

Voorstel Gemeenteraad VII- C

Raadsvergadering 9 oktober 2017

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 235" en wijziging 80 van de Welstandsnota (Beeldkwaliteitsplan Wiggershoeve).

Portefeuillehouder Hans van Agteren agendaletter (C)

Programma DF

Stuknummer

(invulling door Griffie)

Aangeboden aan Raad

12 september 2017

Corsanummer

1700082349

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 235" vast te stellen, overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00100-0003;
 2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
 3. wijziging 80 van de Welstandsnota / Beeldkwaliteitsplan Wiggerhoeve in verband met het bestemmingsplan vast te stellen.
-

Inleiding

Bij de gemeente is sinds 2009 overleg ten behoeve van de realisatie van een nieuw landgoed aan de Lossersestraat 235. Dit proces was langdurig ondermeer door aanpassing van de provinciale EHS-gebieden, thans NNN-gebieden.

De initiatiefnemer heeft het voornemen ter plaatse een landgoed te stichten, waarbij de voormalige agrarische gronden worden omgevormd naar nieuwe natuur en waarbij enkele paden voor recreatief gebruik worden aangelegd. Naast de realisatie van de nieuwe natuur / landschappelijke ingrepen zullen twee nieuwe woningen (een landhuis van 1500 m³ met bijgebouw en een 'jachtwoning' van 750m³ (bijgebouw **niet** toegestaan) worden gerealiseerd en bij het landhuis een beheergebouw van 100 m².

Verder vindt er een aanpassing plaats op het bestaande erf van de boerderij aan de Lossersestraat 235. Dit erf is tevens in het plan betrokken en maakt deel uit van het landgoed Wiggerhoeve. De boerderij en één van de schuren zijn rijksmonumentaal. Niet alle schuren hebben die status. Van deze schuren wordt ongeveer zo'n 180 m² afgebroken. Enkele bijgebouwen worden herbouwd met een reductie van het bouwvolume. Een deel van de huidige landbouwgronden wordt als natuur ingericht. Deze gronden krijgen dan ook de bestemming Natuur. Daarbij worden paden voor recreatief gebruik aangelegd, die aansluiten op het bestaande routenetwerk in de stadsrand van Enschede.

De plannen passen in het ruimtelijk beleid voor het buitengebied zoals neergelegd in de Gids Buitenkans 2008. De gesprekken over het realiseren van het nieuwe landgoed dateren al van 2009 en er is schriftelijk overeengekomen dat getoetst werd aan gids Buitenkans 2008. Om medewerking te kunnen verlenen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het landgoed wordt circa 10 hectare groot en wordt globaal begrensd door akkergronden in het noorden, een bosperceel in het oosten, de Lossersestraat in het zuiden en de Lonneker Molenweg in het westen.

De ontwikkeling is neergelegd in het inrichtingsplan Ontwikkeling Landgoed Wiggerhoeve.

Wijziging 80 van de Welstandsnota:

Een welstandsparagraaf is een aanvullend instrument om de welstandsnota op onderdelen aan te vullen of aan te scherpen of criteria die niet van toepassing zijn te schrappen.

Ook kan dit instrument formuleringen ten behoeve van de ontwikkeling bevatten, waar welstandseisen op beheer zijn gericht. De welstandsparagraaf kan zowel bij de bestaande welstandscategorie worden geschreven, maar ook is een wijziging van categorie mogelijk.

Volgens de Welstandsnota Enschede geldt voor de locatie van het beoogde landgoed de welstandsidentiteit "Boerenerven – oude es erven" en "Vrije landelijke bebouwing – oude landschap".

Wijziging 80 van de Welstandsnota brengt de welstandsidentiteit in overeenstemming met het ontwikkelplan. De identiteit wordt gewijzigd in "Buitenplaatsen / landgoederen". Met deze wijziging van de welstandsnota treedt voor het gebied van landgoed Wiggerhoeve de betreffende welstandsparagraaf in werking. Dit betekent dat een bouwplan zich moet richten naar de criteria, zoals die in deze welstandsparagraaf worden genoemd.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest – Lossersestraat 235" wordt de aanleg van een nieuw landgoed van zo'n 10 ha mogelijk gemaakt, waarbij nieuwe natuur wordt aangelegd met recreatieve paden en waarbij een nieuw landhuis met bijgebouw en beheergebouw en een jachtwoning zonder bijgebouw kunnen worden gerealiseerd.

De welstandsparagraaf stelt criteria waar deze ontwikkeling aan moet voldoen.

Argumenten

Het beleid, zoals verwoord in de Stedelijke Koers, gaat uit van voldoende gedifferentieerde woningen, zowel qua type als gebied.

De ontwikkeling van het landgoed en daarbij horende woningen kan niet gerealiseerd worden in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling draagt wel bij aan een gedifferentieerd aanbod. Het betreft een nichemarkt binnen de woningmarkt. De woningen passen daarom binnen de Stedelijke Koers.

De gronden liggen aan de rand van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (het NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Op de gronden, waarop de historische boerderij de Wiggerhoeve is gelegen, zijn de landbouwactiviteiten gestaakt. Het voornemen is om hier een nieuw landgoed te stichten, waarbij de voormalige agrarische gronden worden omgevormd naar nieuwe natuur. Het aspect natuur wordt daardoor versterkt.

De boerderij Lossersestraat 235 is een rijksmonument. Het is een boerderij van algemeen cultuurhistorisch, architectonisch en stedenbouwkundig belang, vanwege de bijzondere typologie en vanwege de gaafheid van in- en exterieur en de bijzondere afwerking. De boerderij is van belang vanwege de functioneel ruimtelijke samenhang met de andere gebouwen op het erf en vanwege de beeldbepalende situering langs de Lossersestraat. Ook één van de schuren maakt onderdeel uit van het rijksmonument.

De historische monumentale boerderij blijft met deze ontwikkeling geconserveerd.

De realisatie van de nieuwe natuur (en het beheer) wordt gefinancierd met de realisatie van twee nieuwe woningen.

Met toepassing van de landgoedregeling uit de Gids Buitenkans 2008 is het mogelijk om ten behoeve van het landgoed een nieuw landhuis van 1500 m³ met bijgebouw te bouwen en een woning van 750 m³ zonder bijgebouw.

De ontwikkeling van het nieuwe landgoed levert een maatschappelijke meerwaarde op. Deze meerwaarde vertaalt zich in het staken van de agrarische activiteiten nabij het NNN, de ontwikkeling van nieuwe natuur en het vergroten van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden in het gebied vanwege de openbare toegankelijkheid.

Kanttekeningen.

De gesprekken over het realiseren van het nieuwe landgoed dateren van 2009 en er is schriftelijk overeengekomen dat getoetst werd aan gids Buitenkans 2008. Het plan voldoet daar aan, want daarin staat dat er bij een nieuw landgoed een hoofdgebouw van minimaal 1000m³ en maximaal 1500m³ mag komen met een tweede gebouw van maximaal 750m³.

Daarom past het plan binnen de afgesproken kaders.

In de (vigerende) gids Buitenkans 2014 is aangegeven dat er bij een nieuw landgoed een hoofdgebouw van minimaal 1000m³ en maximaal 1500m³ mag komen met maximaal 500m³ aan bijgebouwen.

In nieuwe situaties is een tweede gebouw als woning van 750m³ dus niet mogelijk.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Het landgoed zal duurzaam in stand worden gehouden. In het plan 'Ontwikkeling Landgoed Wiggerhoeve' zijn de beheersmaatregelen en streefbeelden per landschapselement beschreven. In de regels van dit bestemmingsplan is de aanleg van de landschapselementen geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

Binnen het bestemmingsplan wordt een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan staat de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen niet in de weg.

De jachtwoning zal een sedumdakbedekking gaan krijgen. Daarnaast heeft deze planontwikkeling een positieve invloed op de natuur en het landschap en het vasthouden van water in het gebied.

Kosten, opbrengsten, dekking

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.

Communicatie

Communicatie over het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest – Lossersestraat 235" heeft plaats gevonden op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-wijziging van de Welstandsnota hebben van 1 juni 2017 tot en met 12 juli 2017 ter visie gelegen. Binnen deze periode was er gelegenheid om zienswijzen daartegen kenbaar te maken. Er zijn binnen deze periode geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-wijziging van de Welstandsnota zijn voorgelegd aan de Provincie. Deze heeft aangegeven akkoord te gaan met deze planontwikkeling.

In het plangebied is de Dorpsraad Lonneker het erkende orgaan. De Dorpsraad is schriftelijk op de hoogte gebracht van dit voornemen. De Dorpsraad heeft aangegeven akkoord te zijn met deze planontwikkeling.

Vervolg

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan en de wijziging van de Welstandsnota vast te stellen.

Na vaststelling wordt het besluit met het vastgestelde bestemmingsplan en de vastgestelde wijziging van de Welstandsnota bekend gemaakt door publicatie in de Huis aan Huis en de Staatscourant en langs elektronische weg. Tegen het besluit tot wijziging van de Welstandsnota staat geen beroep open.

Het vaststellingsbesluit met betrekking tot het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. De dag na de terinzagelegging begint de beroepstermijn. Indien geen beroep wordt ingesteld of een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, treedt het besluit de dag na de beroepstermijn in werking.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Noordwest – Lossersestraat 235.
2. Regels bestemmingsplan Buitengebied Noordwest – Lossersestraat 235 met bijlagen.
3. Toelichting bestemmingsplan Buitengebied Noordwest – Lossersestraat 235 met bijlagen.
4. Wijziging 80 van de Welstandsnota.
5. Welstandsparagraaf Wiggerhoeve.

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

De loco-Secretaris,

E.A. Smit

de Burgemeester,

dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit

Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 12 september 2017,

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 235" vast te stellen, overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00100-0003;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
3. wijziging 80 van de Welstandsnota / Beeldkwaliteitsplan Wiggerhoeve in verband met het bestemmingsplan vast te stellen.

Vastgesteld in de vergadering van 9 oktober 2017.

De Griffier,

R.M. Jongedijk

de Voorzitter,

dr. G.O. van Veldhuizen