

29 SEP 2014

Voorstel Gemeenteraad VII- F

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost - Lonnekerweg 298		
Portefeuillehouder	Hans van Agteren agendaletter (C)		
Programma	SO	Aangeboden aan Raad	26 augustus 2014
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1400151044

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost – Lonnekerweg 298" vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.00070-0003;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding

Op 15 december 2012 heeft uw college een rood voor rood overeenkomst afgesloten met de heer en mevrouw Nijhuis. In de overeenkomst is vastgelegd dat landschapsontsierende schuren en kassen gesloopt worden aan de Lonnekerweg 298 (voormalig tuincentrum). In totaal gaat het om 850 m2 aan gebouwen en 5750 m2 aan kassen. Daarnaast worden het bestaande parkeerterrein en overige verharding verwijderd (in totaal ca. 1 hectare verharding).

In ruil daarvoor worden drie bouwkvavels ter hoogte van de Lonnekerweg 298 toegekend. Deze drie bouwkvavels moeten landschappelijk worden ingepast op basis van de inrichtingsschets die is opgenomen als bijlage bij de rood voor rood overeenkomst.

Deze ontwikkeling zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Om de drie bouwkvavels aan de Lonnekerweg mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Daarvoor is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is tevens geregeld dat de gesloopte landschapsontsierende schuren en kassen niet teruggebouwd kunnen worden.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost - Lonnekerweg 298" wordt beoogd om, via de rood voor roodregeling, drie nieuwe woningen planologisch mogelijk te maken ter hoogte van de Lonnekerweg 298. Met de rood voor rood regeling wordt 850 m2 aan landschapsontsierende schuren en 5750 m2 aan kassen gesloopt en ongeveer 1 hectare aan parkeerterrein en overige verharding verwijderd. Het bestemmingsplan laat niet toe dat de gesloopte schuren en kassen teruggebouwd kunnen worden. Eén en ander leidt ruimtelijk gezien tot een kwalitatieve verbetering. Een inrichtings- en beplantingsplan en een voorwaardelijke verplichting in de planregels liggen hieraan ten grondslag. Het wettelijk kader van een bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Argumenten

1.1 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling zorgt per saldo voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast het slopen van 850 m2 aan landschapsontsierende schuren, 5750 m2 aan kassen en ca. 1 hectare verharding, wordt geïnvesteerd in landschappelijke inpassing en is bij het ontwerp van de nieuwe woonkvavels rekening gehouden met het open karakter van het landschap. De woningen liggen compact tegen de noordelijke rand van het perceel, tegen het Hoge Boekel en tussen de bestaande bomen. Er is gekozen voor een verkaveling die past in het verkavelingspatroon van de omgeving.

In het bestemmingsplan is via een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd dat de inrichting van de nieuwe kvavels plaatsvindt in overeenstemming met het opgestelde inrichtingsplan. Voor nadere informatie over de

inrichting van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteitswinst die het plan oplevert, wordt verwezen naar het inrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van de rood voor rood overeenkomst.

Kanttekeningen

1.1 Gids Buitenkans

Gezien de hoeveelheid af te breken opstallen ontstaat er op grond van de Gids Buitenkans slechts een recht op twee bouwkavels. In dit specifieke geval worden drie bouwkavels toegestaan, gezien de grote winst voor de ruimtelijke kwaliteit. Het feit, dat het hier gaat om een kassencomplex en niet om agrarische bedrijfsgebouwen heeft hierbij de doorslag gegeven. Daarnaast wordt een groot oppervlak aan verharding verwijderd, waaronder een parkeerterrein.

Alles overwegende zorgt de gekozen maatwerkoplossing voor een goede balans tussen ontwikkelruimte enerzijds en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Enschede anderzijds. Gegeven de omstandigheden is deze afwijking van het beleid dan ook verantwoord en wenselijk. In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat de provincie om dezelfde reden heeft ingestemd met het project en heeft aangegeven dat dit project past binnen het provinciale beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving; KGO).

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

De ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Enschede. Hierdoor sluit dit project aan op de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Kosten, opbrengsten, dekking

Om de kosten die de gemeente Enschede ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure maakt te verhalen, is een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal voor de gemeente gewaarborgd. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

Communicatie

Communicatie vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Daarnaast heeft de initiatiefnemer de aanpalende omwonenden zelf geïnformeerd over de plannen.

Met het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost - Lonnekerweg 298" wordt beoogd om, via de rood voor roodregeling, drie nieuwe woningen planologisch mogelijk te maken ter hoogte van de Lonnekerweg 298.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 27 maart 2014 tot en met 7 mei 2014. Binnen deze periode zijn er vier zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gebleken is dat de aankondiging van de ter visie legging niet juist in de Staatscourant is gepubliceerd, ondanks juiste aanlevering. Deze vormfout heeft geleid tot het opnieuw ter visie moeten leggen van het ontwerp-bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er een gesprek met de omwonenden georganiseerd door de initiatiefnemer en het begeleidend bureau, Bureau Takkenkamp. Tijdens dit gesprek werden de bezwaren van de omwonenden met de initiatiefnemer en het bureau besproken. Dit overleg heeft geleid tot een geringe aanpassing van het inrichtingsplan, waarbij de meest oostelijk gelegen nieuw te bouwen woning iets verder naar het oosten is verschoven. De plantekening en de inrichtingstekening zijn hierop aangepast.

Met deze aanpassing hebben de omwonenden schriftelijk te kennen gegeven dat zij hun zienswijzen intrekken. Om deze reden en met ondertekening door de omwonenden van een "verklaring van geen bezwaar" zijn de zienswijzen niet opgenomen in een nota en zijn ze niet verder in behandeling genomen.

Wij hebben deze omwonenden per brief hierover geïnformeerd. Door de participatie van initiatiefnemer en direct betrokken omwonenden zijn we gekomen tot een gedragen plan dan aan alle belangen tegemoet komt.

Vervolg

Het vaststellen van een bestemmingsplan of een herziening daarvan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

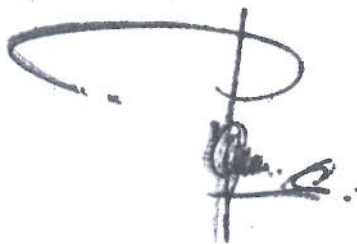
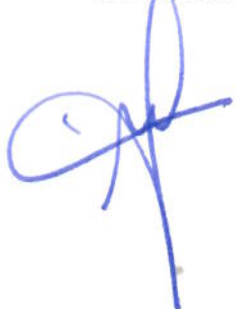
Bijlagen

1. Bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost - Lonnekerweg 298 - Toelichting
2. Bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost - Lonnekerweg 298 - Planregels
3. Bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost - Lonnekerweg 298 - Verbeelding

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

De Secretaris,

de Burgemeester,



Besluit

Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 26 augustus 2014

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost – Lonnekerweg 298" vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.00070-0003;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Vastgesteld in de vergadering van 29 september 2014

De Griffier,

de Voorzitter



R.M. Jongedijk



P.E.J. den Ouden

Voorstel Gemeenteraad VII- F

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost - Lonnekerweg 298		
Portefeuillehouder	Hans van Agteren agendaletter (C)		
Programma	SO	Aangeboden aan Raad	26 augustus 2014
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1400151044

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost – Lonnekerweg 298" vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.00070-0003;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding

Op 15 december 2012 heeft uw college een rood voor rood overeenkomst afgesloten met de heer en mevrouw Nijhuis. In de overeenkomst is vastgelegd dat landschapsontsierende schuren en kassen gesloopt worden aan de Lonnekerweg 298 (voormalig tuincentrum). In totaal gaat het om 850 m2 aan gebouwen en 5750 m2 aan kassen. Daarnaast worden het bestaande parkeerterrein en overige verharding verwijderd (in totaal ca. 1 hectare verharding).

In ruil daarvoor worden drie bouwkvavels ter hoogte van de Lonnekerweg 298 toegekend. Deze drie bouwkvavels moeten landschappelijk worden ingepast op basis van de inrichtingsschets die is opgenomen als bijlage bij de rood voor rood overeenkomst.

Deze ontwikkeling zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Om de drie bouwkvavels aan de Lonnekerweg mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Daarvoor is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is tevens geregeld dat de gesloopte landschapsontsierende schuren en kassen niet teruggebouwd kunnen worden.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost - Lonnekerweg 298" wordt beoogd om, via de rood voor roodregeling, drie nieuwe woningen planologisch mogelijk te maken ter hoogte van de Lonnekerweg 298. Met de rood voor rood regeling wordt 850 m2 aan landschapsontsierende schuren en 5750 m2 aan kassen gesloopt en ongeveer 1 hectare aan parkeerterrein en overige verharding verwijderd. Het bestemmingsplan laat niet toe dat de gesloopte schuren en kassen teruggebouwd kunnen worden. Eén en ander leidt ruimtelijk gezien tot een kwalitatieve verbetering. Een inrichtings- en beplantingsplan en een voorwaardelijke verplichting in de planregels liggen hieraan ten grondslag. Het wettelijk kader van een bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Argumenten

1.1 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling zorgt per saldo voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast het slopen van 850 m2 aan landschapsontsierende schuren, 5750 m2 aan kassen en ca. 1 hectare verharding, wordt geïnvesteerd in landschappelijke inpassing en is bij het ontwerp van de nieuwe woonkvavels rekening gehouden met het open karakter van het landschap. De woningen liggen compact tegen de noordelijke rand van het perceel, tegen het Hoge Boekel en tussen de bestaande bomen. Er is gekozen voor een verkaveling die past in het verkavelingspatroon van de omgeving.

In het bestemmingsplan is via een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd dat de inrichting van de nieuwe kvavels plaatsvindt in overeenstemming met het opgestelde inrichtingsplan. Voor nadere informatie over de

inrichting van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteitswinst die het plan oplevert, wordt verwezen naar het inrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van de rood voor rood overeenkomst.

Kantttekeningen

1.1 Gids Buitenkans

Gezien de hoeveelheid af te breken opstallen ontstaat er op grond van de Gids Buitenkans slechts een recht op twee bouwkvavels. In dit specifieke geval worden drie bouwkvavels toegestaan, gezien de grote winst voor de ruimtelijke kwaliteit. Het feit, dat het hier gaat om een kassencomplex en niet om agrarische bedrijfsgebouwen heeft hierbij de doorslag gegeven. Daarnaast wordt een groot oppervlak aan verharding verwijderd, waaronder een parkeerterrein.

Alles overwegende zorgt de gekozen maatwerkoplossing voor een goede balans tussen ontwikkelruimte enerzijds en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Enschede anderzijds. Gegeven de omstandigheden is deze afwijking van het beleid dan ook verantwoord en wenselijk. In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat de provincie om dezelfde reden heeft ingestemd met het project en heeft aangegeven dat dit project past binnen het provinciale beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving; KGO).

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

De ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Enschede. Hierdoor sluit dit project aan op de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Kosten, opbrengsten, dekking

Om de kosten die de gemeente Enschede ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure maakt te verhalen, is een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal voor de gemeente gewaarborgd. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

Communicatie

Communicatie vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Daarnaast heeft de initiatiefnemer de aanpalende omwonenden zelf geïnformeerd over de plannen.

Met het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost - Lonnekerweg 298" wordt beoogd om, via de rood voor roodregeling, drie nieuwe woningen planologisch mogelijk te maken ter hoogte van de Lonnekerweg 298.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 27 maart 2014 tot en met 7 mei 2014. Binnen deze periode zijn er vier zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gebleken is dat de aankondiging van de ter visie legging niet juist in de Staatscourant is gepubliceerd, ondanks juiste aanlevering. Deze vormfout heeft geleid tot het opnieuw ter visie moeten leggen van het ontwerp-bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er een gesprek met de omwonenden georganiseerd door de initiatiefnemer en het begeleidend bureau, Bureau Takkenkamp. Tijdens dit gesprek werden de bezwaren van de omwonenden met de initiatiefnemer en het bureau besproken. Dit overleg heeft geleid tot een geringe aanpassing van het inrichtingsplan, waarbij de meest oostelijk gelegen nieuw te bouwen woning iets verder naar het oosten is verschoven. De plantekening en de inrichtingstekening zijn hierop aangepast.

Met deze aanpassing hebben de omwonenden schriftelijk te kennen gegeven dat zij hun zienswijzen intrekken. Om deze reden en met ondertekening door de omwonenden van een "verklaring van geen bezwaar" zijn de zienswijzen niet opgenomen in een nota en zijn ze niet verder in behandeling genomen.

Wij hebben deze omwonenden per brief hierover geïnformeerd. Door de participatie van initiatiefnemer en direct betrokken omwonenden zijn we gekomen tot een gedragen plan dan aan alle belangen tegemoet komt.

Vervolg

Het vaststellen van een bestemmingsplan of een herziening daarvan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost - Lonnekerweg 298 - Toelichting
2. Bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost - Lonnekerweg 298 - Planregels
3. Bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost - Lonnekerweg 298 - Verbeelding

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

De Secretaris,

M.J.M. Meijs

de Burgemeester,

P.E.J. den Oudsten

 Besluit

Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost – Lonnekerweg 298" vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.00070-0003;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Vastgesteld in de vergadering van _____

De Griffier,

R.M. Jongedijk

de Voorzitter

P.E.J. den Oudsten