijke bebouwing’. Nu het gebied weer een meer ‘landelijke’ invulling krijgt, is deze welstandscategorie hier meer van toepassing en ook gewenst. Met de vaststelling van deze wijziging komen de welstandseisen van het voor dit gebied nog geldende beeldkwaliteitsplan “Usseler es” te vervallen. Dit beeldkwaliteitsplan ging namelijk nog uit van de ontwikkeling van de Usseler es als bedrijventerrein.

3.1 Omdat het hier gaat om de vaststelling van een bestemmingsplan waarin wijzigingen hebben plaats-gevonden, dient ingevolge art. 3.8 lid 1 sub 4 Van de Wet ruimtelijke ordening een periode van zes weken in acht te worden genomen alvorens dit besluit te kunnen publiceren. Van deze termijn kan worden afgeweken als Gedeputeerde Staten, na toezending van dit vaststellingsbesluit met daarbij behorende stukken, op voorhand met een eerdere publicatie kan instemmen.

Risico’s

Door het niet vaststellen van het bestemmingsplan “Usseler Es West” kan de gewenste deprogrammering van de Usseler es geen doorgang vinden en blijft het nog geldende bestemmingsplan “Usseler es 2008” dat uitgaat van een ontwikkeling van de Usseler es tot bedrijventerrein, onverminderd van kracht.

Door het niet vaststellen van de Wijziging 111 van de Welstandsnota Enschede blijven de welstandseisen zoals die nu voor de Usseler es gelden, en die uitgaan van welstandseisen ten aanzien van een bedrijventerrein, onverminderd van kracht.

Financiële dekking van het voorstel

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

Alternatieven

Voor het wijzigen van de (bedrijfs)bestemmingen in de ‘westkrans’ en de ‘bolling’ van de es zijn geen alternatieve oplossingen mogelijk omdat de Raad op 30 september 2019 bij de besluitvorming van het deprogrammeren 48 hectare bedrijventerrein al heeft aangegeven welke bestemmingen hier gewenst zijn.

Participatie

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Usseler Es West” is het erkende wijkorgaan 'Buurtkring Usselo' actief. Dit wijkorgaan heeft per email van 1 september 2020 met betrekking tot dit bestemmingsplan en de wijziging van de Welstandsnota Enschede, een positief advies uitgebracht.

Voordat genoemde plannen als ontwerp ter visie zijn gelegd zijn de eigenaren van erven, bewoners, anderszins belanghebbenden en de Vereniging tot behoud van Usselo en de Usseleres (VBU), per brief hiervan in kennis gesteld en nader geïnformeerd. Hen is daarbij de mogelijkheid geboden om eventuele op- en of aanmerkingen met betrekking tot genoemde plannen aan ons kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is door een aantal van hen gebruik gemaakt.

In het bestemmingsplan “Usseler Es West” zijn een aantal panden in het plangebied voorzien van de aanduiding ‘karakteristiek’. Het gaat hierbij expliciet niet om rijks- of gemeentelijke monumenten maar betreft het panden die vanuit een oogpunt van cultuurhistorie het toch waard zijn om in hun uiterlijke verschijningsvorm in stand te houden. Ten aanzien van deze panden zijn in de planregels van het bestemmingsplan “Usseler Es West” bepalingen opgenomen die de instandhouding van deze ‘karakteristieke’ panden moeten garanderen met daarnaast bepalingen die de (gedeeltelijke) sloop van deze panden, onder voorwaarden, mogelijk maken. Eigenaren van panden die in het bestemmingsplan zijn voorzien van de aanduiding ‘karakteristiek’ zijn hiervan per brief in kennis gesteld met de mogelijkheid om hierover op- en of aanmerkingen te maken.

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Usseler Es West”, het ontwerp van de Wijziging 111 van de Welstandsnota Enschede en het ontwerp-intrekkingsbesluit van het Exploitatieplan Usseler es, hebben van 1 oktober tot en met 11 november 2020 ter inzage gelegen. Van deze ter inzagelegging is kennisgegeven in de plaatselijke Huis-aan-Huis, de Staatscourant en het Gemeenteblad van 30 september 2020.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan “Usseler Es West” in totaal 9 zienswijzen ingediend waarvan 2 zienswijzen nadien weer zijn ingetrokken. De ingediende zienswijzen zijn door ons samengevat en beantwoord in een ‘Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Usseler Es West”’, dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Voor zover de ingediende zienswijzen tot een wijziging van het als ontwerp ter visie gelegen bestemmingsplan hebben geleid, zijn deze door ons verwoord in een ‘Nota van wijzigingen en aanpassingen bestemmingsplan “Usseler Es West”’. Laatstgenoemde nota is eveneens als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Met betrekking tot het ontwerp van de Wijziging 111 van de Welstandsnota en het ontwerp-intrekkingsbesluit Usseler es zijn door ons geen zienswijzen ontvangen.

Communicatie

Bij de vervaardiging van dit bestemmingsplan, de wijziging van de welstandsnota en overige besluiten, zijn diverse gemeentelijke vakafdelingen betrokken geweest. Daarnaast heeft er op 9 februari jl een presentatie in de stadsdeelcommissievergadering West plaatsgevonden waarbij de aanwezige commissieleden zich nader konden laten informeren over het bestemmingsplan “Usseler Es West” en de hier gewenste ontwikkelingen.

Communicatie met direct betrokkenen

Naast de officiële bekendmakingen van de stappen in het bestemmingsplanproces zijn de eigenaren van de erven, bewoners en overige belanghebbenden over de voortgang van dit bestemmingsplan in kennis gesteld. Ook zijn zij in kennis gesteld van de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

PR over het besluit

Geen specifieke communicatie noodzakelijk.

Vervolg

Het besluit van de Raad tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “Usseler Es West”, het vaststellen van de Wijziging 111 van de Welstandsnota Enschede en het besluit tot intrekking van het exploitatieplan “Usseler Es 2008” zal, met de daarbij behorende stukken, gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Van de terinzagelegging van genoemde vaststellingsbesluit zal kennis worden gegeven in de plaatselijke Huis-aan-Huis, de Staatscourant en het Gemeenteblad. Tijdens deze termijn bestaat de mogelijkheid voor indieners zienswijzen en overige belanghebbenden om hiertegen beroep in te stellen, of een ‘voorlopige voorziening’ aan te vragen bij de Raad van State.

Bijlagen

Bijlagen	Omschrijving	College	Raad	Geheim
Bijlage 1	Plantoelichting bestemmingsplan “Usseler Es West”.	Nee	Ja	Nee
Bijlage 2	Plantoelichting Bijlagen	Nee	Ja	Nee
Bijlage 3	Planregels bestemmingsplan “Usseler Es West”.	Nee	Ja	Nee
Bijalge 4	Planregels Bijlagen	Nee	Ja	Nee
Bijlage 5	Verbeelding (plankaart) bestemmingsplan “Usseler Es West”.	Nee	Ja	Nee
Bijlage 6	Ingediende zienswijzen (niet geanonimiseerd).	Nee	Ja	**Ja**
Bijlage 7	Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Usseler Es West” (niet geanonimiseerd).	Nee	Ja	**Ja**
Bijlage 8	Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Usseler Es West” (geanonimiseerd)	Nee	Ja	Nee
Bijlage 9	Nota wijzigingen en aanpassingen bestemmingsplan “Usseler Es West”.	Nee	Ja	Nee
Bijlage 10	Plankaart Wijziging 111 van de Welstandsnota Enschede en folder ‘Vrije landelijke bebouwing’ Welstandsnota Enschede.	Nee	Ja	Nee
Bijlage 11	In te trekken exploitatieplan “Usseler es 2008”	Nee	Ja	Nee
Bijlage 12	Raadsbesluit	Nee	Ja	Nee

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

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

E.A. Smit N. van den Berg
