

8.0

Agendaformulier B&W-vergadering 2 juni 2026

Portefuillehouder [REDACTED]

Onderwerp Vaststellen TAM-omgevingsplan H22N Nieuwedijk tussen nrs. 80 en 104

Openbaar *Openbaar: ja, in principe zijn alle besluiten en bijlagen openbaar en publiceren wij die actief op enschede.nl*

Organisatieonderdeel (cluster of afdeling) Cluster Omgeving & Recht Corsanummer: 2600013189

Schrijver [REDACTED] Casenummer: BV26000140

Urgentie Normaal

Raadsbesluit nodig Nee

Raad informeren Nee

Mee geadviseerd door Ruimte en Recht/[REDACTED] – Ruimte en Recht/[REDACTED] – Vergunnen/[REDACTED] – Gebieds- & projectontwikkeling/[REDACTED]

Advies gemeentesecretaris

Conceptbesluit

Voorstel portefeuillehouder om:

1. De wijziging van het 'omgevingsplan gemeente Enschede' met het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22N Nieuwedijk tussen nrs. 80 en 104' en de daarbij behorende motivering, regels en verbeelding onder identificatienummer NL.IMRO.0153.TAMH22N-0003, vast te stellen;
2. De Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen (geanonimiseerd)" vast te stellen.

Publieksvriendelijke samenvatting

Het voorstel wordt gedaan tot gewijzigde vaststelling van het TAM-Omgevingsplan voor de realisatie van drie vrijstaande woningen op een kavel aan de Nieuwedijk, aan de noordwestelijke rand van het dorp Lonneker. Het betreffen drie ruime kavels variërend met een oppervlakte van ca. 800m² tot ruim 1100m². De bouwvlakken waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden liggen voorop de kavels. De woningen mogen maximaal 10 meter hoog worden, met een maximale goothoogte van 6 meter.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn 2 zienswijzen tegen ingediend. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het plan:

- De functie 'Tuin' is in plaats van de functie 'Wonen' toegekend aan gronden aan de achterzijde van de percelen, die onder de boomkroonprojectie + 2 meter van de beschermwaardige bomen zijn gesitueerd. Dit om (vergunningsvrij) bouwen nabij de beschermwaardige bomen uit te sluiten.
- Het kavelpaspoort is gewijzigd en met een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de planregels. Middels deze voorwaardelijke verplichting wordt de uitvoering en instandhouding van beplantingsmaatregelen op de kavels geborgd.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door de gemeentesecretaris)

VERGADERING
BURG. EN WETH.

02 JUNI 2026

cf.

Inleiding en voorgeschiedenis

Voorgenomen ontwikkeling

Er is een aanvraag om wijziging van het omgevingsplan ingediend om de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk te maken op een kavel aan de Nieuwedijk, aan de noordwestelijke rand van Lonneker. Eerder is rond 2007 in Lonneker het Lonneker Erf ontwikkeld door dezelfde partij die bij deze casus ook de initiatiefnemer is. In die tijd is door hen ook het perceel (dat nu het plangebied betreft) aan de Nieuwedijk aangekocht. Destijds is het perceel uiteindelijk niet meegenomen in de ontwikkeling, omdat een ontsluiting aan de Oldenzaalsestraat mogelijk werd. Enkele jaren later hebben de ontwikkelaars in 2018 bij de gemeente het verzoek ingediend om mee te werken aan het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van het perceel voor drie vrijstaande woningen. Ambtelijk en in het college was er ook toen steun voor dit plan. Weerstand uit de directe omgeving was destijds echter de reden om de planologische procedure te stoppen en het plan te laten rusten.

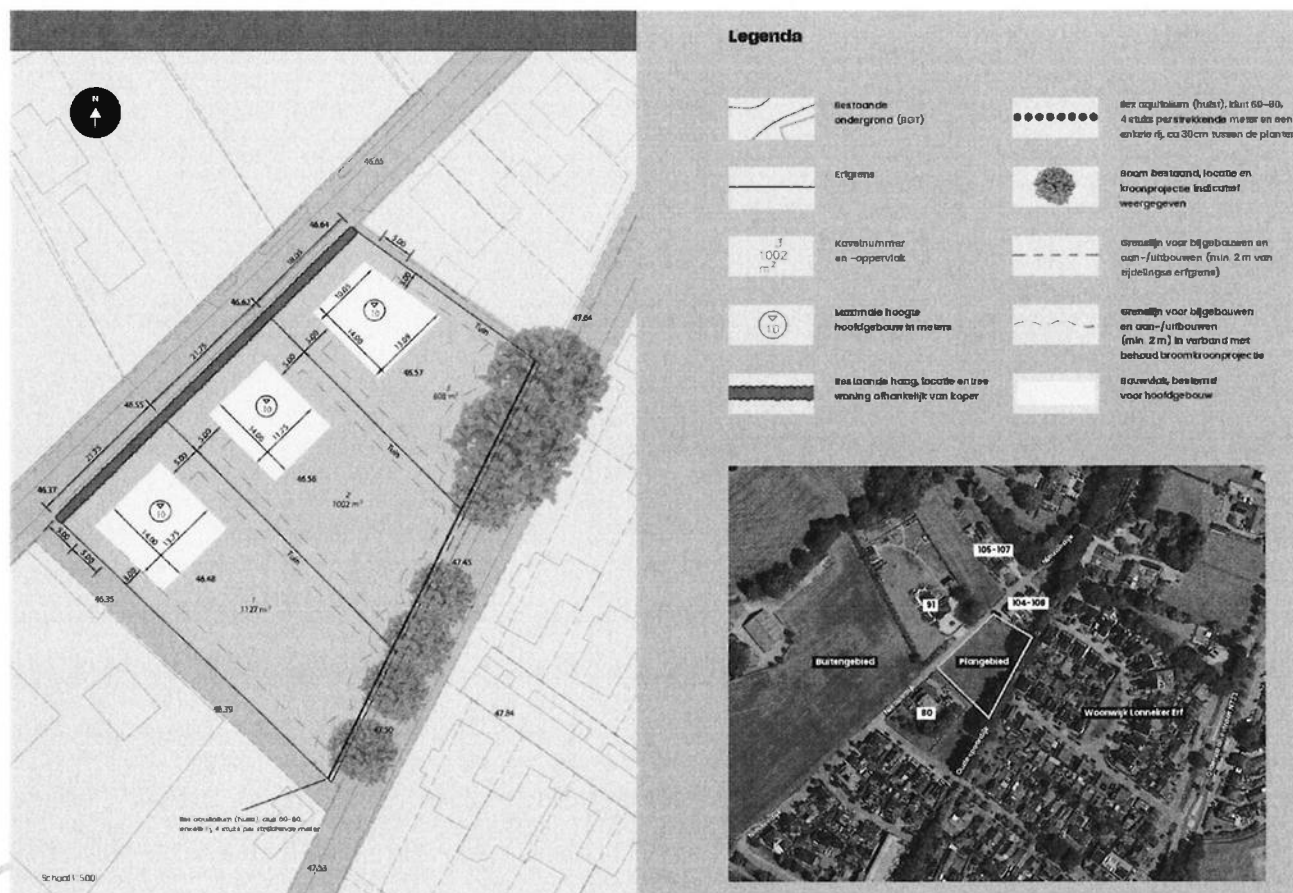
De omstandigheden zijn in de afgelopen zes jaar veranderd. Er is een grote behoefte aan extra woningen. Dat maakt dat gemeentebreed, maar ook in Lonneker, gekeken wordt naar locaties die mogelijk geschikt zijn voor woningbouw. Op onderstaande afbeelding is de locatie en globale begrenzing van het plangebied visueel weergegeven.



Het betreft drie ruime kavels van ca. 800m² tot ruim 1100m². De bouwvlakken waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden liggen voorop de kavels. De woningen mogen maximaal 10 meter hoog worden, met een maximale goothoogte van 6 meter. Buiten de bouwvlakken mogen gebouwen maximaal 5 meter hoog zijn en een goothoogte van 3 meter hebben. De totale oppervlakte aan gebouwen mag per kavel maximaal 250m² bedragen. Gebouwen mogen op basis van dit TAM-omgevingsplan niet tot op de perceelsgrens worden gebouwd, maar binnen de grenslijnen zoals weergegeven in onderstaande afbeelding.

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. De woningen worden ontsloten op de Nieuwedijk, waarbij er maximaal één inrit per woning is toegestaan.

Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in voorliggend TAM-omgevingsplan. Enerzijds door middel van grenzen en maatvoeringen op de verbeelding in combinatie met planregels, zoals de bouwvlakgrenzen en de maximale bouwhoogtes. Anderzijds door alleen planregels die aan de functies en activiteiten zijn gekoppeld, zoals de maximale bebouwingsoppervlakte en de regels voor parkeren.



Type planologisch instrument

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) is een omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Alle geldende bestemmingsplannen die van toepassing zijn binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Enschede maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet het omgevingsplan gemeente Enschede gewijzigd worden. De volgende stap is het vaststellen van TAM-omgevingsplan H22N Nieuwedijk tussen nrs. 80 en 104 dat eerder als ontwerp heeft gelegen. Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) dat in de beginperiode van de Omgevingswet gebruikt kan worden. Kort gezegd houdt een TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard (zoals die van een bestemmingsplan) tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek).

College is bevoegd tot vaststelling van het plan

In het Raadsdelegatiebesluit Enschede 2024 is opgenomen dat de raad de bevoegdheid tot wijzigen van het omgevingsplan aan het college van burgemeester en wethouders delegeert bij het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen in het omgevingsplan waarvoor geen adviesrecht geldt. In de Lijsten Adviesrecht en Participatieplicht Enschede 2022 is opgenomen dat adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing is vanaf de bouw van 7 woningen in Lonneker, Boekelo en Usselo. In dit geval worden er 3 woningen toegevoegd in Lonneker. Dit betekent dat over het vast te stellen TAM-omgevingsplan zal worden besloten door het college van burgemeester en wethouders.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

De gemeente Enschede heeft de ambitie om tot 2032 9.300 woningen te realiseren. Hiermee kan de gemeente Enschede doorgroeien richting 170.000 inwoners en invulling geven aan de bovenregionale vraag naar woningen. De ambitie komt onder meer tegemoet aan (het behouden van) eigen inwoners. Een belangrijk punt uit de uitvoeringsagenda is dat de gemeente Enschede doorstromingsbeleid wil ontwikkelen. De realisatie van drie vrijstaande woningen komt de mogelijkheden voor doorstroming van woningbezitters in Lonneker ten goede.

Argumenten

1.1 Het voorstel past binnen het bestaande beleid

Omgevingsvisie Enschede

Leefmilieu

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangemerkt als 'Centrum dorps' leefmilieu. Hierom is het plan dan ook getoetst aan gemeentelijk beleid voor het stedelijk gebied. Het dorpse leefmilieu biedt een unieke mix van landelijke charme en kleinstedelijke voorzieningen. Het gaat om de dorpskernen Lonneker, Boekelo en Usselo. Dit plan sluit aan bij het leefmilieu waarin het plangebied zich bevindt, omdat het bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt.

Ambitie

De ambitie is om het leefmilieu aantrekkelijk en functioneel te houden voor alle generaties (koesteren), met mogelijkheden voor een wooncarrière en sociale interactie. Dit bereiken we door het versterken van voorzieningen zoals zorg, winkels en ontmoetingsplekken, die voorzien in de behoefte van bewoners in verschillende levensfasen.

Het behoud van het dorpse karakter is essentieel, wat betekent dat er zorgvuldig met nieuwe woonwijken moet worden omgegaan om eentonigheid te voorkomen. Er wordt gestreefd naar een leefomgeving waar de nabijheid van voorzieningen centraal staat en waarin functiemenging en werkgelegenheid in het dorp worden gestimuleerd.

In het dorpse leefmilieu wordt weinig ontwikkelruimte gezien. Nieuwe woonvormen moeten rondom de dorpskernen (ontmoetingsplekken) zorgen voor meer doorstroming. Rondom de dorpskernen en ontmoetingsplekken in het dorp kan de dichtheid hoger blijven (FSI 0,5) met behoud van het dorpse karakter, de nieuwe dorpsheid. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van drie vrijstaande woningen, wat de mogelijkheid voor doorstroming op de woningmarkt in Lonneker ten goede komt.

Woonvisie Enschede 2024

De Woonvisie Enschede 2024 is geldend sinds 5 april 2024. Hierin is opgenomen dat het Rijk het woningtekort nadrukkelijk op de agenda heeft gezet. In 2022 ondertekenden het Rijk, provincie Overijssel en de Twentse gemeenten de Woondeal Twente.

De gemeente Enschede heeft de ambitie om tot 2032 9.300 woningen te realiseren. Hiermee kan de gemeente Enschede doorgroeien richting 170.000 inwoners en invulling geven aan de bovenregionale vraag naar woningen. De ambitie komt onder meer tegemoet aan (het behouden van) eigen inwoners. Een belangrijk punt uit de uitvoeringsagenda is dat de gemeente Enschede doorstromingsbeleid wil ontwikkelen. Vooruitlopend komt de realisatie van drie vrijstaande woningen de mogelijkheid voor doorstroming van woningbezitters in Lonneker ten goede.

1.2 doorlopen participatieproces

Voor deze casus is vanuit de gemeenteraad op 13 november 2024 het concrete verzoek gekomen om een informatieavond voor dit plan te organiseren. De ontwikkelaars hebben hier gehoor aan gegeven door een informatieavond te organiseren voor omwonenden en de dorpsraad van Lonneker op 7 januari 2025. Het participatieverslag is als bijlage bij de motivering van het TAM-omgevingsplan gevoegd. In onderstaande afbeelding is weergegeven welke omwonenden waren uitgenodigd. Tijdens deze avond zijn omwonenden en de dorpsraad geïnformeerd over het initiatief en de status van het plan. Er zijn twee plannen gepresenteerd. Optie A betrof het plan voor drie vrijstaande woningen. Optie B betrof het plan voor twee vrijstaande woningen en vijf rijwoningen. Tevens is een toelichting gegeven op de invloed van beide opties op de doorstroming op de woningmarkt in Lonneker.



Tijdens deze avond waren ca. twintig belangstellenden aanwezig. De aanwezigen waren in het algemeen tevreden over het organiseren van de informatieavond, zodat zij informatie over het plan tot zich konden nemen en hier vragen over konden stellen. De meningen liepen verder uiteen. Een aantal personen gaf aan liever helemaal geen bebouwing op de locatie te willen zien. Anderen gaven aan begrip te hebben voor het feit dat er woningen toegevoegd worden op de locatie, in het algemeen belang van Lonneker. Richting de dorpsraad werd gevraagd om een bredere visie op woningbouw initiatieven in Lonneker, waarop de dorpsraad aangaf dat dit bestaat en dat dit initiatief al langere tijd bekend is. De dorpsraad van Lonneker heeft zich achter nieuwbouw op deze locatie geschaard.

Vanuit aanwezigen kwam het concrete verzoek om zorg te dragen voor blijvend groene erfafscheidingen aan de achterzijde van de kavels. Aan dit verzoek is met onderhavig plan gehoor gegeven. Aanplant aan de zuidoostzijde wordt verplicht ter versterking van een gemeentelijke groenstructuur. Net buiten het plangebied zijn aan de oostzijde bestaande bomen aanwezig. Deze staan gesitueerd op gemeentegrond, maken geen onderdeel uit van het plangebied en blijven voor de toekomst behouden. Daarvoor wordt ook een beschermingszone gehanteerd van de boomkroonprojectie + 2 meter waarbinnen geen bebouwing opgericht mag worden. Tevens is aanwezigen meegegeven dat bewoners van Lonneker voorrang zullen krijgen bij de verkoop/toewijzing van de kavels. Gelet op de twee gepresenteerde plannen had een meerderheid van de aanwezigen, gelet op het participatieverslag, de voorkeur voor de variant met drie vrijstaande woningen. Dit TAM-omgevingsplan is gericht op de uitwerking van deze variant.

In december 2025 hebben indieners van de zienswijzen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun zienswijze mondeling toe te lichten aan behandelend ambtenaren. Uit de zienswijzen en de mondelinge toelichtingen erop is naar voren gekomen dat er omwonenden zijn die de informatieavond anders beleefd hebben dan dat in het participatieverslag is opgenomen. Indieners van zienswijzen stellen dat het participatieverslag feitelijke onjuistheden bevat en een onbetrouwbaar beeld geeft. Bij de begeleiding en beoordeling van het plan gaat de gemeente uit van het feit dat er omwonenden tegen woningbouw in het plangebied zijn. De gemeente behartigt het algemeen belang, waarbij het in deze casus gaat om het belang van woningzoekenden in Lonneker.

1.3 Het wijzigen van het omgevingsplan gemeente Enschede met voorliggende TAM-omgevingsplan H22N Nieuwedijk tussen nrs. 80 en 104 biedt het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden uitgevoerd.

Het TAM-omgevingsplan is tekstueel onderbouwd. Daarnaast is een verkennend bodemonderzoek, een quickscan natuurwaarden en een memo waterhuishouding en riolering opgesteld. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). Voorliggend TAM-omgevingsplan biedt het planologisch kader, waarbinnen de gewenste ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd, alsmede een toetsingskader voor afgifte van een omgevingsvergunning (t.b.v. bouwen). De documenten voor de ruimtelijke procedure zijn als bijlage aan dit collegevoorstel toegevoegd.

2.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan H22N Nieuwedijk tussen nrs. 80 en 104' van het omgevingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 9 oktober tot en met 19 november 2025. Gedurende de inzageperiode zijn 2 zienswijzen (één ondertekend door 2 personen en één ondertekend door 11 personen) ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in bijgaande nota 'Samenvatting en beantwoording zienswijzen'.

De beide zienswijzen richten zich in algemene zin tegen het woningbouwplan op de locatie, onder andere vanwege het doorlopen proces, de geschiedenis van plannen op de locatie en de samenhang met de omgeving. Voor wat betreft het in de zienswijze aangehaalde punt van beschermwaardige bomen en over een groene erfafscheiding op de achterste kavelsgrens worden wijzigingen doorgevoerd in het TAM-omgevingsplan. Dat wil zeggen dat we een regeling in de vorm van de functie 'Tuin' opnemen die voorkomt dat beschermwaardige bomen (gelegen buiten het plangebied) worden aangetast door bebouwing. Daarnaast wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor realisatie en instandhouding van een groenstructuur op de achterste kavelsgrens. Beide wijzigingen zijn ter versterking van reeds uitgesproken planuitgangspunten.

Risico's

Financieel

De financiële risico's worden als zeer gering ingeschat. Dit omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waarin is opgenomen dat de (ambtelijke) kosten als gevolg van het project door de gemeente verhaald worden op de initiatiefnemer.

Juridisch

Er zijn gedurende de inzageperiode van de ontwerpfasen twee zienswijzen tegen het plan ingediend. Het gaat om omwonenden van de locatie. In de zienswijzennota worden de betreffende zienswijzen behandeld en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling, waarbij in de planregels nadere voorwaarden worden gesteld voor de planontwikkeling. De wijzigingen zijn ter versterking van reeds uitgesproken planuitgangspunten. Er bestaat een kans dat na vaststelling beroep wordt aangetekend tegen de plannen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin is opgenomen dat de (ambtelijke) kosten door de gemeente worden verhaald op de initiatiefnemer.

Afweging en alternatieven

Op 13 november 2024 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Deze avond zijn twee plannen gepresenteerd. Optie A betrof het plan voor drie vrijstaande woningen. Optie B betrof het plan voor twee vrijstaande woningen en 5 rijwoningen. Gelet op de twee gepresenteerde plannen hadden de aanwezigen de voorkeur voor de variant met drie vrijstaande woningen. Dit TAM-omgevingsplan is in lijn met deze uitkomst gericht op de variant met drie vrijstaande woningen.

Communicatie met direct betrokkenen:

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is voor eenieder ter inzage gelegd. Hierop zijn zienswijzen ontvangen. De indieners van de zienswijzen zijn de mogelijkheid geboden om hun zienswijze mondeling toe te lichten. Hiervan is gebruik gemaakt en in december 2025 zijn de zienswijzen mondeling toegelicht aan de behandelend ambtenaren. Initiatiefnemer en indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over de besluitvorming. Dit is ook mondeling met de indieners van de zienswijzen afgesproken tijdens de mondelinge toelichtingen op de zienswijzen.

Interne communicatie

Bij diverse collega's is specifieke inhoudelijke inbreng opgehaald voor de totstandkoming behorende bij dit plan. De VNG heeft in een consultatieronde inbreng gegeven op de plansystematiek, zoals deze onder de Omgevingswet is vereist. Vanuit de afdeling Ruimte en Recht hebben enkele naaste collega's deze informatie verwerkt in de voorliggende plansystematiek.

PR over besluit:

Niet van toepassing

Persbericht, ja of nee:

Niet van toepassing

Vervolg

In de publicatie (Huis aan huis en Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl) zal vermeld worden dat het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan is genomen en dat belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken desgewenst beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na 4 weken van de terinzagelegging volgt inwerkingtreding van dit besluit en daarmee een toetsingsgrond voor verlening van een omgevingsvergunning. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvSt). Ook kunnen belanghebbenden bij het indienen van beroep bij RvSt tevens verzoeken om een voorlopige voorziening. Een belangrijk verschil met de (oude) Wet ruimtelijke ordening is dat onder de Omgevingswet een verzoek om voorlopige voorziening géén automatisch schorsende werking heeft. Dat gebeurt pas als de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening geheel of gedeeltelijk toewijst.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Planmotivering	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 2	Bijlagen bij planmotivering	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 3	Planregels	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 4	Bijlage bij de planregels	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 5	Plankaart	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 6	Lijst met wijzigingen	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 7	Geanonimiseerde nota van zienswijzen	Ja	Nee	Nee	Nee