GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad B

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Ganzenbosweg 250		
Portefeuillehouder	Niels van den Berg agendaletter (B)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	18 april 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300030747

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan “Ganzebosweg 250” met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00237-0003, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan “Ganzebosweg 250” vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis
Aan de Ganzebosweg 250, in het buitengebied van de gemeente, bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Ook een vijver, omgeven door bomen, ten noorden van het agrarisch bedrijf hoort bij het perceel. Het agrarisch bedrijf is niet meer actief en de schuren hebben hun oorspronkelijke functie verloren. De oppervlakte aan voormalige agrarische schuren bedraagt 1.746 m^2. De wens van de initiatiefnemer is om op basis van de Rood voor Rood-regeling de landschapsontsierende schuren te slopen en op deze locatie twee nieuwe woningen te realiseren.

Het plan
Op het erf is circa 1.750 m^2 aan voormalige agrarische bebouwing aanwezig (zie stippellijn in onderstaande afbeelding). Een klein deel van een voormalige agrarische schuur is in het verleden gerenoveerd, inclusief asbestsanering, en verbouwd tot mantelzorgwoning bij de bedrijfswoning. Dit deel heeft een oppervlakte van 100 m^2 en is in de onderstaande afbeelding met een gele stippellijn weergegeven. Door de renovatie is dit deel van de schuur niet meer landschapontsierend en zal worden behouden als mantelzorgwoning/ bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning.

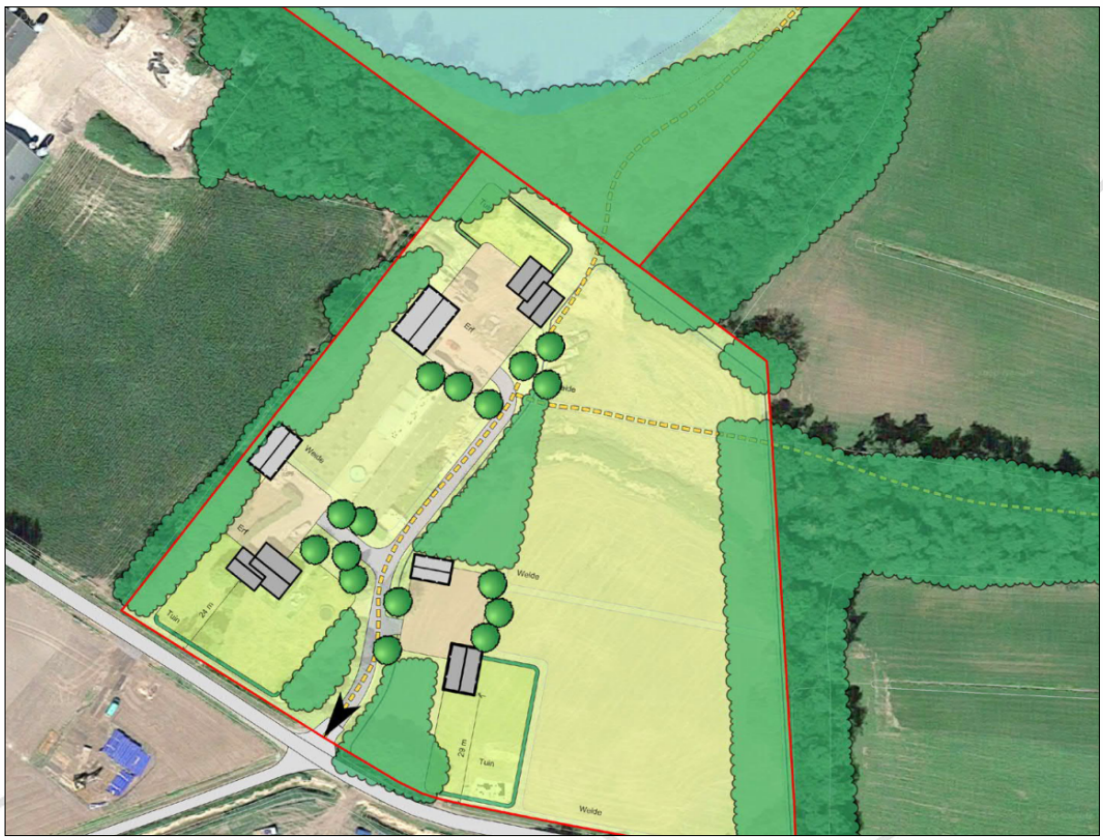


Luchtfoto van het agrarische erf en de bestaande bedrijfswoning

Na sloop worden op / aansluitend aan het perceel twee nieuwe bouwkavels gerealiseerd. Op elke bouwkavel kan één woning van maximaal 750 m^3 met een bijgebouw van maximaal 100 m^2 worden gebouwd. De bestaande bedrijfswoning met mantelzorgwoning/bijgebouw worden omgezet naar een reguliere woonbestemming.

De drie erven vormen gezamenlijk een knooperf en zijn middels een gezamenlijke inrit verbonden. Onderdeel van het plan is een landschapsplan waarbij het plangebied op een landschappelijke wijze wordt ingepast. Kortgezegd bestaat de landschappelijke inpassing uit de volgende landschapsmaatregelen:

- Houtwal aan de westzijde wordt versterkt/verbreedt;
- Aanleg diverse bospercelen;
- Verbeteren oever en ecologische potentie van de bestaande vijver.

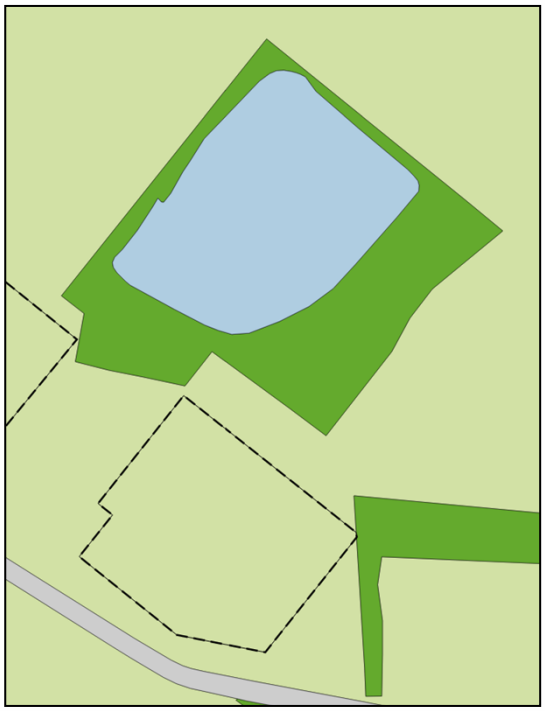


Landschapsplan met bouwkavels ingepast in het groen

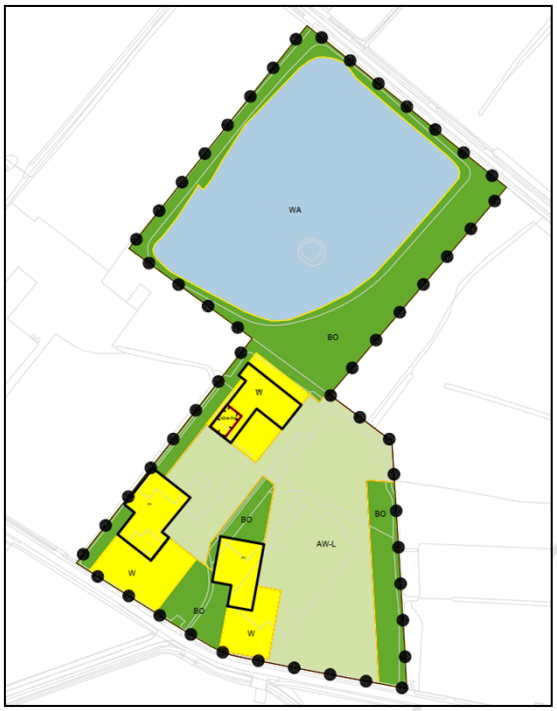
Het bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest”. In dit bestemmingsplan geldt voor het perceel een agrarische bestemming, inclusief een bouwvlak en een nadere aanduiding ‘intensieve veehouderij’. Binnen dit perceel is daarmee een agrarisch bedrijf inclusief een intensieve veehouderij toegestaan.

Het realiseren van het bouwplan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor is het bestemmingsplan “Ganzebosweg 250” opgesteld.



Bestemmingsplan Buitengebied Noordwest



Bestemmingsplan Ganzebosweg 250

Publieksvriendelijke samenvatting
Aan de Ganzebosweg 250, in het buitengebied van de gemeente, bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Het agrarisch bedrijf is niet meer actief en de schuren hebben hun oorspronkelijke functie verloren. Op basis van het gemeentelijke Rood voor Rood-beleid uit de Gids Buitenkans 2022 wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt en worden twee compensatiewoningen gerealiseerd. Het gehele perceel wordt landschappelijk ingepast. Om dit plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Het betreft hier een particulier initiatief dat past binnen het gemeentelijk beleid voor Rood voor Rood uit de Gids Buitenkans 2022. Het plan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijke gebied. Passend binnen de Gemeentelijke Begroting 2023-2026 wordt er bijgedragen aan de volgende strategische doelen:

- *03.01 Samen zorgen we voor een groene omgeving met meer planten en dieren*
  Door: de ruime investering in ruimtelijke kwaliteit met aanleggen van houtwal, versterking van groen door bosaanplant en inzet tot verbeteren van de waterkwaliteit van de vijver
- *06.03 Talent weet waarom Enschede aantrekkelijk is om te wonen, leven en te werken*
  Door: vervallen van een agrarisch bedrijf en invullen met een woonfunctie in groene omgeving waar geïnvesteerd wordt in natuurdoelstellingen.

Argumenten
1.1. Het plan past binnen het beleid
De Gids Buitenkans 2022 is het beleidskader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Onderdeel van de gids is de Rood voor Rood regeling. De Rood voor Rood regeling gaat uit van het verkrijgen van een bouwrecht door het slopen van voldoende landschapsontsierende bebouwing. Hieronder wordt het plan getoetst aan de voorwaarden uit de regeling:

- De sloopnorm voor één nieuwbouwkavel bedraagt minimaal 850 m^2 aan niet-waardevolle vrijkomende agrarische bebouwing. Voor twee nieuwbouwkavels dient minimaal 1.700 m^2 te worden gesloopt.

Zoals in de inleiding aangegeven is er op het erf circa 1.750 m^2 aan voormalige agrarische bebouwing aanwezig. Een klein deel van een voormalige agrarische schuur is in het verleden gerenoveerd, inclusief asbestsanering, en verbouwd tot mantelzorgwoning bij de bedrijfswoning. Dit deel heeft een oppervlakte van 100 m^2. Door de renovatie is dit deel van de schuur niet meer landschapsontsierend en zal worden behouden als mantelzorgwoning/ bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning. De totale oppervlakte aan te slopen landschapsontsierende, en voor een groot deel asbesthoudende, bebouwing bedraagt daarmee 1.650 m2. In principe wordt daarmee 50 m^2 te weinig gesloopt om te voldoen aan de vereiste sloopoppervlakte voor twee extra woningen. Echter, zou het gerenoveerde bijgebouw ook gesloopt (moeten) worden (om aan de 1750 m2 sloop te komen), dan bestaat de mogelijkheid om vervolgens alsnog een nieuw bijgebouw van 100 m2 bij de bestaande woning te realiseren. In de eindsituatie zou er dan na sloop-nieuwbouw alsnog eenzelfde oppervlakte aan gebouwen ontstaan als bij behoud van het huidige bijgebouw. Omdat het bestaande bijgebouw niet landschapsontsierend is en in gebruik is als mantelzorgwoning is dit niet logisch en tevens niet duurzaam.

- De compensatiewoning heeft een inhoud van maximaal 750 m^3 en een bijgebouw van maximaal 100 m^2
  De maximale maten zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

- De nieuwbouw vindt in principe plaats op de slooplocatie
  De twee nieuwe bouwkavels worden gerealiseerd op/aansluitend aan het voormalig agrarisch erf.

- Het belang van de initiatiefnemer (waarde bouwkavel) en het maatschappelijk belang (betere ruimtelijke kwaliteit) moeten in evenwicht zijn met elkaar. De geboden ontwikkelruimte moet in balans zijn en blijven met de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van de locatie en directe omgeving.
  Naast de sloop van de asbesthoudende en landschapsontsierende schuren wordt er op en rondom het plangebied geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt gedaan door het versterken van bestaande en aanleg van nieuwe bospercelen en het verbeteren van de ecologisch waarde van de vijver. De uitvoering van de verbeteringen in de ruimtelijke kwaliteit zijn gewaarborgd in een overeenkomst met de initiatiefnemer en in de regels van het bestemmingsplan.

Risico's
N.v.t.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
De aanvraag om het bestemmingsplan 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, afwenstelen op de private partij in wiens belang de planologische maatregel plaatsvindt. Met de initiatiefnemer van de Ganzebosweg 250 is een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

Afweging en alternatieven
Het ingediende plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten en is ruimtelijk aanvaardbaar. Er zijn geen andere initiatieven.

Participatie
Het plangebied ligt in het werkingsgebied van de Stichting Dorpsraad Boekelo. In het kader van het vooroverleg hebben wij het plan aan hen voorgelegd. De dorpsraad heeft een positief advies gegeven.

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

Interne communicatie
Intern is de voorbereiding van het bestemmingsplan besproken met diverse collega's van diverse disciplines.

Vervolg
Het vaststellen van een bestemmingsplan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Publicatie vindt plaats overeenkomstig het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen

Toelichting, regels, verbeelding bestemmingsplan

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker