

Voorstel Gemeenteraad F

Onderwerp	gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Wallenbeekweg 22		
Portefeuillehouder	Jurgen van Houdt agendaletter (F)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	6 juli 2021
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2100062604

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Wallenbeekweg 22" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMR0.0153.BP00214-0003 gewijzigd vast te stellen.
2. De nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen Wallenbeekweg 22" 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.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder punt 1. genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

De wens van initiatiefnemer is om een woning van 1500 m³ en 200 m² aan bijbehorende bouwwerken te mogen realiseren op het perceel Wallenbeekweg 22. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidoost' is ter plaatse reeds een woning toegestaan. De inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen, met een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 100 m². Er is daarom bekeken of er mogelijkheden zijn om de gewenste ruimere inhoud mogelijk te maken. Middels toepassing van rood voor rood uit de Gids Buitenkans 2014 is medewerking mogelijk. Aan de Kersdijk 155 en Helmerstraat 410 worden schuren met een totale oppervlakte van 963 m² gesloopt. In ruil daarvoor kan de nieuwe woning aan de Wallenbeekweg worden vergroot naar 1500 m³ (en mag een oppervlakte van 200 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd). Daarbij is onderzocht of de grootte van de bebouwing ruimtelijk gezien aanvaardbaar is op de Wallenbeekweg 22. Hiervoor is een analyse van de bebouwing in de omgeving uitgevoerd. Conclusie daarvan is dat een omvang zoals gevraagd, ruimtelijk gezien passend is. Om het plan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan vereist voor alle drie percelen, zodat een passende planologisch-juridische regeling voor de Wallenbeekweg en de slooplocaties Kersdijk 155 en Helmerstraat 410 gaat gelden.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 29 april tot en met 9 juni jl. Tijdens deze termijn zijn er drie zienswijzen ingediend (en één buiten de termijn). De ingediende zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het vervolg is nu het voorleggen van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad voor besluitvorming.

Publieksvriendelijke samenvatting

Er is een aanvraag herziening bestemmingsplan ingediend voor het perceel Wallenbeekweg 22. Ter plaatse is op grond van het geldende bestemmingsplan de bouw van een woning van maximaal 750 m³ mogelijk, met daarbij maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken. De wens is om een grotere woning, van maximaal 1500 m³ te mogen bouwen en 200 m² aan bijbehorende bouwwerken. Om hieraan medewerking te kunnen verlenen wordt de regeling rood voor rood uit de Gids Buitenkans 2014 toegepast en wordt 963 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt op twee locaties in het buitengebied, op de locaties Helmerstraat 410 en Kersdijk 155.

Beoogd effect

Met het bestemmingsplan wordt op het perceel Wallenbeekweg 22 de bouw van een woning van maximaal 1500 m³ en bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 200 m² mogelijk gemaakt. De bebouwing wordt hierbij landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt een passende bestemmingsregeling aan de twee slooplocaties Helmerstraat 410 en Kersdijk 155 toegekend.

Argumenten

1.1 *Het plan past binnen de uitgangspunten van de provinciale en gemeentelijke beleidskaders*

De ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders. De Gids Buitenkans geeft het kader voor ontwikkelingen in het buitengebied. Uitgangspunten van de Gids zijn onder andere zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik, het voorkomen van verdere verstening en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De rood voor rood regeling in de Gids Buitenkans 2014 gaat uit van het verkrijgen van een bouwrecht voor een woning van 750 m³ met bijbehorend bouwwerk van 100 m² door het slopen van voldoende landschapsontsierende bebouwing. Het ingediende plan wijkt daarmee in die zin van de rood voor rood regeling af dat binnen het plangebied geen extra woning van maximaal 750 m³ wordt gerealiseerd, maar dat 750 m³ extra bouwvolume aan een woning mag worden gerealiseerd, met daarbij een grotere oppervlakte bijgebouwen, namelijk 200 m². Er wordt daarbij voldaan aan de doelstellingen van de Gids Buitenkans, namelijk het terugdringen van verstening door sloop van landschapsontsierende bebouwing en het doen van investeringen in ruimtelijke kwaliteit. De Gids Buitenkans vermeldt niet expliciet dat een woning niet groter mag zijn dan 750 m³.

Echter, het oppervlak van de sloop van landschapsontsierende bebouwing is dermate groot, dat de bouw van twee woningen met een inhoud van 750 m³ in het kader van de rood voor rood- regeling tot de mogelijkheden behoort.

Het is daarmee te rechtvaardigen dat ook een woning met het volume van twee reguliere woningen mogelijk kan zijn. Uit een gebiedsanalyse van de bebouwing in de omgeving is gebleken dat een grotere woning met een maximale inhoud van 1500 m³) hier aanvaardbaar is. Bij besluit van 23 juni 2020 heeft het college ingestemd met het aangaan van de exploitatieovereenkomst voor dit project..

Er wordt 963 m² landschapsontsierende bebouwing elders binnen de gemeente Enschede gesloopt. Dit is dus meer dan de vereiste 850 m² die als voorwaarde in de Gids is opgenomen. Met deze sloop wordt op de Wallenbeekweg op een locatie waar reeds een woning toegestaan is, meer volume (maximaal 1500 m³) toegestaan. Daarnaast wordt daarmee extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken (maximaal 200 m²) toegestaan. Het perceel wordt met een aantal landschappelijke ingrepen zodanig ingepast dat de ontwikkeling op gaat in het landschap. Met de uitvoering van het project wordt het laatste gedeelte van de inrichting van landgoed Wallenbeek afgerond. De ontwikkeling aan de Wallenbeekweg 22 vindt plaats op een bestaand erf, dat reeds voor wonen bestemd is. Het erf wordt ontsloten op de Wallenbeekweg, via het opnieuw in gebruik nemen van een toegangsweg door een bosperceel. Dit pad is de laatste jaren buiten gebruik geweest. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie in het kader van vooroverleg. De provincie heeft aangegeven dat het plan past binnen het provinciaal beleid en heeft met het plan ingestemd.

1.2 *Door middel van sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt de kwaliteit van de erven verbeterd*

Op twee erven elders in de gemeente wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Aan de Helmerstraat 410 wordt 643 m² gesloopt en aan de Kersdijk 155 wordt 320 m² slooppoppervlakte ingezet. In totaal wordt 963 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hierdoor is sprake van een kwaliteitsverbetering van deze erven. Wat betreft de sloop van de landschapsontsierende schuren aan de Helmerstraat 410 is een wijzigingsplan voor het perceel (wijziging 2 bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost) vastgesteld waarbij de agrarische bestemming is omgezet naar de bestemming 'Wonen' en sloop van landschapsontsierende bebouwing onderdeel van het plan is. In het wijzigingsplan is aangegeven dat de sloop van de schuren plaats zal moeten vinden binnen 3 jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het wijzigingsplan. De sloop heeft reeds plaatsvonden. In het wijzigingsplan is aangegeven dat de te slopen schuren kunnen worden ingezet in (bijvoorbeeld) een rood voor rood-procedure ten behoeve van (nieuw)bouw op een locatie elders in de gemeente. Dit vindt nu plaats door de schuren op te nemen in het rood voor rood project voor de Wallenbeekweg 22.

1.3 *De woning is ruimtelijk aanvaardbaar op de locatie.*

Onderzocht is of een woning met een grotere inhoud dan op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost is toegestaan op deze locatie aanvaardbaar is. Hiervoor is een analyse uitgevoerd van de aanwezige bebouwing in de omgeving. De conclusie van het onderzoek is dat in de omgeving boerenerven, landhuizen en villa's aanwezig zijn en dat een volumineuzere bebouwing dan maximaal 750 m³ past bij het karakter van het gebied.

2.1 Er zijn zienswijzen ingediend. Deze hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan is ter inzage gelegd van 29 april tot en met 9 juni jl. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Daarnaast is buiten de termijn één zienswijze ingediend. Er is een 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen Wallenbeekweg 22' opgesteld, waarin de gemeentelijke reactie op de tijdig ingediende zienswijzen is beschreven. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen op enkele onderdelen aangepast/aangescherpt. Het overzicht van wijzigingen is eveneens als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Daarnaast is gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een verzoek van adviseur van initiatiefnemer ingediend met betrekking tot het aanpassen van de voorwaardelijke verplichting. Dit verzoek is door ons gehonoreerd.

Risico's

Financiële dekking van het voorstel

Er is een exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten, waardoor er voor de gemeente Enschede aan dit bestemmingsplan geen financieel nadelige gevolgen zijn verbonden. In de exploitatieovereenkomst zijn ten aanzien van eventuele tegemoetkomingen van planschades regels opgenomen die bepalen dat eventueel uit te keren planschadevergoedingen, voor rekening van initiatiefnemer blijven.

Alternatieven

N.v.t.

Participatie

De Dorpsraad Lonneker is gevraagd om advies uit te brengen ten aanzien van het plan. De dorpsraad heeft aangegeven dat zij akkoord zijn met het plan. Het concept-bestemmingsplan is voorgelegd aan de initiatiefnemers. Zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Initiatiefnemers hebben daarnaast de eigenaren van de slooplocaties en de directe burens van Wallenbeekweg 22 geïnformeerd over het bestemmingsplan. De eigenaren van de slooplocaties kunnen instemmen met het bestemmingsplan. De directe burens (nr. 20) zijn geïnformeerd omdat de herziening van het bestemmingsplan ook betrekking heeft op hun perceel (het bouwvlak van nummer 20 en 22 wordt daarbij gesplitst). Zij hebben aangegeven daarmee in te kunnen stemmen. Wel is door de directe burens een zienswijze ingediend. Hierop wordt nader ingegaan in het aan dit voorstel als bijlage bijgevoegde Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen.

Communicatie

Verschillende collega's hebben een vakinhoudelijke bijdrage geleverd en hebben meegelezen met het bestemmingsplan.

Communicatie met direct betrokkenen

Zie kopje 'participatie'.

PR over het besluit

nee

Vervolg

Uw gemeenteraad is het bevoegd orgaan om te besluiten over de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan. Vervolgens ligt het besluit voor een periode van 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid voor indieners van zienswijzen en belanghebbenden om tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl

Aangezien er in de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wallenbeekweg 22' persoonsgegevens zijn opgenomen is er ten behoeve van de publicatie een anonieme versie aangeleverd.

Bijlagen:

- Regels bestemmingsplan Wallenbeekweg 22
- Bijlage regels bestemmingsplan Wallenbeekweg 22
- Verbeelding bestemmingsplan Wallenbeekweg 22
- Toelichting bestemmingsplan Wallenbeekweg 22
- Bijlagen toelichting bestemmingsplan Wallenbeekweg 22
- Onderbouwing rood voor rood/weegschaal Wallenbeekweg 22
- Zienswijzen (niet publicabel)
- Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen Wallenbeekweg 22 anoniem
- Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen Wallenbeekweg 22 (niet publicabel)
- Overzicht wijzigingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan
- Brief met verzoek adviseur initiatiefnemer

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

dr. G.O. van Veldhuizen
