

## Voorstel Gemeenteraad VII- C

<b>Onderwerp</b>	Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Keizerweg 28"		
<b>Portefeuillehouder</b>	Hans van Agteren agendaletter (C))		
<b>Programma</b>	DF	Aangeboden aan Raad	
<b>Stuknummer</b> (invulling door Griffie)		Corsanummer	1700033088

### Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Keizerweg 28" vast te stellen, overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00149-0003;
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.

### Inleiding

Aan de Keizerweg 28 te Boekelo bevond zich een agrarisch bedrijf. Enige tijd geleden is dit voormalige melkveebedrijf met ruim 50 hectare bijbehorende landbouwgronden aangekocht met de bedoeling om deze landbouwgronden als ruilgronden en compensatiegronden in te brengen ten behoeve van de herinrichting van Enschede-Zuid. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van de gebouwen in de loop der tijd is verslechterd.

Er is een verzoek ingediend om met toepassing van de Rood voor Rood regeling en de weegschaalmethode op basis van de beleidskaders uit de Gids Buitenkans een compensatiewoning met bijgebouw op dit perceel te mogen bouwen, de bestaande veestal te mogen vervangen door een grotere hal voor het hobbymatig houden en indoor berijden van maximaal 5 paarden en het binnen het erf verplaatsen van de voormalige bedrijfswoning.

Voorwaarde voor toepassing van de Rood voor Rood regeling is dat er minstens 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt. De weegschaalmethode vraagt ter verevening van het verlies van ecologisch kapitaal als gevolg van het toestaan van de grotere hal in het landelijk gebied om een investering in de omgevingskwaliteit. Aangezien de aanvrager deze niet kwijt kan op zijn eigen percelen zal hij een bedrag, waarvan de hoogte is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en aanvrager, storten in een Fonds, het Landschapsfonds.

In de aanvraag gaat het concreet om de sloop van ca. 1112 m<sup>2</sup> landschapontsierende bebouwing, zijnde 637 m<sup>2</sup> aan de Keizerweg 28 zelf en 475 m<sup>2</sup> aan de Voshaarweg 65.

De gewenste ontwikkelingen zijn strijdig met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" aangezien:

- ÿ de compensatiewoning buiten het huidige bestemmingsvlak en bouwvlak van de bestemming 'Wonen' is geprojecteerd;
- ÿ de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' geen bouwmogelijkheden kent voor de burgerwoning (compensatiewoning);
- ÿ de herbouw van de bestaande woning op een andere locatie buiten het huidige bouwvlak valt;
- ÿ de maatvoering en het gebruik van de nieuwe rijhal niet past binnen de huidige regels.

De aanvrager heeft verzocht om het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" ten behoeve van deze ontwikkeling te herzien met gebruikmaking van de regeling Rood voor Rood en steunend op het gemeentelijk beleid zoals beschreven in de Gids Buitenkans. Het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Keizerweg 28" is daarvan het resultaat.

### Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest – Keizerweg 28" krijgt het plangebied een passende juridische regeling voor de realisatie van de compensatie woning in het kader van Rood voor Rood, het

verplaatsen van de bestaande voormalige bedrijfswoning en het vervangen van de bestaande veestal door een hal voor het hobbymatig houden van maximaal 5 paarden. Dit onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing op basis van het aan het bestemmingsplan gekoppelde inrichtingsplan.

## Argumenten

### 1. *Verplichting tot opstellen bestemmingsplan conform overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer*

Met het opstellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest – Keizerweg 28" wordt voldaan aan de verplichting uit de anterieure overeenkomst die door het college met initiatiefnemer is gesloten. Hierin is opgenomen dat, om de ontwikkeling mogelijk te maken, een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, waarbij de bestemming van het betreffende perceel zodanig wordt aangepast dat de compensatiewoning en de hal kunnen worden gerealiseerd en de bestaande woning kan worden verplaatst.

### 2 *Ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid*

De Rood voor Rood regeling en de weegschaalmethode zijn onderdeel van het gemeentelijk beleidskader Gids Buitenkans. Hierin wordt de voorwaarde gesteld dat voor het verkrijgen van één bouwkaal in principe 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden. Daarnaast moet een investering in het landschap worden gedaan door de nieuwe bouwkaalens landschappelijk in te passen. Aangezien in dit geval 1.112 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de nieuwe bouwkaalens landschappelijk worden ingepast, kan hieraan worden voldaan.

### 3. *De ontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan de locatie en omgeving*

Door toepassing van de Rood voor Rood regeling en de weegschaalmethode uit de Gids Buitenkans kan, na sloop van alle landschapsontsierende bebouwing, een compensatiewoning worden gerealiseerd en de bestaande grote veeschuur worden vervangen door de zogenoemde hal. Dit onder de voorwaarden dat nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast wordt en een bijdrage levert aan de versterking van de landschappelijke waarden. In het inrichtingsplan wordt aangegeven hoe aan deze voorwaarden invulling wordt gegeven.

## Kanttekeningen.

De nieuwe hal wordt beschouwd als bijgebouw bij de te verplaatsen voormalige bedrijfswoning. Deze hal krijgt een grotere oppervlakte (1500 m<sup>2</sup>) dan de bestaande veeschuur (1128 m<sup>2</sup>). Ter verevening van het verlies van ecologisch kapitaal als gevolg van het toestaan van de grotere hal moet de aanvrager conform het bepaalde in de anterieure overeenkomst een investering in de omgevingskwaliteit leveren. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de weegschaalmethode uit de Gids Buitenkans, waarbij compensatie nodig is voor de volumevermeerdering van de hal.

## Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Duurzaamheid speelt maatschappelijk en voor ons als gemeente een steeds grotere rol. Bij het opstellen van bestemmingsplannen proberen we daar zoveel mogelijk rekening mee te houden. Bestemmingsplannen kennen echter geen uitvoeringsplicht. Daardoor kan vanuit juridisch oogpunt niet iedere maatregel ten aanzien van duurzaamheid worden opgenomen. Bij de uitvoering van toekomstige ontwikkelingen die passen binnen dit nieuwe bestemmingsplan heeft duurzaamheid volop onze aandacht.

## 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 – Keizerweg 28" vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Het voorontwerp-bestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan de Dorpsraad Boekelo. De Dorpsraad heeft een positief advies over de voorgenomen ontwikkeling gegeven.

Het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Noordwest – Keizerweg 28 heeft van 19 januari 2017 tot en met 1 maart 2017 ter visie gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het bestemmingsplan kenbaar maken.

Er zijn geen zienswijzen omtrent dit bestemmingsplan kenbaar gemaakt.

## Vervolg

Het vaststellen van een bestemmingsplan of een herziening daarvan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Bijlagen

1. Verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest – Keizerweg 28"
2. Planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest – Keizerweg 28"
3. Bijlagen bij de planregels van dit bestemmingsplan
4. Plantoelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest – Keizerweg 28"
5. Bijlagen bij de plantoelichting van dit bestemmingsplan

---

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

**De loco-Secretaris,**

**de Burgemeester,**

E.A. Smit

dr. G.O. van Veldhuizen

---

## Besluit

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

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Keizerweg 28" vast te stellen, overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00149-0003;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde vast te stellen.

---

Vastgesteld in de vergadering van \_\_\_\_\_

**De Griffier,**

**de Voorzitter**

R.M. Jongedijk

dr. G.O. van Veldhuizen