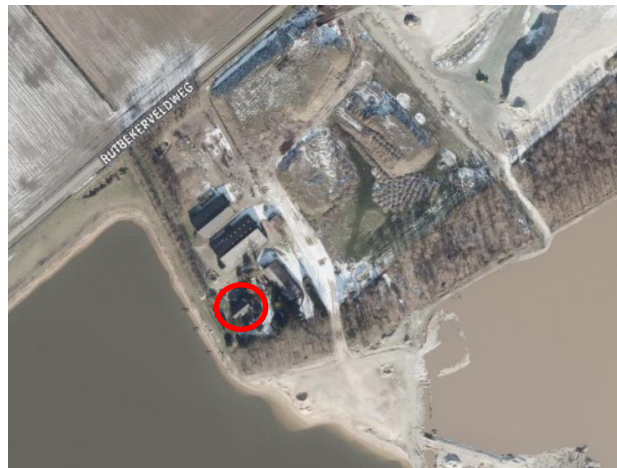


Memo

memonummer	2019.02	
datum	29 augustus 2019	
aan	V. van Pesch	Gemeente Enschede
van	S. Hammink	Antea Group
kopie	B. de Vries	Fishing Adventure
	Anke Olthuis	Gemeente Enschede
project	Bestemmingsplan Fishing Adventure B.V. te Enschede	
projectnr.	0435231.100	
betreft	Beoordeling tijdelijke bedrijfswoning in bestaande bebouwing	

Inleiding

Fishing Adventure BV realiseert op het terrein van de zandwinlocatie Rutbekerveld langs de N18 tussen Enschede en Haaksbergen een visplas met bijbehorende faciliteiten, zoals parkeren, horeca, visvijver, bootjes, steigers en (drijvende) vishutten. De bedrijfsbebouwing en voorzieningen worden in de eindsituatie gerealiseerd ten noorden van de bestaande gebouwen Rutbekereldweg 276, zoals in figuur 1 (links) is weergegeven.



Figuur 1: Eindbeeld (link), tijdelijke situatie (rechts)

Het moment waarop dit eindbeeld kan worden gerealiseerd is afhankelijk van de voortgang van de zandwinning. Totdat het eindbeeld met de bedrijfswoning, bedrijfsgebouw, paviljoen (restaurant en (vissers)café, witvisvijver, (fiets)parkeren wordt gerealiseerd, wordt de bedrijfswoning in de bestaande voormalige boerderij gehandhaafd.

In het bestemmingsplan wordt voorzien in een tijdelijke bestemming voor de bedrijfswoning voor een periode van maximaal 3 jaar vanaf de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De bestaande bedrijfswoning is in onderstaand figuur met een rode contour aangegeven.

De inpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft het eindbeeld is onderbouwd met diverse onderzoeken en kwalitatieve beoordelingen op basis van de eindsituatie. In deze memo wordt aan de hand daarvan onderbouwd dat ook de tijdelijke situatie inpasbaar is.

Planologische inpasbaarheid

In het bestemmingsplan is de planologische haalbaarheid van de eindsituatie onderbouwd aan de hand van verschillende onderzoeken. In deze memo wordt ingegaan op de planologische uitvoerbaarheid van de tijdelijke situatie.

De bedrijfswoning is in het vigerende bestemmingplan reeds toegestaan via de aanduiding 'wonen'. Ter plaatse van die aanduiding is in het voorliggende bestemmingsplan een tijdelijke woning toegestaan voor de duur van maximaal 5 jaar, gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Rutbekerveld. Het gebruik van de woning was derhalve al toegestaan en wordt met voorliggend plan met maximaal 3 jaar verlengd. Dit is op grond van de Wet ruimtelijke ordening toegestaan (tijdelijk is in de Wro maximaal 10 jaar in totaal). De bewoning van de bedrijfswoning kan dus nog 3 jaar voortduren of korter indien de voortgang van de zandwinning sloop van de woning en bijgebouwen noodzakelijk maakt of totdat de nieuwe woning is gebouwd. Het bestendigen van de tijdelijke bestemming voor de woning heeft geen gevolgen voor de omgeving.

Voor wat betreft de aspecten archeologie en bodem geldt dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing. Er vindt geen roering van de bodem plaats.

Voor de omgevingsaspecten externe veiligheid, cultuurhistorie, landschap, bedrijven en milieuzonering en water geldt dat de situatie met het eindbeeld als een worstcase beoordeling kent die niet verandert door het tijdelijke gebruik van een bestaand gebouw voor een bedrijfswoning.

Op grond van bovenstaande is er met het tijdelijke gebruik van de bestaande bebouwing voor een bedrijfswoning voor maximaal 3 jaar sprake van een goede ruimtelijke ordening.