

**Voorstel Gemeenteraad F**  
Raadsvergadering 1 februari 2021

**Onderwerp** vaststellen bestemmingsplan Weleweg 555-557

**Portefeuillehouder** Jurgen van Houdt agendaletter (F))

<b>Organisatieonderdeel</b>	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	23 november 2020
<b>Stuknummer</b> (invulling door Griffie)		Corsanummer	2000088478

---

**Wij stellen u voor te besluiten om:**

1. het bestemmingsplan Weleweg 555-557 (toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190038-0003) vast te stellen;
  2. 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**

Er is een aanvraag om herziening bestemmingsplan ingediend om twee bestaande woningen aan de Weleweg 555 en 557 samen te voegen tot één woning en een nieuwe woning te realiseren in het weiland direct ten noorden van Weleweg 555. Per saldo wordt dus geen extra woning toegevoegd. Voorafgaand aan de aanvraag is een principeverzoek ingediend. De gemeentelijke reactie daarop was dat onder voorwaarden kan worden ingestemd met het plan. Voorwaarden voor medewerking zijn onder meer dat de bestaande woningen Weleweg 555 en 557 worden verbouwd tot één wooneenheid (met daarin één woning) en dat de nieuwe woning stedenbouwkundig en landschappelijk goed wordt ingepast. Een andere voorwaarde voor medewerking is dat het perceel weiland dat noordelijk van de woningen gelegen is wordt omgezet in natuur en in dat kader verschillende inrichtingsmaatregelen worden uitgevoerd. Deze zijn vervat in een inrichtingsplan.

Om het plan uit te kunnen voeren is een *partiele herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest'* vereist. Het bestemmingsplan kent daarbij enkele voorwaardelijke verplichtingen. Zo mag de nieuwe woning pas gerealiseerd worden nadat de bestaande twee woningen zijn samengevoegd tot één woning. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het kader van de uitvoering en instandhouding van het inrichtingsplan.

**Publieksvriendelijke samenvatting**

Er is een aanvraag om herziening ingediend om de twee bestaande woningen aan de Weleweg 555 en 557 samen te voegen tot één woning. Het voornemen daarbij is om de andere woning te verplaatsen en een nieuwe woning te realiseren direct ten noorden van Weleweg 555. Per saldo wordt dus geen extra woning toegevoegd. De agrarische bestemming van een aangrenzend weiland ten noorden ervan wordt daarbij gewijzigd in een natuurbestemming en het plangebied dient conform een bij het bestemmingsplan behorend inrichtingsplan te worden ingericht. Om medewerking aan het ingediende plan te kunnen verlenen is de vervaardiging van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden noodzakelijk. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

**Beoogd effect**

Het bestemmingsplan 'Weleweg 555-557' maakt de samenvoeging van twee woningen naar één woning en de realisatie van een nieuwe woning mogelijk. Daarnaast maakt het bestemmingsplan de omzetting van een agrarisch perceel naar een natuurbestemming mogelijk.

**Argumenten**

*1.1 Het plan past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid*

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 en het voorkomen van verdere verstening. Nieuwe bouwmogelijkheden ontstaan daarom alleen door bestaande rechten binnen het bestemmingsplan of doordat de nieuwbouw de kwaliteit van de omgeving in grote mate verbetert.

Voor het beoordelen van initiatieven wordt het model van de weegschaal gehanteerd zoals dit is opgenomen in Gids buitenkans. De weegschaal verbeeldt het belang van het evenwicht tussen nieuwe initiatieven en het effect ervan op de ruimtelijke kwaliteit. Er is sprake van verplaatsing van één woningen, door twee woningen samen te voegen tot één woning en het andere bouwrecht te verplaatsen naar een locatie direct gelegen aan het bestaande bebouwingslint. Er wordt per saldo dus geen extra woning toegevoegd. Ten aanzien van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden verschillende maatregelen getroffen. Onderdeel van de ontwikkeling is de omzetting van een perceel agrarische grond naar de bestemming 'Natuur', in het kader waarvan het perceel ook een nieuwe inrichting krijgt. Door de uitvoering van het inrichtingsplan wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van natuur, landschap en biodiversiteit. Het streefbeeld is het realiseren van bloemenrijk schraalgrasland. Bij het bepalen van de landschapsmaatregelen is rekening gehouden met de uitgangspunten van de Natuurkansenkaart. De toepassing van de weegschaalmethode is nader beschreven in een bijlage bij dit voorstel.

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de Provincie. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

*1.2 Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en geen belemmering van bedrijvigheid in de omgeving*

In het kader van het bestemmingsplan is onder andere akoestisch onderzoek uitgevoerd. Beoordeeld is of de uitvoering van het plan mogelijk is in verband met de aanwezigheid van de N18/Haaksbergerstraat en omliggende bedrijven (zandwinning). Dit onderzoek heeft uitgewezen dat er in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zorgt de uitvoering van het plan niet voor belemmering van de activiteiten van de zandwinning of andere bedrijvigheid in de omgeving.

*1.3. Het bestemmingsplan maakt toekomstbestendige woningen en duurzaamheidsmaatregelen mogelijk*

De bestaande woningen Welweg 555 en 557 betreffen twee onder een kap woningen uit de jaren dertig van de vorige eeuw. Het zijn twee relatief kleine woningen. Met de verbouwing worden deze omgebouwd naar één woning, waardoor een woning wordt gerealiseerd die voldoet aan de woonwensen van deze tijd. Hiermee wordt bijgedragen aan een passend woningaanbod, hetgeen bijdraagt aan de leefbaarheid van het buitengebied. Daarnaast behoren duurzaamheidsmaatregelen hier tot de mogelijkheden, zoals hergebruik bouwmaterialen, plaatsing zonnepanelen op gebouwen en op maaiveld. In het bestemmingsplan wordt de omzetting van agrarische grond naar natuur mogelijk gemaakt, waarbij verschillende natuur- en landschapsmaatregelen worden genomen om de biodiversiteit te verbeteren. Daarnaast worden de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen onderzocht.

*1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

*2.1 Kostenverhaal is anderszins verzekerd*

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal met betrekking tot dit bestemmingsplan anderszins is verzekerd. Ten aanzien van financiën bestaan er voor de gemeente Enschede met betrekking tot dit bestemmingsplan derhalve geen nadelige gevolgen.

**Risico's**

n.v.t.

**Financiële dekking van het voorstel**

Er is een exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten. Eventueel toe te kennen tegemoetkomingen als gevolg van planschades zullen hierbij voor rekening van initiatiefnemer blijven.

**Alternatieven**

Het samenvoegen van twee bestaande woningen tot één woning en de nieuwbouw van een woning in samenhang met een zorgvuldige landschappelijke inpassing en rekening houdende met door ons gestelde inrichtingsvoorwaarden is, naar ons oordeel en vanuit een oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening, als meest aanvaardbaar en passend aan te merken. Een alternatief voor dit gebied is op dit moment dan ook niet aan de orde.

### Participatie

De Dorpsraad Boekelo is gevraagd om advies uit te brengen ten aanzien van het plan. De reactie van de dorpsraad is dat zij geen opmerkingen hebben op het plan en dat zij positief adviseren. Ook de provincie Overijssel is in het kader van het vooroverleg van dit bestemmingsplan in kennis gesteld en zij heeft aangegeven met dit bestemmingsplan te kunnen instemmen.

### Communicatie

Het bestemmingsplan is voordat het in procedure is gebracht voorgelegd aan de initiatiefnemers. Zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Initiatiefnemers hebben daarnaast de omwonenden en de exploitanten van de zandwinning en visvijver geïnformeerd over het plan. De reacties zijn positief.

### Interne communicatie

Het bestemmingsplan "Weleweg 555-557" is in samenwerking met verschillende diensten en vakdisciplines tot stand gekomen.

### PR over besluit:

nee

### Persbericht, ja of nee:

nee

### Vervolg

Het besluit van de raad tot vaststelling van dit bestemmingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt in de plaatselijke Huis-aan-Huis, Staatscourant en Gemeentebblad. Gedurende een periode van zes weken (beroepstermijn) staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open om bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiertegen beroep in te stellen en/of een voorlopige voorziening aan te vragen.

### Bijlagen

Verbeelding bestemmingsplan Weleweg 555-557  
Toelichting bestemmingsplan Weleweg 555-557  
Regels bestemmingsplan Weleweg 555-557  
Bijlagen toelichting bestemmingsplan Weleweg 555-557  
Bijlagen regels bestemmingsplan Weleweg 555-557  
Motivatie toepassing weegschaalmethode Weleweg 555-557

---

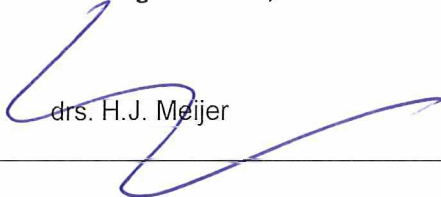
Burgemeester en Wethouders van Enschede, \_\_\_\_\_

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,



E.A. Smit



drs. H.J. Meijer

## Besluit Gemeenteraad VII- A

Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Weleweg 555-557

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer

2000088509

---

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 november 2020,

---

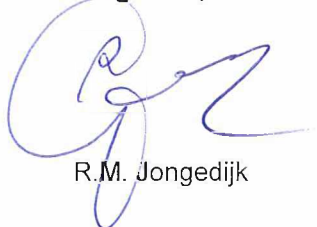
**besluit:**

1. het bestemmingsplan Weleweg 555-557 (toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190038-0003) vast te stellen;
2. 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.

---

Aldus vastgesteld in de vergadering van 1 februari 2021.

De griffier,



R.M. Jongedijk

de voorzitter,



drs. H.J. Meijer