GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad B

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Hoge Boekelerweg 399"		
Portefeuillehouder	Niels van den Berg agendaletter (B)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	9 april 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400009044

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Hoge Boekelerweg 399", met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP000241-0003, vast te stellen.
2. 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
In 2022 is een gewijzigd verzoek ingediend voor de functieverandering van het agrarische erf Johannahoeve aan de Hoge Boekelerweg 399 te Enschede.
Het plan bestaat uit drie onderdelen, te weten:
1. het toevoegen van twee woningbouwkavels o.b.v. de regeling Rood voor Rood;
2. de omvorming van de huidige paardenstal tot woning o.b.v. de regeling Voormalige Agrarische bebouwing (VAB);
3. De splitsing van de huidige bedrijfswoning in twee wooneenheden.

Gebruikmakend van de twee regelingen wordt een grote oppervlakte aan voormalige agrarische (landschap-ontsierende) bedrijfsbebouwing gesloopt (2316 m2). De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast. Het bestaande erf wordt met de erftransformatie weer meer in verbinding gebracht met de oorspronkelijke opzet en inrichting.

Publieksvriendelijke samenvatting
Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Hoge Boekelerweg 399” liggen de percelen die beter bekend zijn als erve Johannahoeve. Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat onder andere twee woningen in het kader van Rood voor Rood kunnen worden gebouwd. Een inpandige woning wordt gerealiseerd in een karakteristieke schuur. Een voormalige bedrijfswoning wordt verbouwd tot twee woningen. Tevens wordt een klein zonnepanelenveld gerealiseerd in het kader van de eigen energiebehoefte.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Het plan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijke gebied en het behoud van karakteristieke bebouwing.

Argumenten
1.1 De beoogde ontwikkeling voldoet aan de Gids Buitenkans.
Het voorliggende plan is getoetst aan de Gids Buitenkans en voldoet eraan voor wat betreft de twee woningbouwkavels op basis van de regeling Rood voor Rood en het ombouwen van de karakteristieke paardenstal tot woning. De splitsing van de huidige boerderij is in overeenstemming met de vrijstelling die is opgenomen in het huidige bestemmingsplan “Buitengebied Zuidoost”. Het is namelijk mogelijk om de boerderij inpandig te verbouwen tot twee wooneenheden/woningen mits de karakteristiek gehandhaafd blijft.

1.2 Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden uitgevoerd.
Het bestemmingsplan is onderbouwd met diverse onderzoeken die gezamenlijk de haalbaarheid van de ontwikkelingen motiveren. De uitgevoerde onderzoeken zorgen niet voor een belemmering tot uitvoer van het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch kader, waarbinnen de gewenste ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd.

Risico's
Geen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
De proceskosten van het bestemmingsplan worden gedekt door het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

Afweging en alternatieven
Het bestemmingsplan "Hoge Boekelerweg 399" is tot stand gekomen door een intensief proces. Het alternatief is om geen bestemmingsplan in procedure te brengen en de ontsierende bebouwing in stand te laten.

Participatie
Ter inzage
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Gedurende deze periode kon een ieder op het bestemmingsplan reageren.
Binnen de termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.
Ook zijn tijdens deze periode externe overlegpartners, zoals het waterschap en de provincie Overijssel geïnformeerd. Deze externe overlegpartners hebben geen opmerkingen kenbaar gemaakt.

Communicatie
De initiatiefnemer zal op de hoogte gehouden worden van het verdere verloop van de procedure.

Vervolg
Na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan liggen de stukken voor een periode van 6 weken ter inzage. Er kan vervolgens beroep tegen het bestemmingsplan ingesteld worden bij de Raad van State.

Bijlagen
Raadsbesluit
Verbeelding Hoge Boekelerweg 399
Planregels Hoge Boekelerweg 399 en bijlagen
Toelichting Hoge Boekelerweg 399 en bijlagen

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker