

Agendaformulier B&W-vergadering 13 september 2022

Portefeuillehouder	Niels van den Berg Agendaletter B	
Onderwerp	Vaststelling wijzigingsplan Lutje Esweg 9	
Openbaar	<i>Openbaar: ja, in principe zijn alle besluiten en bijlagen openbaar en publiceren wij die actief op enschede.nl</i>	
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Omgeving & Recht	Corsanummer: 2200075264
Schrijver	P. Piepers	Casnummer BV22000377
Urgentie		
Raadsbesluit nodig	Nee	
Raad informeren	Nee	

Mee geadviseerd door Stadsingenieurs & Ontwerp, Vergunnen en Handhaven

Advies gemeentesecretaris

Conceptbesluit

Het wijzigingsplan 'Buitengebied Noordwest - wijziging 4 (Lutje Esweg 9)' met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20100-0003 vast te stellen.

Publiekshandige samenvatting

Aan de Lutje Esweg 9, in het buitengebied van de gemeente, bevindt zich een woonboerderij met een cultuurhistorisch waardevolle schuur. Op basis van gemeentelijk beleid voor Voormalige Agrarische Bebouwing (VAB) uit de Gids Buitenkans 2022 krijgt deze waardevolle schuur een woonfunctie waarbij de karakteristieke waarden van de schuur niet worden aangetast. Tevens wordt het perceel landschappelijk ingepast. Om de transformatie van de waardevolle schuur naar een woning te realiseren wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door gemeentesecretaris)

**VERGADERING
BURG. EN WETH.****13 SEP. 2022**

Inleiding en voorgeschiedenis

Aan de Lutje Esweg 9, in het buitengebied van de gemeente, bevindt zich een woonboerderij met een aantal bijgebouwen. De wens van de initiatiefnemer is om een bestaande karakteristieke schuur te transformeren naar een woning. Daarmee wordt er naast de bestaande woning een extra woning op het erf toegevoegd.

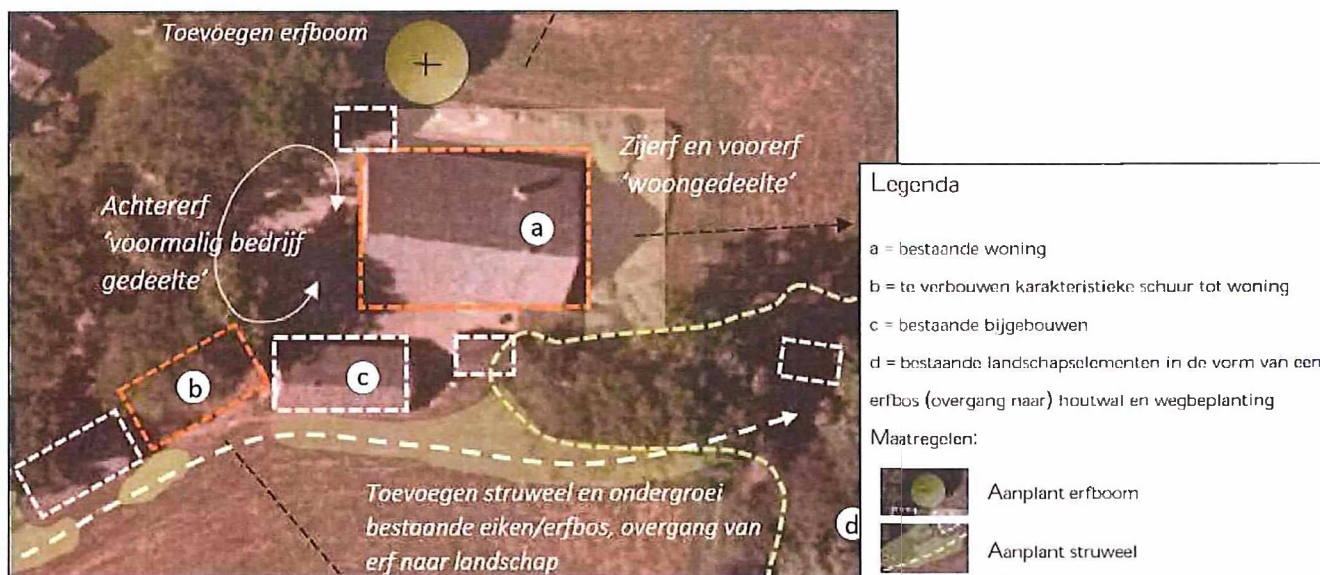


De te transformeren karakteristieke schuur op het erf Lutje Esweg 9

Het plan

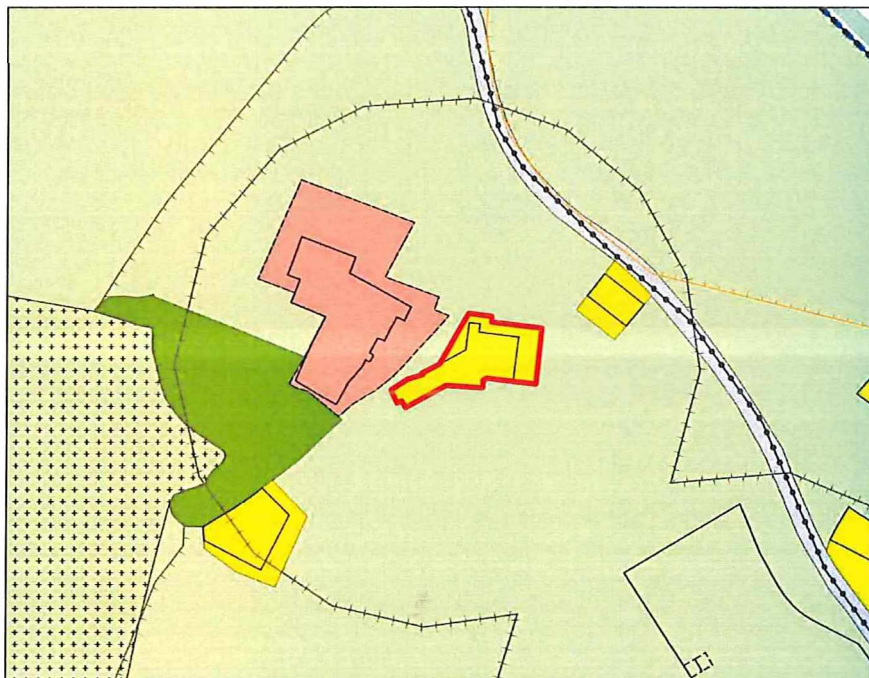
Het plan bestaat uit het transformeren van de karakteristieke schuur naar een woning. Om dit mogelijk te maken zal de schuur moeten worden verbouwd en gerestaureerd worden. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een restauratieplan opgesteld. De karakteristieke kenmerken van de schuur worden daarbij zo veel mogelijk behouden / hersteld.

Voor een goede landschappelijke inpassing van het erf is een erfinrichtingsplan opgesteld. Op de navolgende afbeelding is de karakteristieke schuur die wordt getransformeerd naar een woning aangegeven met de letter 'b'. De overige gebouwen zijn in gebruik als bijgebouwen bij de nieuwe woning en de bestaande woonboerderij (a). Met het plan worden geen nieuwe gebouwen toegevoegd.



Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest"

Het plangebied aan de Lutje Esweg 9 valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest". Dit bestemmingsplan is op 9 november 2015 door de gemeenteraad van Enschede vastgesteld. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het huidige bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" (plangebied in rood)

Voor het plangebied aan de Lutje Esweg 9 geldt de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is per bouwvlak één woning toegestaan. Deze is momenteel al aanwezig. Met het plan om de karakteristieke schuur te transformeren naar een woonfunctie wordt er op het perceel een extra woning toegevoegd. Binnen het geldende bestemmingsplan is dit niet toegestaan.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden een karakteristieke schuur om te zetten naar een woonfunctie. Het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van het college van B&W. Om hier gebruik van te maken is het wijzigingsplan "Buitengebied Noordwest - wijziging 4 Lutje Esweg 9" opgesteld.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Het betreft hier een particulier initiatief dat past binnen de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest". Het plan draagt bij aan het behoud van karakteristieke bebouwing in het landelijke gebied.

Argumenten

1.1 Het plan past binnen de VAB-regeling uit de Gids Buitenkans 2022 en de wijzigingsbevoegdheid

In de Gids Buitenkans 2022 heeft de gemeente beleid opgesteld voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Dit beleid biedt mogelijkheden om waardevolle schuren te transformeren naar een woonfunctie. Dit draagt bij aan het behoud van de karakteristieke bebouwing in het landelijke gebied. De regeling, ook al opgenomen in een eerdere versie van de Gids Buitenkans, is in het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" vertaald in een wijzigingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het wonen in een bestaand, waardevol (bedrijfs)gebouw met dien verstande dat:

1. een woonfunctie wordt slechts toegekend, indien het gebouw een inhoud heeft van minimaal 450 m³;
De karakteristieke schuur heeft een inhoud groter dan 450 m³;
2. de karakteristieke waarde van het gebouw door de nieuwe functie niet mag worden aangetast;
Voor de schuur is een restauratieplan opgesteld. De karakteristieke kenmerken van de schuur worden daarbij zo veel mogelijk behouden / hersteld. De bescherming van de karakteristieke waarden van de schuur zijn in de regels van het wijzigingsplan gewaarborgd.
3. de inhoud van het gebouw niet mag worden vergroot;
De inhoud van de karakteristieke schuur wordt niet vergroot.
4. overige op het erf voorkomende voormalige bedrijfsgebouwen moeten worden afgebroken, tenzij zij van belang zijn voor het behoud van het karakter van het erf.
Met onderhavig plan wordt de overige op het erf voorkomende voormalige bedrijfsbebouwing gehandhaafd. De bestaande bebouwing zorgt voor een samenhang in het erfensemble, waardoor de handhaving van de gebouwen van belang is. Daarnaast hebben de gebouwen elk een functie/zijn deze in gebruik, waardoor deze niet in verval raken en er geen noodzaak is om deze te slopen.
5. de inpassing in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden;
Er is een erfinrichtingsplan opgesteld voor een goede landschappelijk inpassing van het perceel. De uitvoering van de landschapsmaatregelen zijn in de regels van het wijzigingsplan gewaarborgd.
6. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
Op het erf is voldoende ruimte voor het parkeren.
7. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
Onderdeel van het bestemmingsplan is een toelichting met bijbehorende milieukundige onderzoeken. Hieruit blijkt dat het plan ruimtelijk uitvoerbaar is en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
8. de afwijking mag niet toegepast worden binnen het Natuurnetwerk Nederland.
Het perceel ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland.

1.2 Reacties ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Risico's
N.v.t.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De aanvraag om het bestemmingsplan te wijzigen is een particulier initiatief. De hiermee gemoeide kosten komen voor rekening van de aanvragers. Op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening mag een gemeente planschadevergoedingen, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, afwentelen op de private partij in wiens belang de planologische maatregel plaatsvindt. Met de initiatiefnemer van de Lutje Esweg 9 is een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

Afweging en alternatieven

Het plan past binnen onze beleidsuitgangspunten en is ruimtelijk aanvaardbaar.

Participatie

Het plangebied ligt in het werkingsgebied van de Vereniging Behoud Tweekelo. In het kader van het vooroverleg hebben wij het plan aan hen voorgelegd. De vereniging heeft een positieve grondhouding op het plan. De vragen die zijn gesteld over het plan zijn beantwoord.

Communicatie met direct betrokkenen:

Met de aanvrager is regelmatig gecommuniceerd over de stand van zaken.

Interne communicatie

Intern is de voorbereiding van het wijzigingsplan besproken met collega's van diverse disciplines.

PR over besluit:

N.v.t.

Persbericht, ja of nee:

Nee

Vervolg

Na publicatie van het vastgestelde wijzigingsplan liggen de stukken voor een periode van 6 weken ter inzage zodat er mogelijk beroep ingesteld kan worden.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Toelichting wijzigingsplan	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 2	Bijlagen bij de toelichting wijzigingsplan	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 3	Regels wijzigingsplan	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 4	Bijlage bij regels wijzigingsplan	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 5	Verbeelding wijzigingsplan	Ja	Nee	Nee	Nee