

Voorstel Gemeenteraad B

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Keizerweg 26-28"		
Portefeuillehouder	Niels van den Berg agendaletter (B)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	6 juni 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300044751

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Keizerweg 26-28" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20104-0003 vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis

Voor het plangebied is in het verleden het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Keizerweg 28" opgesteld. Dat bestemmingsplan had tot doel om een ontwikkeling mogelijk te maken. Deze ontwikkeling zag op een tweetal locaties (aan de Keizerweg 28 en de Voshaarweg 65), waarbij landschapontsierende bedrijfsbebouwing werd gesloopt. Als compensatie voor die sloop mocht initiatiefnemer een compensatiewoning bouwen en een bestaande veestal vervangen door een grotere hal (1500 m²) voor het hobbymatig houden en berijden van maximaal 5 paarden. Tevens werd toegestaan de voormalige bedrijfswoning te verplaatsen binnen het erf. Het bestemmingsplan bevatte ter compensatie van de genoemde ontwikkelingsmogelijkheden een verplichting tot het aanleggen van een landschappelijke inpassing. Op 21 maart 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. Vervolgens is op 14 september 2017 aan initiatiefnemer onder voorwaarden een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van twee woningen en een bijgebouw. Eén van deze voorwaarden was dat het uitsluitend mocht gaan om het hobbymatig houden en indoor berijden van maximaal 5 paarden. Een andere voorwaarde was dat er voldaan diende te worden aan zowel de sloopverplichting, maar ook aan de inrichting conform het landschapsplan. Deze inrichting is publiekrechtelijk vastgelegd in het bestemmingsplan, maar ook privaatrechtelijk als onderdeel van de overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente.

Uit controles is echter gebleken dat hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van zowel de vergunning als van het bestemmingsplan. Deze strijdigheden betreffen:

1. de overeengekomen en verplichte landschappelijke inpassing is niet gerealiseerd. In afwijking hiervan zijn slechts summiere ingrepen gedaan die geen bijdrage leveren aan de versterking van het landschap;
2. er is slechts het hobbymatig houden van maximaal 5 paarden toegestaan in de schuur. Tijdens de controle bleek echter dat er 13 paardenboxen gerealiseerd waren. De activiteiten die plaatsvonden, zijnde handel in paarden, maar ook het opleiden en dressereren ervan, zijn aan te merken als bedrijfsmatig;
3. op de verdieping van de schuur zijn 2 verblijfplaatsen gemaakt en ingericht om jockey's / verzorgers of gasten te laten overnachten. Daarnaast was tijdens de controle een derde woning in aanbouw in de hal voor paarden;
4. tenslotte was zonder vergunning een aantal bijgebouwen gerealiseerd in de vorm van een zwembad, een aantal paddocks, een mestplaat en een paardenbak van 2000m². Een deel van deze bijgebouwen zijn deels aangelegd in het Natuurnetwerk Nederland.

In 2019 heeft initiatiefnemer een verzoek tot legalisatie ingediend, waartoe wij slechts voor een deel bereid zijn om erin mee te gaan. Naar aanleiding hiervan en het daaropvolgende overleg met initiatiefnemer zijn afspraken hernieuwd in een overeenkomst vastgelegd en is het voorliggende bestemmingsplan "Keizerweg 26-28" opgesteld. Dit plan heeft als doel een deel van de geconstateerde overtredingen te legaliseren en de hernieuwde afspraken in de overeenkomst in een nieuw juridisch planologisch toetsingskader vast te leggen.

Publieksvriendelijke samenvatting

Voor het plangebied is in het verleden het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest - Keizerweg 28” opgesteld op verzoek van initiatiefnemer. Uit controles is echter gebleken dat er een aantal strijdigheden met dat bestemmingsplan is ontstaan. Zo was er bijvoorbeeld sprake van het bedrijfsmatig houden van paarden, terwijl dit alleen hobbymatig was toegestaan. Ook was de vereiste landschappelijke inpassing niet gerealiseerd. Tijdens de handavingszaak die hierdoor is ontstaan, heeft de aanvrager een legalisatieverzoek ingediend. De gemeente werkt hier slechts gedeeltelijk aan mee door een deel van de strijdigheden toe te staan. Daarbij heeft de gemeente nieuwe afspraken met initiatiefnemer gemaakt met als onderdeel daarvan ook een nieuwe landschappelijke inpassing. Om deze nieuwe afspraken goed vast te leggen, is het bestemmingsplan “Keizerweg 26-28” opgesteld.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Het legaliseren van een deel van de geconstateerde strijdigheden op zodanige wijze dat de aangepaste afspraken hernieuwd worden vastgelegd.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is nodig om het toegestane deel van de strijdigheden te legaliseren

Het bestemmingsplan is nodig om het aanvaardbare deel van de strijdigheden te legaliseren. Het nieuwe bestemmingsplan vormt een actueel en juist toetsingskader voor de locatie.

1.2 De aangescherpte voorwaarden voor legalisatie zijn onderdeel van het nieuwe plan

Er zal aanvullende compensatie moeten plaatsvinden. Daarnaast heeft overleg met de provincie plaatsgevonden omdat een deel van de nieuwe paardenbak in het Natuur Netwerk Nederland is gelegen. De genoemde extra compensatie is geborgd met de herbestemming van een deel van het perceel tot natuur. Aanvullend op deze herbestemming voorziet het bestemmingsplan ook in een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het beheer van deze natuur. De landschappelijke inpassing is daarbij niet alleen geactualiseerd, maar ook aangescherpt en ook opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Daarmee draagt het plan de goedkeuring van de provincie.

Risico's

De afdeling Handhaving is nauw bij het plan betrokken, gelet op de aanleiding voor de herziening. Mocht initiatiefnemer zich ook niet houden aan het nieuwe bestemmingsplan, zal handhavend worden opgetreden.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

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. Hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt, is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet benodigd.

Afweging en alternatieven

Het Loket Buitengebied heeft zich uitgesproken over het legaliseren van een aantal strijdigheden. Vervolgens zijn de privaatrechtelijke afspraken herijkt naar de nieuwe ontstane situatie. Op basis van deze overeenkomst zijn de voorwaarden in het bestemmingsplan (in de vorm van de landschappelijke inpassing, maar ook de voorwaardelijke verplichting) aangescherpt. Daarmee vormt het bestemmingsplan een beter alternatief van het doorzetten van het handhavingstraject voor dat deel van de strijdigheden die ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Participatie

Wijkorgaan

Een concept van het bestemmingsplan is toegezonden aan de Dorpsraad Boekelo. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Keizerweg 26-28’ lag van 13 april 2023 tot en met 24 mei 2023 ter visie. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Communicatie

Vooroverleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg is de provincie gevraagd advies uit te brengen. De provincie heeft aangegeven te kunnen instemmen met de ontwikkeling.

Interne communicatie

Het plan is tot stand gekomen na een uitgebreide voorbereiding in de vorm van een handhavingstraject en de afweging van het verzoek tot legalisatie van de strijdigheden.

Aanvrager

Met aanvrager is gecommuniceerd over de stand van zaken.

PR over besluit:

Nee

Persbericht, ja of nee:

Nee

Vervolg

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 ter inzage worden gelegd. Indien gedurende die periode niemand beroep bij de Raad van State instelt tegen het plan, treedt het plan na afloop van de termijn van inzagelegging onherroepelijk in werking.

Bijlagen

Bestemmingsplan "Keizerweg 26-28", Toelichting

Bestemmingsplan "Keizerweg 26-28", Bijlagen bij de toelichting

Bestemmingsplan "Keizerweg 26-28", Regels

Bestemmingsplan "Keizerweg 26-28", Bijlagen bij de regels

Bestemmingsplan "Keizerweg 26-28", Verbeelding

Raadsbesluit bestemmingsplan "Keizerweg 26-28"

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,
E.A. Smit

de Burgemeester,
R.W. Bleker