

Voorstel Gemeenteraad VII- C

Raadsvergadering 12 maart 2018

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost-Zuid Esmarkerrondweg 250"		
Portefeuillehouder	Hans van Agteren agendaletter (C)		
Programma	DF	Aangeboden aan Raad	30 januari 2017
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1800004370

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost-Zuid Esmarkerrondweg 250" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00153-0003 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Er is een verzoek bij de gemeente ingekomen om gebruik te maken van de Rood voor Roodregeling voor het perceel aan de Zuid Esmarkerrondweg 250 waarbij ook het perceel aan de Derkinkweg 40 wordt ingezet om voldoende landschapsontsierende bebouwing te slopen.

De Rood voor Roodregeling is gebaseerd op het principe dat, wanneer in het buitengebied landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken, de eigenaar het recht op een bouwkaavel kan krijgen. Er wordt hierbij een meer gebiedsgerichte benadering gehanteerd met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit ook buiten de locatie. De beoogde ontwikkelruimte die het onderhavige plan biedt (toevoegen woning) dient in balans te zijn met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. In dit plan vinden de investeringen in ruimtelijke kwaliteit op meerdere aspecten plaats.

Voorwaarde voor toepassing van de Rood voor Rood regeling is dat er in principe minstens 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. De weegschaalmethode vraagt ter verevening van het verlies van ecologisch kapitaal als gevolg van het toestaan van een extra woning in het landelijk gebied om een investering in de omgevingskwaliteit.

In de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is opgemerkt dat er ruimte is voor maatwerk. Meestal zal het gaan om maatwerk voor het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsinvesteringen en de vorm waarin de kwaliteitsprestaties plaatsvinden. Gezien de onderhavige situatie vraagt deze ruimtelijke ontwikkeling om flexibiliteit en een maatwerkbenadering. In de onderhavige situatie heeft de gemeente, uitgaande van de ruimtelijke onderbouw van het bestemmingsplan, de balans tussen ontwikkelruimte en de bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit concreet gemaakt.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost-Zuid Esmarkerrondweg 250" krijgt het plangebied een passende juridische regeling voor de realisatie van de compensatie woning in het kader van Rood voor Rood. Dit onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing op basis van het aan het bestemmingsplan gekoppelde inrichtingsplan.

Argumenten

1.1 Te slopen bebouwing

Op het perceel Zuid Esmarkerrondweg 250 betreft het een drietal schuren met een gezamenlijke oppervlakte van 365 m². Met het slopen van alle bouwwerken ontstaat er een overzichtelijkere situatie, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit als geheel ten goede komt bij de herinrichting van het erf. Het betreft op de locatie Derkinkweg 40 een viertal schuren. Deze hebben een oppervlakte van 96 m², 155m², 31 m² en 278 m². De schuur met een omvang van 96 m² wordt na de sloop herbouwd. De oppervlakte van deze schuur telt daarom niet mee in de berekening van te slopen bebouwing in het kader van Rood-voor-Rood, ook al draagt de sloop ervan wel bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf. De kwaliteit zal worden verbeterd indien deze schuur op een andere plek op het erf zal worden herbouwd.

1.2 Investeringsruimtelijke kwaliteit

In de omgeving wordt kwaliteit toegevoegd door agrarische gronden (ongeveer 6000 m²) in te zetten voor natuurontwikkeling. Er zal natuurlijk grasland gecreëerd worden met enkele poelen en deze gronden zullen de natuurbestemming krijgen. En er zal aansluiting gezocht worden bij de diverse wandelroutes en wandelpaden in de directe omgeving door nieuwe wandelpaden (2492 meter) te creëren. Hiermee wordt aansluiting verkregen bij het recreatieve netwerk, de stadsrandzone en het landgoed.

Naar aanleiding van de gemeentelijke Rood voor Roodregeling is de noodzakelijke investering voor het toevoegen van kwaliteit op en buiten de beide erven geraamd op bijna €118.000,-. Omdat er een juiste balans gevonden dient te worden tussen de nieuwe ontwikkeling en de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, wordt er ruim €65.000,- extra geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Om er zeker van te zijn dat de juiste balans gevonden is wordt er nog een 3000 m² agrarische gronden omgezet naar natuurlijk grasland met een natuurbestemming. Dit zal planologisch vastgelegd worden.

Kanttekeningen.

1.1 Minimale afwijking Rood voor Roodregeling

In de Gids Buitenkans 2014 wordt in principe een ondergrens gehanteerd van 850 m² te slopen landschapsontsierende gebouwen. Omdat een karakteristieke schuur dusdanig dicht op de voormalig agrarische bedrijfswoning is gesitueerd kan er veel kwaliteit verbeterd worden indien deze schuur anders gepositioneerd wordt op het erf. Toch wordt de schuur op zich niet als landschapsontsierend aangemerkt en derhalve zal er 26 m² te weinig worden gesloopt. In de provinciale Verordening is ruimte voor maatwerk. Dit minimale tekort aan te slopen bebouwing wordt ruimschoots gecompenseerd door de extra financiële kwaliteitsinvestering in het omliggende gebied. Daarnaast vinden er ook nog investeringen plaats met maatschappelijk waarde, recreatieve/belevingswaarde en met betrekking tot toegankelijkheid van het gebied. Al met al wordt er in ruime mate voldaan aan de achterliggende gedachte van zowel de provincie als de gemeente bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Om de beoogde toevoeging van ruimtelijke kwaliteit zeker te stellen voor de toekomst zijn ook de beheers- en onderhoudskosten voor de aankomende 25 jaar meegenomen bij de onderhavige ontwikkeling.

Kosten, opbrengsten, dekking

Om de kosten die de gemeente Enschede ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure maakt en eventuele planschade 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 Zuidoost-Zuid Esmarkerrondweg 250" vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 november 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had een ieder de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Er heeft geen overleg plaatsgevonden met een wijk- of dorpsraad aangezien dit gebied niet in het werkgebied ligt van één van de erkende wijkorganen of dorpsraden. Het plan is voorgelegd aan de provincie en zij hebben aangegeven dat verder vooroverleg niet nodig is.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, en bekendmaking daarvan op wettelijk voorgeschreven wijze, wordt de digitale verbeelding van het bestemmingsplan gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt de analoge (papier) versie van het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het Stadskantoor.

Voor belanghebbenden bestaat tijdens deze beroepstermijn de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit met betrekking tot het bestemmingsplan beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- Toelichting met bijlagen bestemmingsplan
- Regels met bijlagen bestemmingsplan
- Verbeelding bestemmingsplan

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,



E.A. Smit



dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit

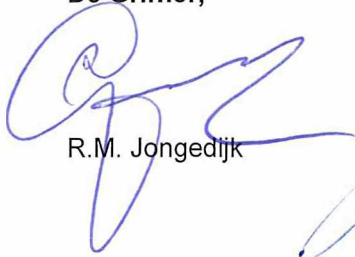
Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 30 januari 2018,

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost-Zuid Esmarkerrondweg 250" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00153-0003 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 12 maart 2018.

De Griffier,

de Voorzitter,



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen