GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad F

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Recreatiepark Rutbeek		
Portefeuillehouder	Marc Teutelink agendaletter (F)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	12 maart 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400007504

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. geen plan- of projectmilieueffectrapport op te stellen voor het bestemmingsplan Recreatiepark Rutbeek, nu er geen aanzienlijke milieueffecten optreden gelet op de inhoud van de m.e.r.-beoordelingsnotitie Rutbeek Enschede, d.d. 11 maart 2024, die ook als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.
2a. de Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Recreatiepark Rutbeek vast te stellen en degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de Raad kenbaar hebben gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen of de ingediende zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2b. het bestemmingsplan Recreatiepark Rutbeek met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00175-0003 gewijzigd vast te stellen.
2c. het Beeldkwaliteitsplan Rutbeek Enschede als wijziging nummer 103 van de Welstandsnota ongewijzigd vast te stellen.
2d. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2. genoemde bestemmingsplan.

Inleiding en voorgeschiedenis
Begin jaren 80 heeft de gemeenteraad besloten om een recreatiepark toe te staan met 290 recreatiewoningen. Dit is in 1997 en in 2013 nog eens bekrachtigd door de gemeenteraad bij de actualisaties van het bestemmingsplan Buitengebied. Ook is er in 1994 al bouwvergunning verleend voor 290 recreatiewoningen. Deze bouwvergunning is in 1998 ingetrokken. In het kader van rechtszekerheid en betrouwbaarheid zijn dit verkregen rechten en kunnen deze niet zomaar ongedaan gemaakt worden.

De Regio Twente (thans genaamd Regio Recreatieschap) heeft in januari 2010 een visie vastgesteld voor het recreatiegebied Het Rutbeek. De daling van het bezoekersaantal is één van de aanleidingen om projecten te ontwikkelen die leiden tot verbreding van het gebruik van het gebied en het aantrekken van nieuwe doelgroepen. Een van de projecten uit de visie is de realisatie van een bungalowpark van hoge kwaliteit en een aantrekkelijk jaarrond geopende horecavoorziening, die tevens kan voorzien in de wensen van dagrecreanten op Het Rutbeek. De randvoorwaarden van Regio Twente (thans genaamd Regio Recreatieschap) zijn met een ontwikkelende partij vertaald naar een ontwerp dat als basis heeft gediend voor een bestemmingsplan.

Op 21 oktober 2014 heeft de gemeenteraad besloten het college opdracht te geven een bestemmingsplan op te stellen om de gewijzigde plannen voor een bungalowpark bij het Rutbeek en de ontsluiting daarvan planologisch mogelijk te maken en daarbij te kiezen voor een ontsluiting via de Hegebeekweg.

Naar aanleiding van het behoefte-onderzoek “Recreatiepark Rutbeek” is naar voren gekomen dat er tegenwoordig veel meer vraag is met een capaciteit van 8 en 10 personen. Het vigerende bestemmingsplan maakt deze maatvoering niet mogelijk. Vandaar een nieuw bestemmingsplan waarbij het aantal recreatiewoningen wordt verminderd van 290 naar 250, maar waarbij een iets grotere oppervlakte en hogere bouwhoogte worden toegestaan. Het plan omvat 250 bungalows met een gevarieerd ontwerp en gevarieerde grootte. Het oppervlaktewater wordt geïntegreerd in het bungalowpark. Daarnaast wordt aangesloten op het bestaande landschap. Het noordelijk deel van het plangebied grenst aan het bosgebied waar het archeologisch monument van de 'Laag van Usselo' is gesitueerd.

Vanwege de archeologische waarde in het gebied, zijn in dit deel van het gebied geen woningen gepland. Wel zal dit gebied deels heringericht/geoptimaliseerd worden voor de levendbarende hagedis om zodoende het leefgebied van deze beschermde diersoort te vergroten. De hindercirkel van een aangrenzend agrarisch bedrijf aan de zuidzijde van het plangebied is van invloed geweest op het ontwerp. In het zuidelijk deel is daarom het parkeerterrein gesitueerd.

Publieksvriendelijke samenvatting
Het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Zuidoost” maakt de realisatie van een recreatiepark van 290 recreatiewoningen mogelijk aan het Rutbeek. Omdat het plan voor het recreatiepark op onderdelen wordt aangepast (minder recreatiewoningen van 290 naar 250, maar iets groter met een capaciteit van 4, 6, 8 en 10 personen) ten opzichte van eerdere plannen, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld (bestemmingsplan “Recreatiepark Rutbeek”). Dit nieuwe bestemmingsplan maakt een recreatiepark met maximaal 250 recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk. Het park zal vanaf de Hegebeekweg ontsloten worden. De Hegebeekweg zal daarom deels verhard worden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn 27 zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze door 120 personen is ondertekend.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Met het bestemmingsplan "Recreatiepark Rutbeek" krijgt het plangebied een passende planologisch-juridische regeling om de realisatie van het recreatiepark mogelijk te maken. Het Beeldkwaliteitsplan “Rutbeek Enschede” zorgt ervoor dat er een passende regeling komt m.b.t. de welstand om de realisatie van een kwalitatief recreatiepark met een goede beeldkwaliteit te realiseren. Dit draagt bij aan een ‘aantrekkelijke’ stad.

Argumenten
1.1 Uit de m.e.r.-beoordelingsnotitie blijkt dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten
Uit een integrale beoordeling van de milieueffecten gelet op het voorliggende plan en de selectiecriteria uit bijlage III m.e.r.-richtlijn (in onderlinge samenhang beschouwd) concluderen wij dat het voorgenomen Recreatiepark Rutbeek niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Het opstellen van een project-milieueffectrapportage is daardoor niet noodzakelijk. Dit betekent ook dat nu sprake is van een lokaal plan dat het gebruik bepaalt van kleine gebieden, er vanwege de criteria uit bijlage II bij de smb-richtlijn er eveneens geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Ook een plan-milieueffectrapportage is niet aan de orde.

2.1 Er zijn 27 zienswijzen ingediend, deze geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 29 augustus 2019 tot en met 9 oktober 2019. Gedurende deze termijn zijn er 27 zienswijzen ontvangen, waarvan één zienswijze door 120 personen is ondertekend. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan recreatiepark Rutbeek die als bijlage bij het voorliggende voorstel is gevoegd. De zienswijzen geven aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan, te weten in de toelichting, regels en op de verbeelding. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen met inbegrip van de ambtelijke aanpassingen. In de zomer van 2019 bleek na de uitspraak van de Raad van State over de PAS dat er nader onderzoek nodig was naar stikstofdepositie. Er is na bestudering gebleken dat voor het bestemmingsplan Rutbeek externe saldering van stikstof noodzakelijk was. Hiertoe moest de planinitiatiefnemer op zoek naar geschikte mogelijkheden voor het opkopen van stikstofrechten. Dat is een intensief en tijdrovend proces tussen een saldogever (agrariër) en saldonemer (planinitiatiefnemer). Begin 2020 brak de corona pandemie ook in Nederland in alle hevigheid uit. Deze heeft geleid tot een periode van ruim 2,5 – 3 jaar onzekerheid waarin de planinitiatiefnemer in die periode geen contractuele verplichtingen aan durfde te gaan. In het voorjaar van 2023 hebben de agrariër en de planinitiatiefnemer het contract getekend. Daarna konden de Aerius berekeningen worden geactualiseerd waarbij gewacht moest worden op de laatste versie van de Rijksoverheid.

2.2 Het ontwerp bestemmingsplan Recreatiepark Rutbeek biedt het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden uitgevoerd
Dit bestemmingsplan maakt een recreatiepark met maximaal 250 recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk. Het huidige bestemmingsplan maakt de realisatie van 290 recreatiewoningen mogelijk, maar de afmetingen ervan voldoen niet aan de behoefte die er tegenwoordig is. Er zullen daarom minder, maar grotere recreatiewoningen mogelijk gemaakt worden.

De centrale voorzieningen bestaan uit een centrumgebouw met een receptie, kantoorruimten, winkel, verhuur (fietsen, bootjes enz.) en wellnessvoorzieningen. Verder komt er een eetcafé met afhaalmogelijkheid en een restaurant met terras dat uitzicht biedt over de plas. Voor bezoekers van het recreatiepark is er voldoende parkeergelegenheid. Rondom het restaurant worden sport- en spelvoorzieningen gecreëerd. Op het park

worden diverse strandjes en vissteigers gecreëerd. Uit oogpunt van toezicht en beheer worden er twee bedrijfswoningen gerealiseerd.

De Hegebeekweg is aangewezen als ontsluitingsweg van het beoogde recreatiepark. Het gedeelte van de Hegebeekweg tot de beoogde toegang van het recreatiepark Het Rutbeek zal verhard gaan worden. In 2014 heeft de gemeenteraad besloten de ontsluiting van het recreatiepark via de Hegebeekweg te laten lopen.

2.3 Het plan wordt duurzaam ontwikkeld
In samenwerking met HVE (Huis Voor Energie) wordt een totaalconcept ontwikkeld voor het gehele park, gasloos, gebruikmakend van de meest moderne technieken. In het duurzaamheidsconcept wordt ook materiaalgebruik, circulariteit, biodiversiteit en afvalscheiding geïntegreerd. Er zullen warmtepompen meegenomen worden in het ontwerp van de recreatiewoningen en ook het gebruik van zonnepanelen maakt deel uit van het energieconcept.

2.4 Met wijziging 103 van de Welstandsnota door het beeldkwaliteitsplan "Rutbeek Enschede" wordt een passend welstandskader voor het recreatiepark Rutbeek gegeven
Het beeldkwaliteitsplan (bijlage toelichting bestemmingsplan) beschrijft de uitgangspunten, visie en beeldkwaliteitseisen voor het park. Het stedenbouwkundig plan met de positionering van de gebouwen is doorvertaald in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan bevat architectonische uitgangspunten voor de vormgeving van gebouwen en inrichting van het park. Twentse architectuur is het uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan en dit is op passende wijze aangevuld met eigentijdse elementen. Op deze wijze wil het park onderscheidend zijn en een geheel eigen kwaliteit uitstralen.

2.5 Geen exploitatieplan, want kostenverhaal is anderszins verzekerd
Vanuit de Wet ruimtelijke ordening moeten overheden een bijdrage van initiatiefnemers vragen bij een plan voor een ruimtelijke ontwikkeling, zoals het bouwen van woningen. Het gaat bijvoorbeeld om kosten voor het opstellen van het (bestemmings)plan, het inrichten van de openbare ruimte en het aanleggen van voorzieningen (zoals aansluiting op riool). Dit heet 'kostenverhaal'. Kostenverhaal kan geregeld worden via een exploitatieplan. Dat is echter niet nodig als er een (anterieure) exploitatieovereenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer. Met de overeenkomst is het kostenverhaal 'voldoende anderszins verzekerd'. Voor het bestemmingsplan "Recreatiepark Rutbeek" is een exploitatieovereenkomst gesloten en is het vaststellen van een exploitatieplan dus niet nodig.

Risico's
Deze grote ontwikkeling is aan dynamische wetgeving en jurisprudentie onderhevig. Onder andere de risico's ten aanzien van extern salderen gelet op het additionaliteitsvereiste en de uitspraak vliegveld Twente van 2023. Aanvullende redeneerlijnen zijn gezocht in de opname van een voorwaardelijke verplichting inzake stikstof en ecologie in de regels van het bestemmingsplan in samenhang met de uitkomsten van de stikstofberekeningen van Rutbeek. Daaruit volgt dat de facto een veel hoger afromingspercentage is gehanteerd, waardoor een veel hoger percentage ten goede komt aan de natuur. Daarnaast is relevant dat het agrarische bedrijf waarmee gedeeltelijk extern wordt gesaldeerd ook niet in aanmerking zal komen (heeft zich niet gemeld en kan ook niet een dergelijke melding indienen) om beëindigd te worden als instandhoudings- of herstelmaatregel. Zo heeft het bedrijf zich niet gemeld en zal het bedrijf ook geen verzoek mogen indienen om beëindigd te worden in het kader van de Landelijke beëindigingsregelingen voor de veehouderij (zoals de LBV(plus)). Daarnaast is sprake van een dalende trend van de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden die doorzet. Daarom menen wij gemotiveerd dat het additionaliteitsvereiste niet in de weg staat aan extern salderen. In het onderzoek, de plantoelichting en beantwoording van de zienswijzen wordt daarop gewezen. Zodoende dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden om deze locatie geschikt te maken voor herontwikkeling. Om het project te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan onherroepelijk zijn. Door belanghebbenden zijn zienswijzen ingediend. De kans is aanwezig dat er beroep wordt ingediend bij de Raad van State.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over gemeentelijke kosten en de vergoeding daarvan. Daarmee is het voorstel financieel afdoende gedekt.

Afweging en alternatieven
Het voorstel sluit aan bij de wens van initiatiefnemer en biedt de kans om ter plaatse een ontwikkeling te realiseren die aansluit bij het karakter van de locatie en het gebied waar de locatie onderdeel van uitmaakt.

Participatie
De gemeente heeft in de basis een faciliterende rol in deze ontwikkeling. De communicatie met omwonenden verloopt in eerste instantie direct via de initiatiefnemer. In het voortraject van het bestemmingsplan heeft communicatie tussen initiatiefnemer en omwonenden plaatsgevonden.

Er is een klankbordgroep opgericht in 2017 waarin een vertegenwoordiging zit van omwonenden, belanghebbenden, wijkraden, initiatiefnemers en gemeente. Op regelmatige basis heeft er (in de beginfase) overleg plaatsgevonden, ook met de dorpsraden. In aanvulling daarop zijn er 27 zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze door 120 personen is ondertekend. Sinds 2019 is met regelmaat contact gehouden met de stakeholders over de procesinformatie. Naar aanleiding van het vaststellingsbesluit kan iedereen beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie
Naar aanleiding van het advies van de buurtkringen Broekheurne en Usselo en de dorpsraad Boekelo, heeft er op 3 oktober 2019 een fietstocht (schouwronde) met de wethouder plaatsgevonden om hun zorgen met betrekking tot de ontsluiting duidelijk te maken. Naar aanleiding daarvan is de verbeelding van het bestemmingsplan nog aangepast middels een fysieke afsluiting op de Hegebeekweg. Verder heeft de wethouder aangegeven dat er bewegwijzering zal plaatsvinden om het verkeer verder te kunnen sturen waarmee tegemoet gekomen wordt aan de wens van de buurtkringen en dorpsraad. Voor het aanbrengen van bewegwijzering is geen verkeersbesluit of aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

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

PR over besluit:
Niet van toepassing.

Persbericht, nee.

Vervolg
Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Enschede. Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, zal het besluit worden bekendgemaakt overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Vervolgens zal het plan gedurende zes weken voor beroep bij de Raad van State ter inzage worden gelegd. Vragen van de raad over de bestemmingsplanprocedure zijn op 27 februari 2024 door het college beantwoord in de vastgestelde beantwoording van raadsvragen (art. 35 vragen) van D66. Dit staat ook op de website van de gemeente onder “besluiten College B&W”.

Bijlagen
Bijlage 1_Nota beantwoording zienswijzen BP (ANONIEM-tbv publicatie)
Bijlage 2_Nota beantwoording zienswijzen BP (NIET ANONIEM-NIET tbv publicatie)
Bijlage 3_Nota wijzigingen
Bijlage 4_Recreatiepark Rutbeek_Toelichting en regels
Bijlage 5_Recreatiepark Rutbeek_Verbeelding
Bijlage 6_Beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker