GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad E

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Boerstege 10		
Portefeuillehouder	Harmjan Vedder (E)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	31 oktober 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300072703

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan “Boerstege 10”, met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20118-0003 gewijzigd vast te stellen.
2. De “Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Boerstege 10” vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding en voorgeschiedenis
Er is een verzoek ingediend voor het bewonen van een karakteristieke schuur op het erf Boerstege 10 in Twekkelo. Het geldende bestemmingsplan staat dat niet toe. De regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) uit de Gids Buitenkans biedt hier mogelijkheden voor (‘VAB-woning’). Op basis van dat beleid heeft de initiatiefnemer een vooroverleg ingediend, waarop de gemeente een positieve reactie heeft gegeven. Dit heeft vervolgens geleid tot een aanvraag om een herziening van het bestemmingsplan. Naast het bewonen van de karakteristieke schuur omvat het initiatief de sloop van twee vervallen schuren op het erf, de bouw van een nieuwe kapschuur ter vervanging daarvan, de renovatie van een verouderde veldschuur op het bijbehorende weilandje (t.b.v. hobbymatig houden van dieren) en een verplichte landschappelijke inpassing/erfinrichting van het geheel. Het voorliggende bestemmingsplan "Boerstege 10" maakt deze ontwikkeling planologisch mogelijk. Zie onderstaande figuur voor een overzicht van de bestaande en nieuwe situatie.



Figuur: bestaande situatie (links) en beoogde situatie (rechts)

ENSCHEDE

Het plan is besproken met Vereniging Behoud Twekkelo en met de naaste buren van Boerstege 8 (zie verder onder ‘participatie’). In 1970 is Boerstege 8 gebouwd als bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf Boerstege 10. Het pand Boerstege 10, dat tot dat moment naast een functie als stal ook een functie als boerderijwoning had, werd tegelijkertijd omgebouwd naar enkel een stal en verloor daarmee de functie van bedrijfswoning.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is een regel aan het plan toegevoegd (i.v.m. voorkoming van zicht op naastgelegen perceel). Daarnaast heeft de zienswijze tot enkele tekstuele verduidelijkingen in het erfinrichtingsplan en de plantoelichting geleid en zijn ambtshalve enkele kleine wijzigingen doorgevoerd.

Publieksvriendelijke samenvatting
Er is een verzoek ingediend voor het bewonen van een karakteristieke schuur op het erf Boerstege 10 in Twekkelo. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. De regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) uit de Gids Buitenkans biedt hier mogelijkheden voor. Het bestemmingsplan "Boerstege 10" maakt deze ontwikkeling planologisch mogelijk. Daarnaast omvat het plan een verplichte landschappelijke inpassing/erfinrichting, de renovatie van een nabijgelegen verouderde veldschuur en de sloop van twee vervallen schuren op het erf en een nieuwe kapschuur ter vervanging daarvan.
Op het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is een regel aan het plan toegevoegd om extra te borgen dat relevant zicht (i.v.m. privacy) op het naastgelegen perceel wordt voorkomen. Daarnaast leidde de zienswijze tot enkele tekstuele verduidelijkingen in het erfinrichtingsplan en de plantoelichting en zijn enkele kleine ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Het mogelijk maken van bewoning van de karakteristieke schuur op het erf Boerstege 10 en daarmee het behoud van dit karakteristieke pand zeker stellen.

Argumenten

1.1 Het plan past binnen het beleid uit de Gids Buitenkans
In de Gids Buitenkans (versie 2022) is, net als in de voorgaande edities van de Gids Buitenkans, beleid opgenomen voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Eén van de mogelijkheden die het VAB-beleid biedt is het bewonen van een (cultuurhistorisch) waardevolle schuur. Dit draagt bij aan het behoud van karakteristieke bebouwing in het landelijk gebied.
De betreffende schuur aan de Boerstege 10 is door een cultuurhistorisch deskundige van de gemeente beoordeeld als waardevol (karakteristiek). De waarde van de boerderij zit onder andere in het verhaal en de locatie van het oude erf (erf wordt al genoemd in 1457), de Jugendstil zuidgevel, het deels complete gebintwerk en de eikenhouten daksporen.
De Gids Buitenkans bevat een aantal aanvullende voorwaarden, zoals een ‘tegenprestatie’ ten aanzien van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde van de locatie (gebouwen en erf), het behoud van het karakteristieke uiterlijk, de sloop van niet waardevolle bebouwing, geen buitenopslag en het voldoen aan milieuwetgeving.
Het plan is in lijn met de VAB-regeling. Op een enkel punt voorziet het plan in maatwerk. Dat betreft de realisatie van een kapschuur ter vervanging van twee vervallen schuren op het erf. De toegestane oppervlakte van de nieuwe schuur is kleiner dan de gezamenlijke oppervlakte van de twee te slopen schuren. Met de nieuwe kapschuur is het erf qua bebouwing goed in evenwicht. De plantoelichting (zie bijlage) gaat nader in op het karakteristieke pand en de verdere voorwaarden uit de Gids Buitenkans.

1.2 Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit
Met de nieuwe invulling als wonen blijft de waardevolle schuur en het erf (met een lange geschiedenis) behouden voor de toekomst. Ook is een erfinrichtingsplan opgesteld voor een goede landschappelijke inpassing. Het bestemmingsplan bevat regels om de bescherming van de karakteristieke waarden van het pand en de uitvoering van de landschapsmaatregelen te borgen.

1.3 Herziening van het bestemmingsplan is nodig voor realisatie van de ontwikkeling
Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken en bijbehorende voorwaarden te borgen is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.4 Het plan is uitvoerbaar
In de plantoelichting is onderbouwd dat het plan uitvoerbaar is. Daartoe is onder andere een natuuronderzoek en een onderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd.

1.5 Gewijzigde vaststelling en 2.1 Nota zienswijzen
Op het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend (zie ook onder participatie). Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen (zie bijlage bij dit voorstel). De zienswijzen en enkele ambtshalve wenselijke wijzigingen geven aanleiding om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
De belangrijkste wijziging is dat naar aanleiding van de zienswijzen een regel aan het bestemmingsplan is toegevoegd om extra te borgen dat relevant zicht (i.v.m. privacy) op het naastgelegen perceel wordt voorkomen. Ook leidde de zienswijze tot enkele tekstuele verduidelijkingen in het Erfinrichtingsplan en de plantoelichting. Een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is als bijlage dit voorstel en bij de bestemmingsplantoelichting gevoegd.

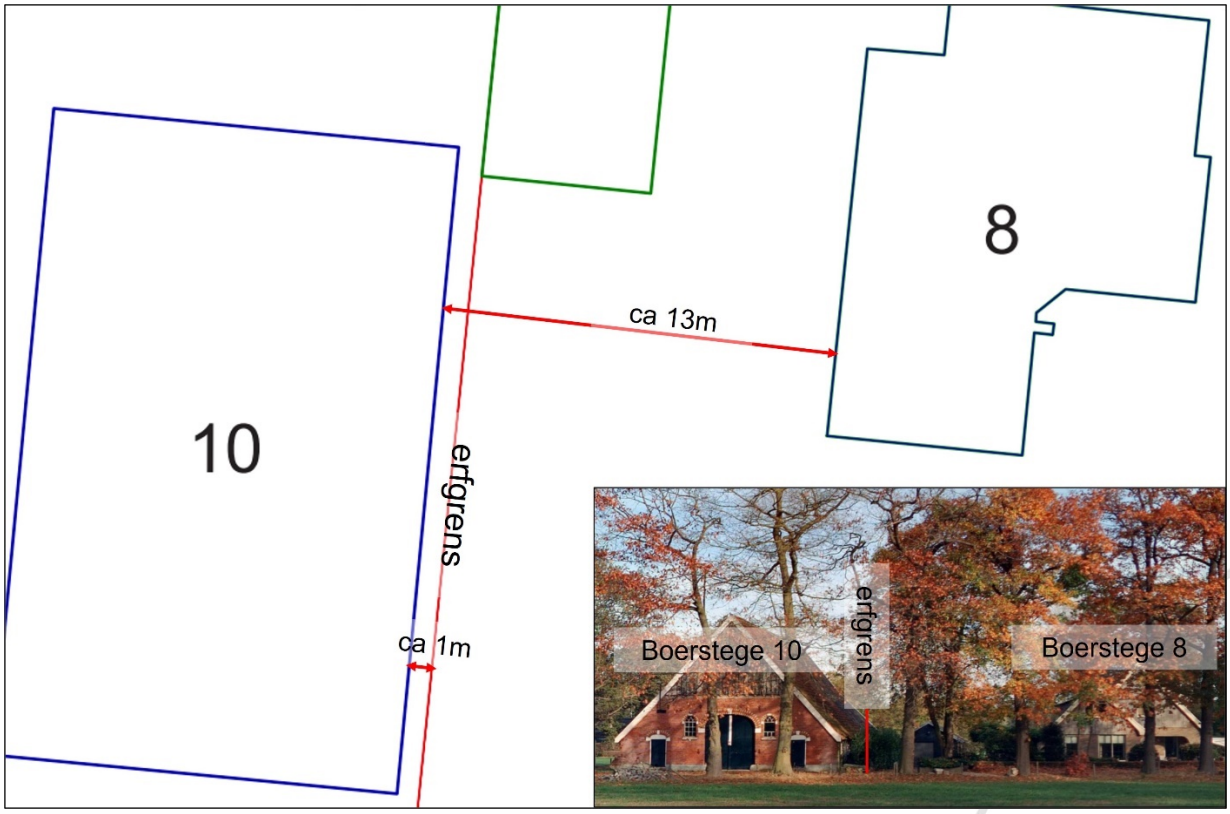
Risico's
Belanghebbenden en indieners van zienswijzen kunnen in beroep gaan tegen een bestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Eén daarvan is ingediend door de directe buren van het plangebied. Naar aanleiding van het vooroverleg (voorafgaand aan de zienswijze) en de zienswijze zijn aanpassingen in het plan gedaan ten bate van de buren (zie verder onder participatie).

Kosten en financiële dekking van het voorstel
De aanvraag om het bestemmingsplan te herzien is een particulier initiatief. De hiermee gemoeide kosten komen voor rekening van de aanvrager. Met de initiatiefnemer is een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten voor het geval een planschadevergoeding noodzakelijk is.

Afweging en alternatieven
Het karakteristieke pand en bijbehorend erf heeft nu geen noemenswaardige functie. Om het pand te behouden is een nieuwe waardevolle functie nodig, zoals wonen. Als dat niet gebeurt zal het pand mogelijk leeg blijven staan of hooguit ten behoeve van enige vorm van opslag gebruikt worden. In dat geval wordt er niet geïnvesteerd in het pand en het bijhorende erf, met een waarschijnlijke (verdere) achteruitgang tot gevolg. Een alternatief ten behoeve van (professioneel) agrarisch gebruik is niet of nauwelijks mogelijk, aangezien de voormalige bedrijfswoning (Boerstege 8) met het inwerking treden van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost" een reguliere woonbestemming heeft gekregen. Deze woonbestemming ligt direct naast het perceel Boerstege 10.

Participatie

Vooroverleg
De gemeente heeft in principe een faciliterende rol in deze ontwikkeling. De communicatie met direct omwonenden verliep in eerste instantie via de initiatiefnemer. Zij zijn door de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. De naaste buren hebben daarnaast ook rechtstreeks contact gezocht met de gemeente. Zij hebben zorgen geuit over het plan, met name over de afstand tussen hun woning en de te bewonen karakteristieke schuur: circa 13 meter van muur tot muur en circa 1 meter van muur tot erfgrens. Zie navolgende afbeelding ter illustratie van de exacte situatie.
Op 20 maart 2023 is een gesprek met de naaste buren van Boerstege 8 gevoerd, waarin het plan en de procedure zijn toegelicht. Naderhand is per e-mail extra informatie en toelichting gestuurd. Onder andere ten aanzien van mogelijkheden voor afscherming van het zicht vanuit het karakteristieke pand richting het erf van de buren (bijv. door behoud van nu aanwezige dichte haag op erfgrens). Tot slot is er op verzoek van de buren op 15 mei 2023 nog een gesprek op locatie geweest om hen nogmaals de gelegenheid te geven de situatie vanuit hun perspectief toe te lichten, mede aan de wijkregisseur. In de basis bleef overeind dat zij zich niet in het plan kunnen vinden.



Figuur: ligging pand Boerstege 10 ten opzichte van woning Boerstege 8 en erfgrens

Daarnaast is het plan door middel van een memo voorgelegd aan Vereniging Behoud Twekkelo (VBT). Het plangebied ligt in haar werkingsgebied. Op verzoek van VBT is er vervolgens op 20 maart 2023 een gesprek met hen geweest om het plan verder toe te lichten en vragen te beantwoorden. Naderhand is per e-mail extra informatie gestuurd en zijn vragen beantwoord. VBT uitte met name zorgen over de algemene mogelijkheden van de toepassing van het VAB-beleid. Ook is gesproken over de rol van de wijkraden in het algemeen, met name de manier van hoe en het moment waarop zij betrokken zouden willen zijn. Daarbij is door de gemeente verwezen naar het proces dat binnen de gemeente loopt ten aanzien van de nieuwe werkwijze voor wijkorganen.

Zienswijzen
Op het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door beide bovenstaande partijen (VBT en de naaste buren). De Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft separaat een gesprek plaatsgevonden met zowel VBT als de naaste buren, in aanwezigheid van de initiatiefnemer, op respectievelijk 28 augustus en 5 september.
Het gesprek met VBT ging enerzijds over het pand zelf. Doordat het plaatsvond binnen in het pand Boerstege 10 kregen de aanwezigen een goede indruk van de waarde/staat van het pand en de potentie. Anderzijds ging het gesprek vooral over de interpretatie/toepassing van het VAB-beleid in relatie tot de (voor)geschiedenis van het pand/perceel. Daarover is na afloop per e-mail ook nog over en weer gecommuniceerd.
In het gesprek met de naaste buren zijn diverse punten uit de zienswijze besproken. Naderhand is een verslag rondgestuurd waarop de deelnemers hebben gereageerd. Het gesprek en het (gewijzigde) verslag gaf opheldering/antwoorden op een aantal punten, waaronder het recht van overpad, de eikenlaan (ligt grotendeels op perceel Boerstege 8) en de gebruiksmogelijkheden van het weilandje ten noorden van het erf. Ook is aangegeven dat de gemeente van plan is om een regeling aan het bestemmingsplan toe te voegen ter voorkoming van relevant zicht vanuit het pand Boerstege 10 richting Boerstege 8 (i.v.m. privacy). In de basis blijft echter wel overeind dat de naaste buren van mening zijn dat het plan voor hen een verslechtering van de woonsituatie betekent.
Zoals hiervoor aangegeven (argument 1.5) hebben de zienswijzen geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen hebben per brief een uitnodiging voor de Stadsdeelcommissie West ontvangen met daarbij de Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen.

Communicatie
De (vertegenwoordiger van de) initiatiefnemer is en wordt op de hoogte gehouden van de voortgang. Ook heeft hij het concept-bestemmingplan gelezen. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er gesprekken geweest met de indieners van de zienswijzen in aanwezigheid van de initiatiefnemer.
Het bestemmingsplan, en daaraan voorafgaand de reactie op het vooroverleg, is tot stand gekomen met inbreng van collega's van verschillende afdelingen en disciplines.

Vervolg
Bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze en wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
Het plan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden en indieners van zienswijzen kunnen tijdens deze termijn beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- Bijlage 1 Planregels Boerstege 10
- Bijlage 2 Bijlagen bij planregels Boerstege 10
- Bijlage 3 Plantoelichting Boerstege 10
- Bijlage 4 Bijlagen bij plantoelichting Boerstege 10
- Bijlage 5 Planverbeelding Boerstege 10
- Bijlage 6 Anonieme Nota beantwoording zienswijzen
- Bijlage 7 **Niet** anonieme Nota beantwoording zienswijzen (**niet openbaar publiceren**)
- Bijlage 8 Overzicht van wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan

---

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,	**de Burgemeester,**
E.A. Smit	R.W. Bleker