

**Voorstel Gemeenteraad VII- C**  
Raadsvergadering 17 juli 2017

**Onderwerp** Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197".

**Portefeuillehouder** Hans van Agteren agendaletter (C))

**Programma** DF  
**Stuknummer**  
(invulling door Griffie)

Aangeboden aan Raad 6 juni 2017  
Corsanummer 1700060650

---

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

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197" gewijzigd vast te stellen.
  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**

Het bestemmingsplan beoogt de verkeersonveilige situatie op te heffen door de aanleg van een parkeerterrein voor het restaurant Lutscher Alm. Er wordt nu nog door de gasten van het restaurant geparkeerd aan de overzijde van en langs de Lossersestraat. Dit levert verkeersonveilige situaties op. De beeldbepalende boerderij op de hoek met de Lonneker Molenweg zal worden gerestaureerd. De daar nog aanwezige woonfunctie wordt verplaatst naar de locatie achter het aan te leggen parkeerterrein.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast. Daarbij wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangewezen en worden met het oog op die bestemming regels gegeven voor het gebruik van de grond en het daarop realiseren van bouwwerken en voorzieningen.

**Beoogd resultaat**

De gasten van het restaurant Lutscher Alm parkeren nu naast het restaurant en aan de overzijde van de Lossersestraat en bij grote drukte ook langs de Lossersestraat. Dit heeft een aantal keren geleid tot ernstige verkeersongevallen. Er is gezocht naar oplossingen, zoals de aanleg van een loopbrug over en een tunnel onder de Lossersestraat en de aankoop van direct aangrenzende gronden door de eigenaar van het restaurant. Dit is niet mogelijk gebleken. Er is daarom een plan ontwikkeld waarbij het beeldbepalende pand op de hoek met de Lonneker Molenweg wordt gerestaureerd. Het boerderijtje heeft enige historische betekenis en vooral een hoge landschappelijke- en belevingswaarde. Er is een restauratieplan ingediend. Hiermee kan het beeldbepalende karakter worden hersteld. In het gerestaureerde pand wordt een microbierbrouwerij en/of lichte horeca gevestigd. Het terrein bij de voormalige boerderij wordt ingericht tot parkeerterrein voor de Lutscher Alm. Tussen de bestaande woningen en het aan te leggen parkeerterrein wordt een groene afscherming aangelegd. De woonfunctie die het boerderijtje nu nog heeft wordt verplaatst naar de gronden ten noorden van het aan te leggen parkeerterrein. Een groene haag zal zorgen voor afscherming voor de nieuwe woning. Ook aan de oost- en zuidzijde wordt een groene afscherming gerealiseerd. Hiermee zal er voor de bestaande en nieuw te bouwen woning een goed woon- en leefklimaat ontstaan.

De Lutscher Alm heeft nu totaal 45 parkeerplaatsen. Door de aanleg van het nieuwe parkeerterrein zijn er 87 plaatsen beschikbaar. Op grond van de CROW richtlijn, zou uitgaande van het totaal aantal m2 bruto vloeroppervlak van de Lutscher Alm, het aantal benodigde parkeerplaatsen hoger zijn. Gezien echter de verhouding tussen het eetgedeelte en de overige ruimtes, waarbij die ruimtes groter zijn dan wat standaard is, is hier echter reden om af te wijken van het gemeentelijk beleid voor wat betreft het hanteren van de CROW richtlijn.

In de overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is vastgelegd dat het parkeerterrein aan de overkant van de Lossersestraat zal worden opgeheven en de agrarische functie hier zal worden teruggebracht.

## Argumenten

### 1. Verkeersveiligheid

Met de aanleg van een nieuw parkeerterrein wordt een verkeersonveilige situatie opgeheven. De Lossersestraat is een provinciale weg. De provincie is (in overleg met de gemeente) bezig met een planstudie voor aanpassing van het kruispunt Lossersestraat/Lonneker Molenweg om de verkeersveiligheid te verhogen. De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de provincie over aanleg van een voetpad van het parkeerterrein naar de Lutscher Alm. De provincie is akkoord met de aanleg van het voetpad. Ook bij wijziging van het kruispunt zal het voetpad ingepast worden.

### 2. Restauratie

Door een commerciële functie in de beeldbepalende boerderij toe te staan, kan het gebouw gerestaureerd worden en blijft de cultuurhistorische waarde behouden.

### 3. Ambtshalve wijzigingen

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Wij stellen u voor twee ambtshalve wijzigingen op te nemen, te weten: de nadere eisen regeling en verbetering van het verbod om *vrijstaande* gebouwen buiten het bouwvlak te gebruiken voor een woonfunctie. Hiermee wordt een ongewenste uitbreiding van de woonfunctie voorkomen.

Aan artikel 6 van de planregels wordt onder vernummering toegevoegd:

#### 6.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing met betrekking tot:
  1. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
  2. de aard, bouwhoogte en de situering van erfafscheidingen.
- b. De nadere eisen kunnen gesteld worden ten behoeve van
  1. het woon- en leefklimaat;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de milieusituatie;
  6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6.4.1 (strijdig gebruik) onder e wordt gewijzigd in:

- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf behorende bij een woning.

## Kanttekeningen.

### 1.1 Geluid

De nieuwe woning heeft een gevelbelasting van 50 dB vanwege het verkeer van de Lossersestraat. Hiervoor is een hogere waarde verleend.

## Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Duurzaamheid speelt maatschappelijk gezien een steeds grotere rol. Bij het opstellen van bestemmingsplannen proberen we daar ook zoveel als mogelijk rekening mee te houden. Bestemmingsplannen kennen echter geen uitvoeringsplicht, en daardoor kan vanuit juridisch oogpunt niet iedere maatregel ten aanzien van duurzaamheid worden opgenomen. Een bestemmingsplan maakt duurzaamheidsmaatregelen in de meeste gevallen echter ook niet onmogelijk.

## 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 197" vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

## Vervolg

Na de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om tegen dit besluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Bijlagen**

1. Bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197

---

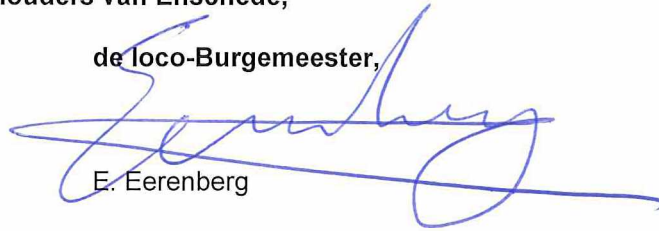
**Burgemeester en Wethouders van Enschede,**

**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 6 juni 2017,**

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197" gewijzigd vast te stellen.
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.

---

Vastgesteld in de vergadering van 17 juli 2017.

**De Griffier,**

**de Voorzitter**



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen