

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Woonwagenstandplaatsen Tweekelerbeekweg, grondexploitatie en notitie beeldkwaliteit		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	20 september 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300073560

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De grondexploitatie woonwagenlocatie Tweekelerbeekweg vast te stellen;
2. Hiervoor een krediet te verstrekken van € 1.124.476,- en deze te dekken uit de grondopbrengsten, rijkssubsidie, renteopbrengsten en de reserve Grondbedrijf (het tekort), zoals nader gespecificeerd in bijlage 1: Toelichting grondexploitatie Woonwagenlocatie;
3. De hieruit volgende wijzigingen in de gemeentebegroting aan te brengen;
4. De door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding op bijlage 1 "Toelichting grondexploitatie Woonwagenlocatie" en bijlage 2 "Begrotingswijziging", op grond van artikel 88, lid 2 Gemeentewet te laten voortduren tot de evaluatiedatum 5 jaren na afsluiten grondexploitatie;
5. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen als voorgesteld in de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Woonwagenstandplaatsen Tweekelerbeekweg" en "Notitie Beeldkwaliteit woonwagenlocatie Tweekelerbeekweg"
6. Het bestemmingsplan "Woonwagenstandplaatsen Tweekelerbeekweg" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20108-0003 vast te stellen;
7. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 6. genoemde bestemmingsplan;
8. De Notitie Beeldkwaliteit woonwagenlocatie Tweekelerbeekweg vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis

Bij de behandeling van de Zomernota 2019 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarbij het college werd verzocht de behoefte en de mogelijkheden van uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen te onderzoeken. Uit dit onderzoek bleek dat er in Enschede behoefte is aan 20 - 25 extra woonwagenstandplaatsen. Vervolgens heeft de gemeente het Rijk te verzocht de kosten van aanleg van deze standplaatsen te dekken. In 2020 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties (BZK) de gemeente Enschede een subsidie verleend voor het realiseren van woonwagenstandplaatsen. Met de toegekende subsidiegelden kan een deel van de gewenste plekken worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de wens van woningcorporatie de Woonplaats en de landelijke trend om kleinschalige woonwagenlocaties te realiseren.

Met de behoefte en de financiële kaders in beeld, is de gemeente een locatieonderzoek gestart. Op 20 juni 2022 heeft de gemeenteraad besloten om een deel van het perceel aan de Windmolenweg / Tweekelerbeekweg aan te wijzen als nieuwe locatie voor maximaal 10 woonwagenstandplaatsen. De locatie heeft nu nog de bestemming 'agrarisch', waardoor 'wonen' hier niet mogelijk is. Het bestemmingsplan 'Woonwagenstandplaatsen Tweekelerbeekweg' is opgesteld om de ontwikkeling van tien woonwagenstandplaatsen op de locatie planologisch mogelijk te maken.

Publieksvriendelijke samenvatting

Iedereen wil graag wonen in een woning die bij hem of haar past. Voor woonwagenbewoners gaat het om de specifieke woonvorm van het wonen in een woonwagen. Op basis van Europees recht zijn gemeenten verplicht deze specifieke woonbehoefte te faciliteren. Op 20 juni 2022 heeft de gemeenteraad besloten om

een deel van een perceel aan de Windmolenweg / Tweekelerbeekweg aan te wijzen als nieuwe locatie voor maximaal 10 woonwagenstandplaatsen. Omdat de realisatie van deze woonwagenlocatie niet past in het geldende bestemmingsplan, wordt het bestemmingsplan ter plekke herzien door een nieuw bestemmingsplan 'Woonwagenstandplaatsen Tweekelerbeekweg' vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn 5 zienswijzen ingediend. Naast het bestemmingsplan en de Notitie Beeldkwaliteit woonwagenlocatie Tweekelerbeekweg, wordt ook een krediet beschikbaar gesteld en de grondexploitatie vastgesteld.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Het realiseren van een nieuwe plek voor bewoners van woonwagens past bij de strategische opgave "Inclusief Enschede". Onderdeel van de strategische opgaven is het realiseren van passende woonruimten voor iedereen. Door het bestemmingsplan vast te stellen, zetten we een volgende stap naar het realiseren van passende woonruimte voor woonwagenbewoners.

Argumenten

1.1, 2.1 en 3.1 Met deze grondexploitatie maken we realisatie van de woonwagenlocatie Tweekelerbeekweg mogelijk.

Met het vaststellen van de grondexploitatie en het bijbehorende krediet wordt het mogelijk om de voor dit bouwplan noodzakelijke investeringen te doen en over te gaan tot gronduitgifte. Specificatie van de grondexploitatie is te vinden in bijlage 1: Toelichting Grondexploitatie Woonwagenlocatie.

1.2, 2.2 en 3.2 Niet alle gemaakte kosten kunnen gedekt worden uit de subsidie en gronduitgifte

Vanzelfsprekend zijn investeringen nodig om dit bouwplan mogelijk te maken. Voor een belangrijk deel worden deze investeringen gedekt uit de grondopbrengsten en de toegekende subsidie voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De investeringen kunnen echter niet volledig worden gedekt uit de grondopbrengsten en subsidie. Redenen hiervoor zijn dat de grondopbrengst van kavels voor sociale huur relatief laag is en dat de bouwkosten de afgelopen jaren fors zijn gestegen. Het grondexploitatietekort kan opgevangen worden door de reserve grondbedrijf. Als gevolg hiervan moeten wijzigingen in de gemeentebegroting worden doorgevoerd.

4.1 Nu het college de geheimhouding heeft opgelegd en de bekrachtigingseis door de raad is vervallen, is het aan de raad om de verplichting tot geheimhouding ofwel te respecteren ofwel een besluit te nemen om de geheimhouding op te heffen.

Het college kan geheimhouding opleggen op stukken die aan de raad of leden van de raad worden overlegd. Dat gebeurt op grond van artikel art. 88 lid 2 van de Gemeentewet en op grond van een belang dat is genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo). De geheimhouding is tijdelijk van aard. De evaluatiedatum is bepaald vijf jaar na afsluiten van de grondexploitatie. Van de geheimhouding is op de stukken melding gemaakt.

4.2 Er is een grond zoals benoemd in artikel 5.1 van de Woo van toepassing

Voor het college is openbaarheid uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch is voorgesteld om op de toelichting grondexploitatie en de begrotingswijziging geheimhouding op te leggen. Bij dit voorstel tot oplegging van geheimhouding, zijn de belangen uit artikel 5.1 Woo afgewogen. De geheimhouding kan worden gebaseerd op economische/financiële belangen van de gemeente (art. 5.1, lid 2 onder b Woo).

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 wordt 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.

5.1 Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpnotitie beeldkwaliteit hebben ter inzage gelegen van 25 mei 2023 tot en met 5 juli 2023. Gedurende deze termijn zijn 5 zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en van reactie voorzien in de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan "Woonwagenstandplaatsen Tweekelerbeekweg" en "Notitie Beeldkwaliteit woonwagenlocatie Tweekelerbeekweg" die als bijlage 3 bij het raadsvoorstel is gevoegd. De zienswijzen geven aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan, te weten enkele passages in de toelichting en het herstellen van een omissie in een afbeelding in de bijlagen bij de regels.

6.1 Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om te voorzien in een behoefte aan woonwagenstandplaatsen
In Enschede bestaat een behoefte aan extra woonwagenstandplaatsen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de door de raad aangewezen voorkeurslocatie te ontwikkelen tot een locatie waar 10 woonwagenstandplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

6.2 Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan een Europese plicht
Het Europees Hof van de Rechten van de Mens heeft bepaald dat gemeenten moeten voorzien in de specifieke woonbehoefte van haar woonwagengemeenschap. Voor Enschede geldt dat er behoefte is aan 20 – 25 extra standplaatsen. Door dit bestemmingsplan (maximaal 10 standplaatsen aan de Tweekelerbeekweg) kan een deel van deze behoefte worden ingelost.

6.3 Herziening van het bestemmingsplan is nodig voor realisatie van de ontwikkeling
De locatie van de geplande ontwikkeling, een deel van een weiland, ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest. Het deel van het plangebied waar de woonwagenlocatie ontwikkeld wordt, is nu bestemd als 'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden'. Daarmee staat vast dat, om deze ontwikkeling te kunnen faciliteren, het bestemmingsplan moet worden herzien. De locatie valt onder het werkingsgebied van de Visie Landelijk Gebied. De ontwikkeling is mogelijk in het landelijk gebied ondanks het uitgangspunt om geen woningen aan het buitengebied toe te voegen (anders dan door de regelingen uit de Gids Buitenkans) omdat het gaat om een initiatief ten behoeve van een bijzondere doelgroep / pilots, die nu geen plek in het buitengebied heeft.

7.1 Een exploitatieplan is niet nodig
Het bestemmingsplan heeft weliswaar betrekking op een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, maar er is geen sprake van publiekrechtelijk kostenverhaal aangezien het een gemeentelijk initiatief betreft. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

8.1 Notitie Beeldkwaliteit (aanvulling van de Welstandsnota)
De locatie van de voorgenomen ontwikkeling is in de Welstandsnota aangemerkt als zijnde 'Vrije landelijke bebouwing, nieuwe landschap'. De hiervoor geldende eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit gaan uit van boerderijen, landgoederen en de vrije, landelijke woningen die her en der in het gevarieerde landschap rond Enschede staan. In eisen rondom woonwagens is niet voorzien. Om een goede landelijke inpassing en uitstraling te borgen, is een notitie beeldkwaliteit opgesteld. Hierin worden verschillende randvoorwaarden vastgelegd wat betreft o.a. kleur- / en materiaalgebruik.

Risico's

1.1 Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden ten behoeve van het project
Om deze locatie geschikt te maken voor het plaatsen van woonwagens moet het huidige bestemmingsplan gewijzigd worden van agrarisch naar wonen. Om het project te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan 'Woonwagenstandplaatsen Tweekelerbeekweg' onherroepelijk zijn. Door belanghebbenden zijn zienswijzen ingediend. De kans is aanwezig dat er beroep wordt ingediend bij de Raad van State.

1.2 Het risico bestaat dat de kosten hoger uitvallen
Op dit moment wordt Nederland geconfronteerd met een hoge inflatie. Hierdoor zijn ook de bouwkosten de afgelopen tijd sterk gestegen. De trend van stijgende prijzen van materialen kan ook in de toekomst aanhouden. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een verdere stijging van materiaalprijzen en er is een post 'onvoorzien' opgenomen. De markt is op dit moment echter onzeker. Het risico bestaat dat de bouwkosten harder stijgen dan nu voorzien. Dit risico is echter acceptabel en de reserve Grondbedrijf kan dit risico dragen.

1.3 Subsidie
Formeel gezien is de subsidietermijn verlopen. Gemeente voert echter periodieke gesprekken met het Rijk. Hierbij heeft het Rijk aangegeven dat - zolang de gemeente voortgang laat zien en stappen zet - zij niet overgaat tot terugvordering van de ontvangen subsidiegelden. Doel van het Rijk is het realiseren van woonwagenstandplaatsen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Voor dit project is een krediet benodigd van € 1.124.476,--. Dit krediet kan grotendeels gedekt worden uit de grondopbrengsten en de toegekende subsidie. Het project kent een tekort van circa € 430.416,-- welke ten laste zal komen van de reserve Grondbedrijf. Verdere onderbouwing van de opbrengsten en kosten is

weergegeven in bijlage 1: Toelichting Grondexploitatie Woonwagenlocatie. De nieuwe grondexploitatie wordt na vaststelling door de Raad opgenomen in het MPG 2024.

SAMENVATTING GRONDEXPLOITATIE	
Krediet (= totale kosten)	€ 1.124.476
Totale opbrengsten	€ 667.715
Tekort (NCW) ten laste van reserve Grondbedrijf	€ 430.416

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 31-12-2022 niet VPB-plichtig is. Door toevoeging van de nieuwe grondexploitatie Wowalo Tweekelerbeekweg verandert deze situatie niet.

Afweging en alternatieven

Doordat de gemeenteraad op 22 juni 2022 de locatie Tweekelerbeekweg / Windmolenweg heeft aangewezen als nieuwe woonwagenlocatie, is het besluit over de locatie genomen. Dit voorstel is een volgende processtap om te komen tot realisatie van een nieuwe woonwagenlocatie.

Participatie

Het voornemen om de locatie te herontwikkelen als woonwagenlocatie is meermalen met verschillende belanghebbenden (omwonenden, woonwagenbewoners, de Vereniging Behoud Tweekelo en afvaardiging ondernemersvereniging Marssteden) besproken. Ook is er een inloopavond georganiseerd waarbij alle bovengenoemde belanghebbenden zijn uitgenodigd. De opkomst was goed.

Met name VBT kan zich niet vinden in deze ontwikkeling en is principieel tegen een (woon)ontwikkeling op Windmolenweg / Tweekelerbeekweg in het algemeen en een woonwagenlocatie in het bijzonder. VBT heeft verschillende ideeën ingebracht om het voor hen toch "aanvaardbaar" te maken. De gemeente kan niet alle ideeën overnemen in de vorm die de VBT wenst. Sommige van deze ideeën zijn geheel niet mogelijk, bijvoorbeeld een andere plek op het perceel omdat deze niet inpasbaar bleek met betrekking tot milieunormen en bovendien bij direct aanwonenden op bezwaar stuitte. Bij andere suggesties hebben we geprobeerd om zo veel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van VBT, bijvoorbeeld de royale groene inpassing en omzoming. Dat doen in de vorm van een hoge aardewal is naar onze mening dan weer niet landschappelijk aanvaardbaar.

Een idee was ook dat het resterende deel van het perceel aan VBT in eigendom werd overgedragen. Dit is naar onze mening niet nodig. Het doel van VBT, m.b.t. de eigendomsoverdracht, is dat het resterende deel van het perceel niet wordt ontwikkeld. Eigendom betekent echter niet dat gronden niet kunnen worden ontwikkeld als de eigenaar dat niet wil. De agrarische bestemming die het resterende deel van het perceel behoudt, betekent dat een andere invulling van dat resterende deel alleen met instemming van uw raad kan gebeuren. Dat is naar onze mening een voldoende waarborg. Overigens liggen er op dit moment geen plannen om het resterende deel van het perceel te ontwikkelen. Daarnaast is het zo dat, als er straks een woonbestemming op een deel van het perceel ligt, andere ontwikkelingen wellicht niet mogelijk zijn. Tenslotte zijn er zorgen bij de VBT over het gebruik van de locatie nadat deze is gerealiseerd. VBT wil een honderd procent garantie op handhaving. Uiteraard zal de gemeente handhaven als er publiekrechtelijke overtredingen worden geconstateerd, net zoals de woningbouwcorporatie als verhuurder privaatrechtelijk zal handhaven. De beschikbaarheid van handhaving is alleen beperkt. Dit betekent dat wij moeten prioriteren. Daar gaat uiteindelijk uw raad over. Wij kunnen niet op voorhand garanderen dat ten alle tijden uw raad (of uw opvolgers) handhaving bij een woonwagenlocatie de hoogste prioriteit zal geven. We kunnen geen garanties afgeven die we wellicht niet waar kunnen maken.

Nu de gemeente niet aan de eisen van VBT (en anderen) in de vorm die hen voor ogen staat tegemoet kan komen, bestaat bij hen de indruk dat de gemeente in het geheel niet luistert naar hun bedenkingen. Wij vinden het jammer dat die indruk is ontstaan. We betreuren het dat wij hen niet hebben kunnen overtuigen dat we, met een genuanceerder gemeentelijk standpunt, op de inhoud veel hebben gedaan om aan de eisen van VBT en anderen tegemoet te komen.

Communicatie

Belanghebbenden omwonenden, woonwagenbewoners, VBT en de ondernemersvereniging Marssteden zijn geïnformeerd over de procedure en met velen is meermalen gesproken. De woonwagenbewoners zijn tevreden over de locatie en het ontwerp. Binnen de overige groep belanghebbenden bestaat helaas geen breed draagvlak voor deze ontwikkeling.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg zijn de provincie en het waterschap gevraagd advies uit te brengen. Ook heeft de brandweer advies uitgebracht. Al deze organisaties stemmen in met de ontwikkeling.

Interne communicatie

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen in samenwerking met diverse medewerkers van verschillende gemeentelijke vakafdelingen.

PR over besluit:

Nee

Persbericht, ja of nee:

Ja

Vervolg

Na 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 zienswijzen 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.

Tegen het beeldkwaliteitsplan staat geen mogelijkheid van beroep open.

Nadat het besluit is genomen om de nieuwe grondexploitatie Wowalo Tweekelerbeekweg vast te stellen, kan worden overgegaan tot het bouwrijp maken van de kavels en vervolgens uitgifte van de percelen in erfpacht aan de Woonplaats welke vervolgens kan overgaan tot de plaatsing van en verhuur van de 10 woonwagens.

Bijlagen

Bijlage 1_Toelichting grondexploitatie Woonwagenlocatie (geheim)

Bijlage 2_Begrotingswijziging (geheim)

Bijlage 3a_Geanonimiseerde Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan "Woonwagenstandplaatsen Tweekelerbeekweg" en "Notitie Beeldkwaliteit woonwagenlocatie Tweekelerbeekweg"

Bijlage 3b_Niet-geanonimiseerde Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan "Woonwagenstandplaatsen Tweekelerbeekweg" en "Notitie Beeldkwaliteit woonwagenlocatie Tweekelerbeekweg" (niet voor actieve publicatie)

Bijlage 4_Woonwagenstandplaatsen Tweekelerbeekweg_Toelichting

Bijlage 5_Woonwagenstandplaatsen Tweekelerbeekweg_Bijlagen toelichting

Bijlage 6_Woonwagenstandplaatsen Tweekelerbeekweg_Regels

Bijlage 7_Woonwagenstandplaatsen Tweekelerbeekweg_Bijlagen Regels

Bijlage 8_Woonwagenstandplaatsen Tweekelerbeekweg_Verbeelding

Bijlage 9_Notitie Beeldkwaliteit woonwagenlocatie Tweekelerbeekweg

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker