

## Voorstel Gemeenteraad VII- A Raadsvergadering 2 juli 2018

<b>Onderwerp</b>	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Lonneker 2018"		
<b>Portefeuillehouder</b>	Algemeen agendaletter (A)		
<b>Programma</b>	DF	Aangeboden aan Raad	5 juni 2018
<b>Stuknummer</b> (invulling door Griffie)		Corsanummer	1800047125

---

### Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het dorp Lonneker van een actuele bestemmingsregeling te voorzien.
2. Tegelijkertijd twee nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken in Lonneker:
  - a. functieverandering van de pastoriewoning (Scholten Reimerstraat 40) met aanliggende tuin naar een burgerwoning;
  - b. bouw van een twee-onder-één-kapwoning aan de Oldenzaalsestraat 683-685 op een langdurig braakliggende kavel, inclusief de ontwikkeling van 18 garageboxen op het achterliggende terrein.
3. De "Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Lonneker 2018" vast te stellen. Zie bijlage bij dit raadsvoorstel.
4. Ten behoeve van het genoemde onder 1 en 2 en bij vaststelling van het genoemde onder 3, het bestemmingsplan "Lonneker 2018" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00126-0003. Zie bijlage bij dit raadsvoorstel.

---

### Inleiding

In het kader van de wettelijke actualisatieplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan "Lonneker 2018" opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt aan het plangebied een actuele juridisch-planologische regeling gegeven, waarbij grotendeels het bestaande gebruik van de gronden en de gebouwen in dit gebied wordt vastgelegd. Het gaat daarbij om een actualisatie van de bestemmingsplannen die nu samen gelden voor nagenoeg de gehele bebouwde kom van Lonneker.

Het plan maakt daarnaast twee 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Enerzijds betreft het de functieverandering van de pastoriewoning (Scholten Reimerstraat 40) met aanliggende tuin naar een reguliere woning. Anderzijds gaat het om de bouw van een twee-onder-één-kapwoning aan de Oldenzaalsestraat 683-685 op een langdurig braakliggende kavel, inclusief de ontwikkeling van 18 garageboxen op het terrein achter deze kavel. Laatstgenoemde ontwikkeling was nog niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan "Lonneker 2018". Andere potentiële ontwikkelingen, zoals enkele potentiële woningbouwlocaties aan de randen van het dorp, zijn nog niet voldoende concreet danwel nog niet formeel aangevraagd. Verder zijn de relevante regels van de geldende 'parapluplannen', zoals 'Onzelfstandige Bewoning Enschede' en 'Cultuurhistorie', eveneens doorvertaald.

### Beoogd resultaat

Ten eerste beoogt het plan een actuele en passende juridische regeling voor het plangebied, gericht op het beheer en het behoud van de bestaande situatie. Ten tweede maakt het bewoning van de pastoriewoning (Scholten Reimerstraat 40) door burgers mogelijk en kan er een twee-onder-één-kapwoning op een langdurig braakliggende kavel worden gerealiseerd (Oldenzaalsestraat 683-685), inclusief garageboxen op het achterliggende terrein.

### Argumenten

#### 1.1 Voldoen aan actualisatieplicht

Het bestemmingsplan "Lonneker 2018" is in eerste instantie opgesteld om te voldoen aan de wettelijke actualisatieplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Bestemmingsplannen moeten volgens die plicht binnen 10 jaar na in werking treding van het plan geactualiseerd worden. Voor dit plangebied geldt grotendeels nog het bestemmingsplan "Lonneker 2006", dat op 8 mei 2008 onherroepelijk in werking is getreden. Het niet tijdig vaststellen van het plan "Lonneker 2018" heeft mogelijk derving van legesinkomsten tot gevolg. De Eerste Kamer heeft al besloten dat de actualisatieplicht zal vervallen, maar de exacte datum wanneer deze wetswijziging in werking treedt is nog onbekend. Spoedige actualisatie is dus nog wel gewenst.

## 1.2 Actuele regeling voor plangebied

Ook inhoudelijk is het gewenst dat de bestemmingsregeling wordt geactualiseerd. Het is onder andere gewenst om actuele regels voor erfbebouwing en parkeren te laten gelden en regels uit geldende 'parapluplannen', zoals "Onzelfstandige Bewoning Enschede" en "Cultuurhistorie", door te vertalen.

### 2a.1 Gebruik leegstaande pastoriewoning en beter behoud monument

De pastoriewoning (Scholten Reimerstraat 40) zal niet meer gebruikt worden ten behoeve van de pastorie/kerk. Door de omzetting naar burgerwoning blijft het gebouw een functie houden. Het gebouw betreft een gemeentelijk monument. De buitenzijde van het gebouw wordt niet of nauwelijks aangepast. Wel wordt de pastorie intern verbouwd in verband met achterstallig onderhoud. Zo raakt het monument niet in (verder) verval en blijft het behouden.

### 2b.1 Ontwikkeling Oldenzaalsestraat 683-685 is stedenbouwkundige vooruitgang

Met het invullen van de langdurig braakliggende kavel Oldenzaalsestraat 683-685 wordt een 'gat' aan de doorgaande weg Oldenzaalsestraat na vele jaren ingevuld. De ontwikkeling van garageboxen op het achterliggende terrein voorziet in een lokale behoefte, waaronder behoefte van direct omwonenden.

## 4.1 Vaststelling bestemmingsplan nodig

Om het genoemde onder beslispunten 1 en 2 formeel mogelijk te maken is een gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan "Lonneker 2018" nodig.

## Kanttekeningen.

### 1.1 en 3.1 Aanbrengen en schrappen aanduidingen 'karakteristiek'; één zienswijze

Ten behoeve van bestemmingsplan "Lonneker 2018" is een nadere cultuurhistorische inventarisatie gedaan ten opzichte van de inventarisatie die ten grondslag lag aan bestemmingsplan "Cultuurhistorie". Dit heeft zich enerzijds vertaald in de aanduiding van diverse panden als 'karakteristiek' op de planverbeelding en anderzijds in het niet meer opnemen van deze aanduiding voor diverse panden die deze aanduiding wel hadden in bestemmingsplan "Cultuurhistorie".

Naar aanleiding van het aanbrengen van de aanduiding 'karakteristiek' op een pand aan de Lonneker Molenweg 20 is een zienswijze ingediend. De voorgestelde samenvatting en beantwoording van deze zienswijze is bij dit raadsvoorstel gevoegd. Voorstel is om het plan niet aan te passen naar aanleiding van de zienswijze.

## Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Het bestemmingsplan draagt hooguit op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. De interne verbouwing van de pastoriewoning zal leiden tot een energiezuinigere woning en het voorkomen van nieuwbouw van een extra woning elders. Bij de realisatie van de twee-onder-één-kapper en garageboxen aan Oldenzaalsestraat 683-685 zal energiezuinig en duurzaam gebouwd moeten worden.

## Kosten, opbrengsten, dekking

Aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan "Lonneker 2018" zijn voor de gemeente geen financieel nadelige gevolgen verbonden. Voor de ontwikkeling aan de Oldenzaalsestraat 683-685 is een exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

## Communicatie

Communicatie over het bestemmingsplan "Lonneker 2018" vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Dorpsraad Lonneker is om advies gevraagd over het plan. In eerste instantie al in 2016. Op dat moment had men geen opmerkingen. Aangezien de voorbereiding van het plan daarna enige tijd heeft stilgelegen, is het plan nogmaals aan de dorpsraad gestuurd ter advies. Daarbij is de omzetting van de pastoriewoning naar een reguliere woning onder de aandacht gebracht (was reeds in een vergadering van de dorpsraad aan bod geweest). De dorpsraad heeft laten weten geen bezwaren te hebben tegen de wijzigingen ten opzichte van de beoordeelde stukken in 2016. Wel heeft zij gevraagd om toelichting op de doorgevoerde wijzigingen in de parkeernormen. Deze toelichting is vervolgens gegeven.

De bouw van de twee-onder-één-kapwoning en garageboxen aan de Oldenzaalsestraat 683-685 was nog niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan "Lonneker 2018". Deze ontwikkeling is door de initiatiefnemer besproken met de dorpsraad en met de omwonenden.

## Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit bekend gemaakt op de op wettelijk voorgeschreven wijze en wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de website

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De initiatiefnemers van de twee ruimtelijke ontwikkelingen en de indiener van de zienswijze worden op de hoogte gesteld van de vaststelling. Het plan (incl. analoge versie) wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden bestaat tijdens deze beroepstermijn de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Bijlagen

1. Plantoelichting
2. Planregels
3. Planverbeelding
4. 'Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Lonneker 2018'; niet te publiceren op internet
5. Geanonimiseerde 'Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Lonneker 2018'; t.b.v. publicatie op internet
6. Ingediende zienswijze; niet te publiceren op internet
7. Overzicht wijzigingen t.o.v. ontwerpplan

---

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de loco-Secretaris,

de loco-Burgemeester,



E.A. Smit



E. Eerenberg

---

**Besluit**

**Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 5 juni 2018,**

1. Het dorp Lonneker van een actuele bestemmingsregeling te voorzien.
2. Tegelijkertijd twee nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken in Lonneker:
  - a. functieverandering van de pastoriewoning (Scholten Reimerstraat 40) met aanliggende tuin naar een burgerwoning;
  - b. bouw van een twee-onder-één-kapwoning aan de Oldenzaalsestraat 683-685 op een langdurig braakliggende kavel, inclusief de ontwikkeling van 18 garageboxen op het achterliggende terrein.
3. De "Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Lonneker 2018" vast te stellen. Zie bijlage bij dit raadsvoorstel.
4. Ten behoeve van het genoemde onder 1 en 2 en bij vaststelling van het genoemde onder 3, het bestemmingsplan "Lonneker 2018" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00126-0003. Zie bijlage bij dit raadsvoorstel.

---

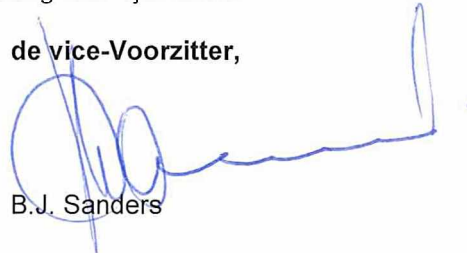
Aldus vastgesteld in de vergadering van 2 juli 2018.

**De Griffier,**



R.M. Jongedijk

**de vice-Voorzitter,**



B.J. Sanders