

Voorstel Gemeenteraad D
Raadsvergadering 3 februari 2020

Onderwerp	vaststellen bestemmingsplan Oude Deventerweg 151-153		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	DF	Aangeboden aan Raad	3 december 2019
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1900096906

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan 'Oude Deventerweg 151-153' (toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190015-0003) ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Rondom de woonpercelen Oude Deventerweg 151 en 153 is een gedeelte agrarische grond rondom de woonpercelen bij de erven aangetrokken. Deze constatering is gedaan door de afdeling Handhaving. Deze agrarische gronden zijn in gebruik genomen als tuin. Het gebruik als tuin is in strijd met de geldende bestemming 'Agrarisch' die ter plaatse geldt. Daarbij is ook geconstateerd dat er op Oude Deventerweg 151 drie bijgebouwen (carport, garage en schuur) zijn gebouwd, zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning. De zonder vergunning gebouwde carport is inmiddels verwijderd. Ten aanzien van het gebruik van agrarische grond als tuin en de bouw van de bijgebouwen is beoordeeld of de situatie gelegaliseerd kan worden. De beoordeling of een situatie gelegaliseerd kan worden is gebruikelijk en noodzakelijk (komt voort uit jurisprudentie) in situaties waarbij er sprake is van een overtreding van het bestemmingsplan of bouwregelgeving, zoals in dit geval. Gelet op de beperkte ruimtelijke impact hebben wij besloten om in te stemmen met legalisatie/het in procedure brengen van een bestemmingsplanherziening. Hiertoe is een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan ingediend.

Publieksvriendelijke samenvatting

Het bestemmingsplan 'Oude Deventerweg 151-153' wijzigt een gedeelte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest'. De wijziging van het bestemmingsplan betreft het omzetten van een strook agrarische grond rondom de bestaande woonpercelen Oude Deventerweg 151 en 153 in de bestemming 'Wonen'.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de huidige situatie in het bestemmingsplan vastgelegd en gelegaliseerd.

Argumenten

1.1 De situatie past binnen de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest

Op het gedeelte van het perceel dat behoort bij Oude Deventerweg 151 zijn zonder omgevingsvergunning twee bijgebouwen (garage en schuur) geplaatst. De oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij zowel de woning Oude Deventerweg 151 als 153 mag op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest', gezien de grootte van de percelen, maximaal 100 m2 bedragen. Deze toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken verandert niet/wordt niet verruimd middels onderliggend bestemmingsplan.

Artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht maakt het mogelijk om, indien wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden, vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken te plaatsen op het erf van een woning. In dit geval is dit toegestaan tot een maximum van 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken (deze oppervlakte geldt gezamenlijk voor bijbehorende bouwwerken zonder en met vergunning). Bovenop de 100 m2 die het bestemmingsplan toestaat is dus nog 50 m2 vergunningsvrij aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

De garage en schuur voldoen aan deze voorwaarden zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, waardoor deze bouwwerken dan als vergunningsvrij zijn aan te merken.

1.2 Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling die past binnen het beleid voor het buitengebied

Middels onderliggend bestemmingsplan wordt een beperkte, kleinschalige ontwikkeling mogelijk gemaakt die zeer weinig impact heeft op de omgeving. Met het bestemmingsplan wordt een relatief beperkte oppervlakte agrarische grond (circa 850 m2) omgezet in een woonbestemming. Er wordt geen extra nieuwe bebouwing

toegestaan. Er wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen' van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest'.

Gezien de opzet van het erf Oude Deventerweg 151 biedt het huidige bestemmingsvlak van de bestemmen 'Wonen' beperkt ruimte om een praktische indeling van het erf te realiseren en daarop bijgebouwen te plaatsen. Om die reden is direct aansluitend aan het erf ruimte daarvoor gezocht, waarbij gesproken kan worden van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De grenzen van de aangepaste woonbestemming van beide erven samen vormen een logisch geheel. Het karakter van het gebied wordt niet aangetast door de ontwikkeling.

1.3 Ontwikkeling is landschappelijk ingepast

De uitbreiding van het erf wordt (is reeds) zorgvuldig landschappelijk ingepast. Er zijn verschillende landschapselementen toegevoegd. Dit is opgenomen in een erfinrichtingsplan, die vanuit gemeentewege is goedgekeurd. Uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen is via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

1.4 Doorlopen bestemmingsplanprocedure juiste procedure

Op basis van vaste jurisprudentie is het gebruikelijk en noodzakelijk dat bij een overtreding van bouw- of ruimtelijke regelgeving, voordat wordt overgegaan tot handhavend optreden, onderzocht wordt of de situatie gelegaliseerd kan worden. Met andere woorden; onderzocht dient te worden of de situatie alsnog kan blijven bestaan. Dit legalisatie-onderzoek is in dit geval ook uitgevoerd, waarbij de uitkomst positief is, gezien de beperkte ruimtelijke impact van de ontwikkeling. Middels de vaststelling van een bestemmingsplan kan de situatie worden gelegaliseerd. Met het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure met bijbehorende legeskosten wordt ook dezelfde procedure doorlopen als in het geval dat de situatie eerst aangevraagd was, voordat het plan werd uitgevoerd.

1.5. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediend

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 26 september voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Risico's

n.v.t.

Financiële dekking van het voorstel

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden via de Legesverordening verhaald op de aanvrager. Er is een planschadevergoedingsovereenkomst afgesloten met beide eigenaren, zodat eventuele planschade voor hun rekening komt.

Alternatieven

n.v.t.

Participatie

Er is sprake van participatieniveau 4. Het concept-bestemmingsplan is voorgelegd aan de aanvrager voor akkoord. De Dorpsraad Lonneker is gevraagd om advies uit te brengen ten aanzien van het bestemmingsplan. De Dorpsraad heeft aangegeven dat zij inhoudelijk geen bezwaren tegen het bestemmingsplan heeft. Wel geeft zij aan dat zij het proces (uitvoeren voordat het is toegestaan) niet goed vinden en niet beloond zou moeten worden. Zoals op basis van vaste jurisprudentie gebruikelijk is dient er bij een overtreding van bouw- of ruimtelijke regelgeving onderzocht te worden of de situatie gelegaliseerd kan worden. Dit is in dit geval ook uitgevoerd, waarbij de uitkomst positief is, gezien de beperkte ruimtelijke impact.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt op de hoogte gehouden Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw Raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Huis aan Huis, het Gemeentebld en Staatscourant.

Interne communicatie

Verschillende collega's hebben meegelezen met het bestemmingsplan. Daarnaast hebben verschillende collega's een vakinhoudelijke bijdrage geleverd.

PR over besluit:

nee

Persbericht, ja of nee:

nee

Vervolg

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en is onder meer beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan Oude Deventerweg 151-153
2. Regels Oude Deventerweg 151-153 en bijlage regels
3. Verbeelding Oude Deventerweg 151-153

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

E.A. Smit

de Burgemeester,

dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit Gemeenteraad VII- D

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Oude Deventerweg 151-153"

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 december 2019,

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oude Deventerweg 151-153' (toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190015-0003) ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 3 februari 2020

De griffier,

R.M. Jongedijk

de voorzitter,

dr. G.O. van Veldhuizen

