

Memo voor de raadsleden Uitleg bestemmingsplan “Ruiterkampweg naast nr. 75”

Het bestemmingsplan gaat over twee locaties:

- A) De Ruiterkampweg naast nr. 75 (waar de nieuwbouw gaat plaatsvinden)
- B) Lossersestraat 189, 191 en het parkeerterrein.

Achtergrondinformatie over de Lossersestraat

Onderstaande afbeelding geeft vier gebouwen aan.

Lossersestraat 189 – 189A is het restaurant en de bedrijfswoning. In het geldende bestemmingsplan is deze plek aangegeven als horeca en een bedrijfswoning van maximaal 900 m³ is toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt van deze plek de bedrijfswoning eraf gehaald en verschoven naar nr 191 (plek met het rode kruisje).

Lossersestraat 191 is de woning die is aangekocht door de eigenaar van het restaurant. In het geldende bestemmingsplan heeft deze de bestemming “Wonen”. Dat betekent dat maximaal een woning van 750 m³ en 100 m² aan bijgebouwen is toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit pand de bedrijfswoning. De bedrijfswoning mag niet maximaal 900 m³ worden, maar wordt beperkt tot de 750 m³. Het perceel krijgt een horecabestemming.

Lossersestraat 197 en Lonneker Molenweg 180 behoren niet tot het gebied van het nieuwe bestemmingsplan.

Voor de panden Lossersestraat 197 en Lonneker Molenweg 180 geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest – Lossersestraat 197”.

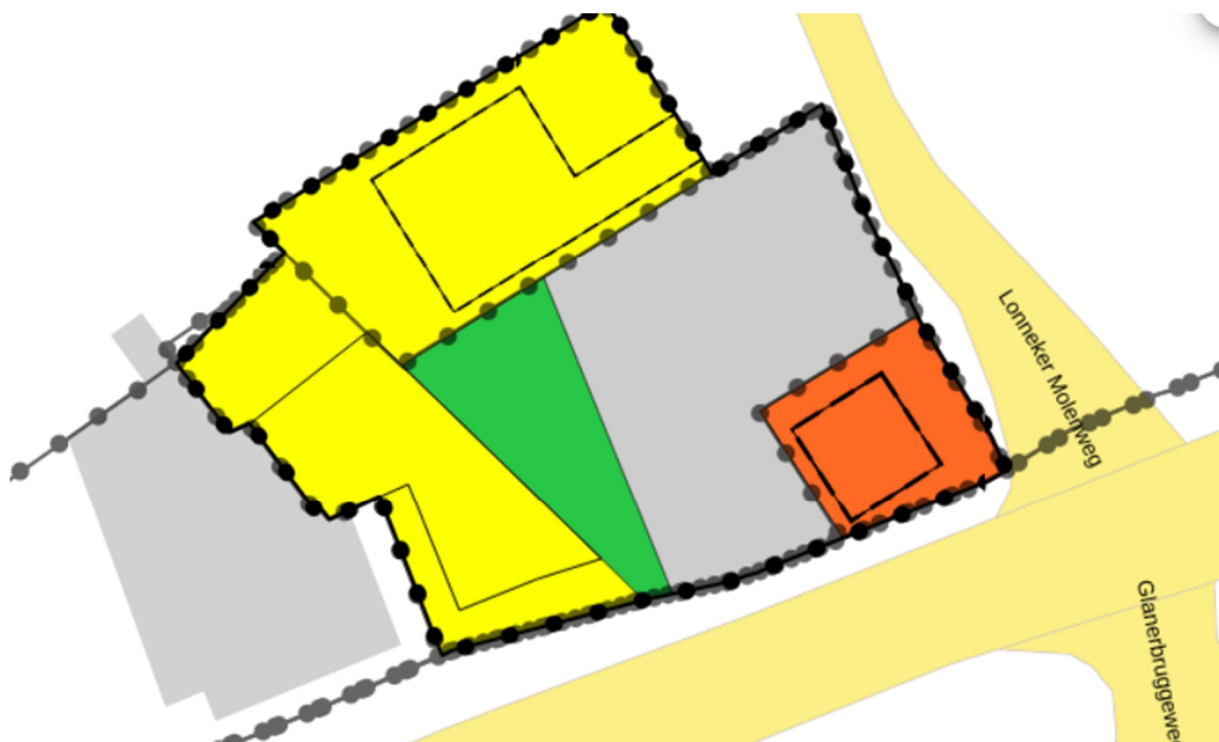


Verbeelding vorige bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest – Lossersestraat 197”

Dit plan is door de raad vastgesteld op 17 juli 2017. Het plan had verschillende doelen. Onder andere behoud van het pand 197. Dit pand was een oude historische boerderij en had de bestemming “Wonen”. Dat betekende dat iedereen die deze boerderij kocht, het kon slopen en een nieuwe woning van 750 m³ en 100 m² aan bijgebouwen kon realiseren. Deze woonbestemming is toen verplaatst naar Lonneker Molenweg 180. Daar is een nieuwe woning gebouwd van 750 m³ en 100 m² aan bijgebouwen. De boerderij Lossersestraat 197 heeft de bestemming “Horeca” gekregen en er zijn zodanige regels opgenomen dat het karakteristieke boerderijtje goed beschermd is.

Uitbreiding van het aantal parkeerplekken was ook een doel van dit plan. Een nieuw parkeerterrein betekende dat het gebruik van het weiland en de berm aan de zuidkant van de Lossersestraat als parkeergelegenheid beëindigd kon worden. Een belangrijke doelstelling is het verhogen van de verkeersveiligheid. De voormalige tuin Lossersestraat 197 is bestemd als parkeerterrein. Deze is in de onderstaande afbeelding aangeduid met een grijze kleur.

Om de woning 191 te beschermen tegen het parkeergeluid is een groenbestemming opgenomen om een buffer te creëren tussen het parkeerterrein en de woning.



Na de vaststelling van het plan “Buitengebied Noordwest – Lossersestraat 197” op 17 juli 2017 was het mogelijk om de woning Lossersestraat 191 aan te kopen. Met het college van B&W is op 4 maart 2018 een overeenkomst gesloten om de bestemming “bedrijfswoning” te verplaatsen naar Lossersestraat 191. Bijkomend voordeel is dat het parkeerterrein ruimer wordt, dat het nieuwe parkeerterrein verbonden kan worden met het bestaande parkeerterrein en er een betere toegang naar het restaurant kan worden gerealiseerd.

Bij het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest – Lossersestraat 197” is een inrichtingstekening opgenomen bij de planregels. Doordat er een groot plantvlak moest worden opgenomen, was het parkeerterrein krap. Het voldeed aan de richtlijnen, maar kon niet optimaal worden ingericht. Toen de gelegenheid zich voordeed om ook de woning Lossersestraat 191 aan te kopen is er een nieuwe inrichtingstekening gemaakt (zie onderstaande afbeelding). In het nieuwe, nog vast te stellen, bestemmingsplan “Ruiterkampweg naast nr. 75” is daarom dit nieuwe inrichtingsplan opgenomen.

De eigenaar is begonnen met de inrichting van de parkeerterrein, maar is nog niet klaar.

Inrichtingsplan Lossersestraat 189 te Enschede



Het nog vast te stellen bestemmingsplan “Ruiterkampweg naast nr. 75” bestaat uit twee delen. Onderstaande afbeelding geeft de nieuwe plek voor de locatie aan de Ruiterkampweg aan.



Het aantal woningen en bedrijfswoningen in het buitengebied blijft gelijk. Immers de bestemming bedrijfswoning wordt verplaatst van nr. 189 – 189A naar nr. 191. De woonbestemming van 191 wordt verplaatst naar bovenstaande plek (Ruiterkampweg naast nr. 75). Het sluit aan op de bestaande lintbebouwing. De nieuwe woning moet landschappelijk ingepast worden. Hiervoor is in het nieuwe bestemmingsplan een groenbestemming opgenomen en een inrichtingsplan.



Het inrichtingsplan voorziet onder andere in:

Een nieuw aan te planten houtsingel van 10 meter met onder andere lijsterbes, Gelderse roos, hazelaar, kardinaalsmuts en vuilboom. Het aantal planten bedraagt 360 stuks en 3 bomen.

Opgenomen is dat openheid naar het omliggende landschap behouden moet blijven.

Dit soort inrichtingsplannen wordt ook gevraagd bij het toepassen van de Rood voor Rood regeling. Vandaar dat dit plan aspecten heeft van een Rood voor Rood regeling.

Compensatie door het verminderen van ontsierende bebouwing vindt hier niet plaats, omdat er sprake is van verplaatsing van functies.

Deze aanvullende memo is gemaakt door:

Marieke van der Heijden

Marc Weber

Arthur Carels