

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Scholten Reimerstraat naast 40"		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	30 augustus 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200077278

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Scholten Reimerstraat naast 40" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00250-0003 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding en voorgeschiedenis

Het perceel aan de Scholten Reimerstraat naast 40 ligt in het dorp "Lonneker". Het plangebied wordt globaal begrensd door de begraafplaats ten noorden, dorpskern Lonneker ten westen en een dierenartsenpraktijk en basisschool in het oosten.

Het plangebied dient nu als tuin bij de voormalige pastorie en heeft daarmee een woonbestemming. Met voorliggend bestemmingsplan krijgt het plan een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak kan één appartementengebouw en met zes appartementen worden toegestaan. Het appartementengebouw krijgt drie lagen. Op iedere laag worden twee appartementen gerealiseerd. De parkeerplaatsen ten behoeve van deze appartementen en een wadi voor de waterberging worden op het voorterrein aangelegd.

**Publieksvriendelijke samenvatting**

De gemeente is voornemers om medewerking te verlenen aan de bouw van 6 appartementen naast de voormalige pastorie aan de Scholten Reimerstraat te Lonneker. Het gaat om een initiatief voor de bouw van een woongebouw met 3 woonlagen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Een bestemmingsplan met een actuele en passende juridisch-planologische regeling die het mogelijk maakt om op de locatie het woongebouw te realiseren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke opgave om meer woningen te realiseren en het draagt bij aan de doorstroming in de woningmarkt.

Argumenten

1.1 Behoeftte woningen

De appartementen worden gerealiseerd voor senioren. Het aanbod in dergelijke appartementen is in Lonneker zeer beperkt en de vraag hiernaar is dan ook groot. Deze appartementen voor senioren zorgen voor doorstroming in de woningmarkt. Als senioren uit Lonneker naar deze appartementen gaan verhuizen, komen elders in Lonneker woningen vrij voor andere doelgroepen.

1.2 Voldoende parkeergelegenheid

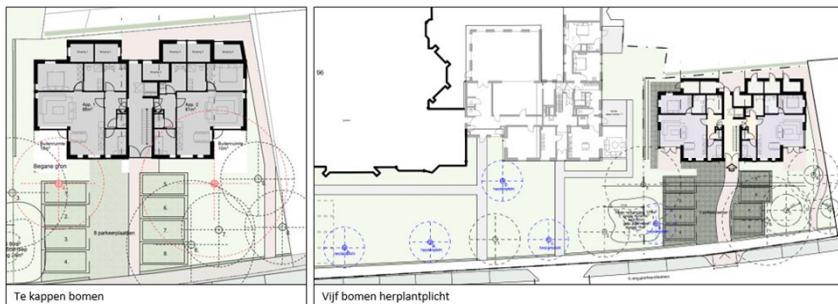
De parkeervoorziening behorend bij het appartementengebouw wordt zoveel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd. Om een aantal waardevolle bomen te beschermen kunnen er acht parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Er is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd om na te gaan of er voor de overige benodigde parkeerplaatsen gebruik kan worden gemaakt van de parkeermogelijkheden in de openbare ruimte. Het maximum aantal benodigde parkeerplaatsen voor het appartementengebouw is conform de richtlijnen tien parkeerplaatsen. Uit het parkeerdrukonderzoek blijkt dat er voldoende ruimte beschikbaar is aan de Scholten Reimerstraat en het project geen afbreuk doet aan de parkeergelegenheid.

1.3 Goede cultuurhistorische inpassing

De projectlocatie is gelegen in de tuin van de voormalig pastorie. Door de verkoop van de pastorie heeft de tuin daarvan haar functie verloren. De pastorie is een gemeentelijk monument. Hoewel dit zich beperkt tot de pastorie zelf is aansluiting daarbij belangrijk. Het nieuwe plan sluit qua architectuur aan bij de naastgelegen pastorie. De inrichting van de gronden rond het appartementengebouw wordt ook zodanig gedaan dat dit aansluit bij naastgelegen pastoriwoning. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de voormalig pastorie.

1.4 Inrichting voorterrein

Bij de inrichting van het voorterrein zullen een aantal waardevolle bomen gehandhaafd blijven. Om een aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren dienen er ook twee bomen gekapt te worden. Daarvoor in de plaats worden 5 nieuwe bomen geplant. De meerderheid van de bomen zullen gehandhaafd blijven. In totaal neemt het aantal bomen toe.



1.5 Reacties ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve is er een technische aanpassing van de regels gedaan. Artikel 11.3 (bevoegdheid om persoonsgebonden overgangsrecht toe te passen) was abusievelijk opgenomen in de regels, maar niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling en zal worden verwijderd.

2.1 Geen exploitatieplan vast stellen

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. In dit geval is er een exploitatie-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien in het bestemmingsplan gronden zijn opgenomen waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan worden gerealiseerd en kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. In dit geval is er een exploitatie-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Afweging en alternatieven

Er zijn geen alternatieven voorhanden. Mocht het onderhavige plan geen doorgang vinden dan zal voornamelijk het huidige gebruik (tuin van de voormalig pastorie) voortgezet worden.

Participatie

Op 14 februari 2022 is door de ontwikkelaar een inloopavond georganiseerd. Hierbij was de gemeente ook aanwezig. Alle bewoners van de Scholten Reimerstraat zijn schriftelijk uitgenodigd. Door een tiental mensen is gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid. Ook vanuit de dorpsraad was een afvaardiging aanwezig. Door een aantal omwonenden is zorg uitgesproken met name voor wat betreft de toename van de parkeerdruk. De Dorpsraad heeft positief geadviseerd m.b.t. de beoogde ontwikkeling. Naar aanleiding van de zorg over de parkeerdruk is er een parkeeronderzoek uitgevoerd waaruit naar voren is gekomen dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot parkeerproblemen in de directe omgeving.

Communicatie

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

Vervolg

Na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan liggen de stukken voor een periode van 6 weken ter inzage zodat er mogelijk beroep ingesteld kan worden.

Bijlagen

- Toelichting bestemmingsplan
- Regels bestemmingsplan
- Verbeelding bestemmingsplan
- Bijlagen bestemmingsplan
- raadsbesluit

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker