

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Groene Scheg 2016"		
Portefeuillehouder	Hans van Agteren agendaletter (C))		
Programma	Domein Fysiek	Aangeboden aan Raad	6 december 2016
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1600095219

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00112-0003;
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1. genoemde bestemmingsplan.

Inleiding

1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1, onder het 1e lid van de Wet ruimtelijke ordening, stelt de Gemeenteraad voor het grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast. Daarbij wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangewezen en worden met het oog op die bestemming, regels voor het gebruik en bouwen gegeven.

Op grond van artikel 3.1 onder het 2e lid van de Wet ruimtelijke ordening dient de Gemeenteraad, binnen een periode van 10 jaren na de laatste vaststelling van een bestemmingsplan, betreffende bestemmingsplan opnieuw vast te stellen. In het kader van deze wettelijke verplichting is het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" gemaakt.

1.2 Situering plangebied bestemmingsplan "Groene Scheg 2016"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" heeft betrekking op het groene gebied gelegen tussen de bebouwde kom van Enschede en die van Lonneker. Het betreffende gebied is gelegen aan weerszijden van de Oldenzaalsestraat en wordt globaal begrensd door de noordelijke begrenzing van het zorgcomplex Het Bouwhuis aan de noordzijde, de Oldenzaalsestraat en de Noord Esmarkerrondweg aan de oostzijde, sportvelden en bebouwde kom van Enschede aan de zuidzijde en ten slotte door het voormalige tracé van de voormalige spoorlijn Enschede-Lonneker-Oldenzaal aan de westzijde.

1.3 Het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016"

Het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" is voor het grootste deel conserverend van aard, dat wil zeggen dat in dit bestemmingsplan grotendeels de bestaande situatie wordt vastgelegd. Daarnaast is er sprake van een nieuwe ontwikkeling in de vorm van de aanleg van een nieuw landgoed (landgoed Lobbenslag) met daarbij behorend landhuis en tuinmanshuis.

Het nieuwe landgoed Lobbenslag beslaat globaal het gebied dat is gelegen ten oosten van de Oldenzaalsestraat en ten westen van de Noord Esmarkerrondweg, in aansluiting op het bestaande landgoed 't Stokhorst. Het landhuis zelf is gesitueerd ten westen van de Noord Esmarkerrondweg en ten zuiden van de Stokhorstlaan, in aansluiting op bestaande bebouwing van de wijk Stokhorst.

Het nieuwe tuinmanshuis bevindt zich aan de noordzijde van de Stokhorstlaan en geldt als vervanging van een voormalig tuinmanshuis (rijksmonument) dat op de hoek van de Oldenzaalsestraat en de Stokhorstlaan heeft gestaan en enkele jaren gelden geheel door brand is verwoest. Herbouw van een woning op dezelfde locatie is niet gewenst vanwege de directe ligging aan de drukke Oldenzaalsestraat. Om deze reden is het nieuwe tuinmanshuis op enige afstand van de oorspronkelijke locatie gesitueerd.

1.4 Procedure en interactie met belanghebbenden.

Bekendmaking voorbereiding bestemmingsplan.

In overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening is het voornemen tot vervaardiging van het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" bekend gemaakt in de Huis-aan-Huis en de Staatscourant van 3 juni 2015.

Vooroverleg.

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie Overijssel ingestemd met het ontwerp van het bestemmingsplan "Groene Scheg" en de daarin verwoorde nieuwe ontwikkeling van een landgoed.

De dorpsraad Lonneker en de wijkraad Ribbelt-Stokhorst hebben ten aanzien van dit bestemmingsplan positief geadviseerd.

De Milieuraad Enschede heeft eveneens in positieve zin gereageerd en aangegeven de realisatie van een nieuw landgoed, in combinatie met de aanleg van nieuwe natuur, als een goede ontwikkeling te beschouwen.

Ook is het waterschap Vechtstromen om een reactie gevraagd. Met het waterschap is afgesproken dat zij enkel op onze verzoeken reageren indien er waterschapsbelangen in het geding zijn. Van het waterschap is geen reactie terug ontvangen en mag er van worden uitgegaan dat zij met dit bestemmingsplan kunnen instemmen.

Daarnaast is de Gasunie om een reactie gevraagd. De Gasunie heeft te kennen gegeven dat het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" geen aanleiding heeft gegeven op- en of aanmerkingen te plaatsen.

Ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan "Groene Scheg 2016"

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" heeft van 1 september 2016 tot en met 12 oktober 2016 ter visie gelegen. De aankondiging van deze ter visie legging heeft plaatsgevonden in de Huis-aan-Huis en de Staatscourant van 31 augustus 2016.

Vanwege het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" en het relatief geringe aantal inwoners in het plangebied, is van het houden van een informatieavond afgezien. Wel zijn bewoners aan de oostzijde van de Noord Esmarkerrondweg, de Oldenzaalsestraat en de Stokhorstlaan, als mogelijk direct belanghebbenden bij de ontwikkeling van het landgoed "Lobbenslag", per brief geïnformeerd en van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan "Groene Scheg 2016", in kennis gesteld.

Gedurende de termijn van de ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" zijn geen zienswijzen ingediend.

Wijzigingen bestemmingsplan "Groene Scheg 2016"

Na de ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" is dit plan op onderdelen ambtelijk aangepast en gewijzigd. Het gaat hierbij om o.a. aanvullingen van de regels in o.a. de artikelen 6 en 14 met een voorwaardelijke verplichting die tot doel heeft de uitvoering van het landgoed Lobbenslag, conform een bij de regels gevoegde inrichtingsplan (bijlage 2), verder te borgen. De in het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen zijn verwoord in een nota van wijzigingen bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" en is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" krijgt het groene gebied tussen Enschede en Lonneker een actuele en passende, juridische regeling grotendeels gericht op het beheer en het behoud van de bestaande situatie. Hiermee wordt tevens voldaan aan de wettelijke verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening om binnen een periode van 10 jaar na de laatste vaststelling van een bestemmingsplan, deze opnieuw door de gemeenteraad te laten vaststellen.

Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan de realisatie van een nieuw landgoed (landgoed Lobbenslag) met een oppervlakte van bijna 7,5 hectare mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om een concreet plan en betreft een particulier initiatief.

Argumenten

- De vervaardiging van het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" geschiedt in het kader van de wettelijke actualisatieplicht, voortvloeiende uit de Wet ruimtelijke ordening. Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient binnen een periode van 10 jaren na de laatste vaststelling, het betreffende (geactualiseerde) bestemmingsplan opnieuw door de Gemeenteraad te worden vastgesteld.
- Overschrijding van deze termijn heeft tot gevolg dat bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied van dit bestemmingsplan geen gemeentelijke (bouw)leges kunnen worden geheven. Er kunnen pas weer leges worden geheven nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld.
- Met het in het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" opnemen van de ontwikkeling van het nieuwe landgoed Lobbenslag, wordt gehoor gegeven aan de op 11 november 2014 door de raad vastgestelde Gids Buitenkans waarin vermeld staat dat, als gevolg van bestaande afspraken, medewerking kan worden verleend aan de realisatie van dit nieuwe landgoed.
- Door de aanleg van het nieuwe landgoed Lobbenslag in het gebied ten oosten van de Oldenzaalsestraat, in aansluiting op bestaande landgoederen in en om het plangebied, kan gesproken worden van de realisatie van een robuuste landgoederenzone in de noordoostelijke stadsrand. Deze landgoederen vervullen daarmee een belangrijke functie als 'groene buffer' tussen de bebouwde kom van Enschede en die van Lonneker.
- Realisatie van landgoederen in de stadsrand, waarbij tevens sprake is van herstel en opwaardering van bestaande natuurlijke elementen in het gebied (beken, bosschages, etc.) en de aanplant van nieuwe bosschages en aanleg van nieuwe natuur, betekent een kwalitatieve opwaardering van het landschap.
- Daarnaast krijgt dit gebied, door de aanleg van fiets- en wandelpaden, tevens meerwaarde als uitloopgebied voor vooral de bewoners in aangrenzende wijken (extensieve recreatie).
- Een verdere verstedelijking van het gebied van de groene scheg wordt met genoemde ontwikkelingen voorkomen;
- Het groene karakter van het gebied blijft behouden.

Kanttekeningen

- Om de realisatie van een 'tuinmanshuis' ten noorden van de Stokhorstlaan mogelijk te maken is het noodzakelijk gebleken om voor deze nieuw te bouwen woning een hogere grenswaarde geluidsbelasting vast te stellen. Op 18 november 2016 hebben wij besloten aan deze woning een hogere grenswaarde geluidsbelasting toe te kennen van 53 dB.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Duurzaamheid speelt maatschappelijk en voor ons als gemeente een steeds grotere rol. Bij het opstellen van bestemmingsplannen proberen we daar zoveel mogelijk rekening mee te houden. Bestemmingsplannen kennen echter geen uitvoeringsplicht, daardoor kan vanuit juridisch oogpunt niet iedere maatregel ten aanzien van duurzaamheid worden opgenomen. Bij de uitvoering van toekomstige ontwikkelingen die passen binnen dit nieuwe bestemmingsplan heeft duurzaamheid volop onze aandacht.

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" draagt daarmee op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Bij de vervaardiging van dit bestemmingsplan is met het aspect duurzaamheid rekening gehouden, o.a. door de wijze van bestemmen en die o.a. het behoud van het groene karakter van dit gebied tot doel heeft.

Kosten, opbrengsten, dekking

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de Gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien in dit bestemmingsplan gronden zijn opgenomen waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen, tenzij de economische uitvoerbaarheid van het plan op andere wijze wordt geregeld.

Zoals reeds eerder in dit voorstel staat vermeld is het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" hoofdzakelijk conserverend van aard waarbij de bestaande situatie op juridisch-planologische wijze opnieuw wordt vastgelegd. Daarnaast is er sprake van een nieuwe ontwikkeling in de vorm van de aanleg van een landgoed met landhuis en tuinmanshuis. Het gaat hierbij om een particulier initiatief. Met de initiatiefneemster is een (realisatie)overeenkomst aangegaan waarin tevens een planschaderegeling is opgenomen. Met deze overeenkomst is de uitvoerbaarheid van dit plan in voldoende mate aangetoond.

Communicatie

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

Vervolg

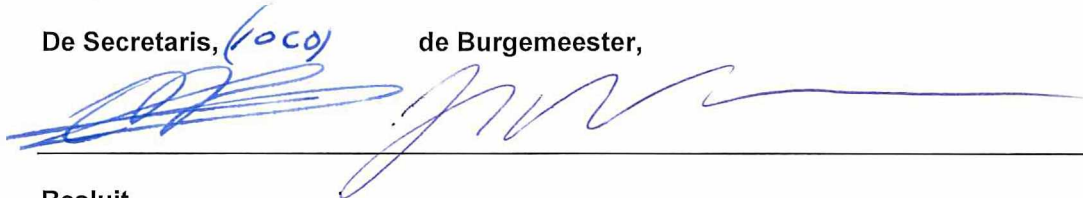
Na vaststelling door de gemeenteraad en bekendmaking daarvan op de wettelijk voorgeschreven wijze, wordt de digitale versie van het vastgesteld bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt de analoge (papieren) versie gedurende zes weken in het Stadskantoor ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om gedurende deze termijn tegen het vaststellingsbesluit van uw raad beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" met het nr. BP00112 (3 bladen)
2. Toelichting bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" met bijlagen
3. Regels bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" met bijlagen
4. Nota aanpassingen en wijzigingen bestemmingsplan "Groene Scheg 2016"

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

De Secretaris, *(loco)* de Burgemeester,



Besluit

Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 22 november 2016:

1. het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00112-0003;
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1. genoemde bestemmingsplan.

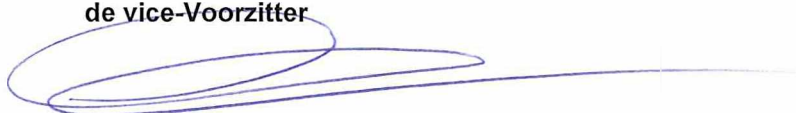
Vastgesteld in de vergadering van 6 februari 2017.

De Griffier,

de vice-Voorzitter



R.M. Jongedijk



A.A. Broekman-Veltman