


E

## Agendaformulier B&W-vergadering 16 maart 2015

<b>Portefeuillehouder</b>	Jeroen Hatendoer (Agendaletter E)		
<b>Onderwerp</b>	Vaststellen wijzigingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013-wijziging 1"		
<b>Programma</b>	Stedelijke ontwikkeling	Corsanummer:	1500003945
<b>Opsteller</b>	I.M. Scharenborg - Lesker (053) 4815215	Casenummer	BV15000019
<b>Urgentie</b>			
<b>Raadsbesluit nodig</b>	Nee		
<b>Raad informeren</b>	Nee		

### Mee geadviseerd door

- Parafen**
1. Controller (optioneel)
  2. Directeur
  3. Gemeentesecretaris 
  4. Portefeuillehouder

### Advies gemeentesecretaris

### Conceptbesluit


Voorstel portefeuillehouder om:

1. het wijzigingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013-wijziging 1" vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00085;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen ten behoeve van het onder 1. genoemde wijzigingsplan.


### Kernboodschap

Burgemeester en wethouders hebben besloten om het wijzigingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013, wijziging 1" vast te stellen. Het plangebied van dit wijzigingsplan is gelegen aan de Klein Boekelerveldweg, op de hoek met de Telgendijk en wordt in het zuiden en westen begrensd door agrarisch gebied (weiland). Het plangebied was voorheen in gebruik als volkstuinterrein. Met het wijzigingsplan wordt beoogd het mogelijk te maken dat op het terrein twee ruime vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.

**B&W besluit** (In te vullen na de vergadering door gemeentesecretaris)



**VERGADERING**  
BURG. EN WETH.  
16 MAART 2015



## Inleiding

### *Bestuurlijke en beleidsmatige voorgeschiedenis plangebied*

Het plangebied van het wijzigingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013, wijziging 1" is gelegen in het voormalige deelgebied "Boswonen-Noord" van De Eschmarke en had in het voormalige bestemmingsplan "De Eschmarke" een door ons College nader uit te werken woonbestemming. Deze woonbestemming is nooit nader uitgewerkt en in het kader van 'Stedelijke Koers' is het woningbouwprogramma voor "Boswonen-Noord" komen te vervallen. Vervolgens is voor dit gebied op 11 november 2013 door de gemeenteraad het huidige bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" vastgesteld, waarin de woonbestemming in zijn geheel is komen te vervallen.

### *Eigendomssituatie en huidig gebruik plangebied*

Het plangebied aan de Klein Boekelerveldweg, op de hoek met de Telgendijk bestaat uit twee kadastrale percelen. Het ene perceel, kadastraal bekend gemeente Lonneker sectie E nr. 4405, is eigendom van de familie Hulshof, dat is de particuliere ontwikkelende partij. Het andere perceel, kadastraal bekend gemeente Lonneker sectie E nr. 0772, is nu nog eigendom van de gemeente Enschede maar wordt verkocht aan de familie Hulshof. Beide percelen waren tot voor kort in gebruik als volkstuinterrein. Het gebruik als volkstuin is inmiddels beëindigd.

### *Voorgeschiedenis woningbouwplannen plangebied*

Familie Hulshof, verder 'particuliere ontwikkelende partij', heeft reeds enige jaren concrete woningbouwplannen voor hun perceel en is daarover ook steeds in overleg geweest met de gemeente Enschede. Daarbij werd in eerste instantie gedacht aan een meer projectmatige woningbouw overeenkomstig de ter plaatse beoogde ontwikkeling van 'Boswonen-Noord'. Mede vanwege de situatie op de woningmarkt en 'Stedelijke Koers' zijn de plannen uiteindelijk teruggebracht tot twee woningen, die voor eigen gebruik zullen worden gerealiseerd. De bouwplannen waren ten tijde van de vaststelling van het huidige bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" nog onvoldoende concreet om als directe bouwtitel in het bestemmingsplan op te nemen. Daarom heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan met het oog op de gewenste toekomstige realisatie van twee woningen op deze locatie in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Een wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid voor ons College om, met inachtneming van de daarbij door de gemeenteraad in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden, het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Inmiddels is het bouwplan voldoende concreet uitgewerkt en is met de particuliere ontwikkelende partij een exploitatie-overeenkomst en een verkoopovereenkomst gesloten. Naar aanleiding daarvan heeft de particuliere ontwikkelende partij nu ons College verzocht om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid. In dat kader is het wijzigingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013-wijziging 1" opgesteld en in procedure gebracht.

## Beoogd resultaat

Het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming 'Agrarisch – Stadsrandzone' met functie-aanduiding 'volkstuin' in de bestemming 'Wonen' met bouwmogelijkheid voor het realiseren van twee ruime vrijstaande woningen. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013" blijft verder ongewijzigd van kracht.

## Argumenten

### *1.1 Het realiseren van twee woningen past binnen het beleid*

Het realiseren van twee woningen in het plangebied past binnen de kaders van de Woonvisie. Het gaat om het realiseren van een kleinschalig niet-projectmatig bouwplan voor het realiseren van twee duurzame, zoveel mogelijk energieneutrale en kwalitatief hoogwaardige vrijstaande woningen in een groen woonmilieu.

### *1.2 Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vertrouwensbeginsel in acht genomen*

Verder wordt opgemerkt dat reeds enige jaren met de particuliere ontwikkelende partij wordt gesproken over concrete woningbouwplannen voor deze locatie, waarop oorspronkelijk door ons als gemeente beduidend meer woningen waren voorzien. Een eventueel besluit tot niet meewerken aan dit bouwplan kan dan ook worden uitgelegd als een schending van het vertrouwensbeginsel en zou bovendien aanzienlijke negatieve financiële consequenties voor de gemeente kunnen hebben in de vorm van (plan)schadeclaims.

## Kanttelingen

### *1.1 Verhuizing volkstuinders*

Het gebruik van het plangebied als volkstuinterrein is inmiddels beëindigd. In samenspraak met de gemeente Enschede worden momenteel de mogelijkheden voor een alternatieve locatie onderzocht.

## Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Het wijzigingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013, wijziging 1" draagt op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Het wijzigingsplan doet geen uitspraken over zaken als energiebesparing. De ontwikkelende particuliere partij is echter voornemens de twee in het plangebied te realiseren woningen zo duurzaam en energieneutraal mogelijk te maken. Hiertoe zal gebruik worden gemaakt van eenvoudige

en robuuste technieken, die op een slimme wijze zullen worden toegepast. Een serre op het zuiden zorgt voor gezelligheid, licht en energiebesparing, provisiekasten worden op de koele plekken in de woning gesitueerd. Met PV zal energie worden opgewekt en op de dakvlakken, die op de zon worden georiënteerd komen zonnepanelen en glas. Modern glas isoleert goed en laat veel daglicht door.

## **Kosten, opbrengsten, dekking**

Aan het in procedure brengen van het wijzigingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013, wijziging 1" zijn voor de gemeente Enschede geen financieel nadelige gevolgen verbonden. De gemeentelijke kosten worden op de particuliere ontwikkelende partij verhaald via een anterieure exploitatieovereenkomst.

## **Communicatie:**

*Openbaar:* ja

Het plangebied van het wijzigingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013, wijziging 1" is niet gelegen binnen het werkgebied van een erkend wijkorgaan dat overeenkomstig de Regeling Wijkorganen 2003 voorafgaand aan het in procedure brengen van een ruimtelijk plan om advies diende te worden gevraagd.

## *Vooraankondiging en terinzagelegging ontwerp-wijzigingsplan*

Het voornemen tot het maken van het wijzigingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013-wijziging 1" is aangekondigd in de Huis aan Huis van 16 juli 2014 en op [www.enschede.nl](http://www.enschede.nl).

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 11 december 2014 tot en met 21 januari 2015 ter inzage gelegen. De terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijze is gepubliceerd in de Staatscourant en de Huis aan Huis. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De inhoud van het wijzigingsplan "Klein Boekelerveldweg 2013, wijziging 1" is tot stand gekomen in samenspraak met de particuliere ontwikkelende partij.

## *PR over besluit:*

n.v.t.

## *Persbericht, ja of nee:*

Nee.

## **Vervolg**

Uw college is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot het vaststellen van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan wordt overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken zowel in papieren vorm als digitaal ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden, die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om gedurende de zienswijzetermijn een zienswijze in te dienen, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **Bijlage(n)**

	<b>Omschrijving</b>	<b>College</b>	<b>Raad</b>	<b>Vertrouwelijk</b>
Bijlage 1	Verbeelding	ja	nee	nee
Bijlage 2	Regels	ja	nee	nee
Bijlage 3	Bijlagen regels	ja	nee	nee
Bijlage 3	Toelichting	ja	nee	nee
Bijlage 4	Bijlagen toelichting	ja	nee	nee