GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan "Lonneker Molenweg 82"		
Portefeuillehouder	Arjan Kampman agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	5 september 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300065167

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan “Lonneker Molenweg 82” met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00221-0003 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
Op 10 maart 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 1 augustus 2014 in werking getreden. Tijdens de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest heeft het bestuur van de Lonnekermolen laten weten dat ze plannen hebben voor sociaal maatschappelijke ontwikkelingen rondom de molen die bijdragen aan de instandhouding van de molen (Rijksmonument). De plannen waren op dat moment nog niet voldoende concreet om vast te leggen in het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest. De Lonneker Molen viel voorheen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Later werd de molen overgedragen aan de toenmalige molenstichting. De overdracht had als gevolg dat het molenbestuur zelf in zijn onderhoud moest voorzien om als monument en werkend instrument in stand te blijven.

Het molenbestuur heeft de ambitie om de molenlocatie verder te ontwikkelen. Hiervoor is een visie (ontwikkelplan) opgesteld in samenwerking met Het Oversticht, de Dorpsraad Lonneker en de gemeente Enschede. Het molenbestuur wil een molenerf creëren met diverse Twentse bijgebouwen. Hiermee willen ze het verhaal 'van akker tot bakker' laten zien aan de bezoekers van de molen. Het gaat om de realisatie van een ontmoetingsruimte, 2 gebouwen voor het bakken van brood (bakspieker) en de opslag van graan (graanspieker) met extra bergruimte t.b.v. de molenactiviteiten en een wagenloods. De wagenloods is inmiddels gerealiseerd. Ter uitvoering van deze visie, na enkele aanpassingen, is het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest-Lonneker Molenweg 82” in procedure gebracht. Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lonneker Molenweg 82" vastgesteld. Tegen dit besluit hebben omwonenden zienswijzen kenbaar gemaakt en beroep aangetekend bij de Raad van State. Op 4 september 2019 heeft de Raad van State het vaststellingbesluit van de gemeenteraad en daarmee het bestemmingsplan vernietigd.

Vervolgens is er een nieuw concept bestemmingsplan opgesteld, rekening houdend met de wensen van het Molenbestuur, de uitspraak van de Raad van State en een goed woon- en leefklimaat voor de omwonenden. Dit concept is voorgelegd aan het Molenbestuur en omwonenden om te komen tot een gedragen plan. Na veel overleg (participatie) is naar voren dat de belangen nog te ver uit elkaar lagen. Omwonenden willen voorkomen dat de Molen in de toekomst anders/intensiever gebruikt gaat worden zoals voor bijvoorbeeld zelfstandige horeca in de vorm van bijvoorbeeld een restaurant of zalenverhuur. Om tot een oplossing te komen is er vervolgens een mediatietraject gestart. In dit mediatietraject zijn afspraken gemaakt over de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het molenterrein en deze zijn vastgelegd in een raamwerk.

Het molenbestuur heeft hiermee voldoende mogelijkheden voor de instandhouding van de molen en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden. De afspraken uit het raamwerk zijn vervolgens planologisch vastgelegd het onderhavige bestemmingsplan “Lonneker Molenweg 82”. Wij gaan ervan uit dat er sprake is van een gedragen plan.

Publieksvriendelijke samenvatting
Het molenbestuur heeft de ambitie om de molenlocatie verder te ontwikkelen ten behoeve van de instandhouding van de molen. Hiervoor is een visie opgesteld waarin het molenbestuur een molenerf wil creëren met diverse Twentse bijgebouwen. Hiermee willen ze het verhaal 'van akker tot bakker' laten zien aan de bezoekers van de molen. Het gaat om de realisatie van een ontmoetingsruimte, 2 gebouwen voor het bakken van brood (bakspieker) en de opslag van graan (graanspieker) met extra bergruimte t.b.v. de molenactiviteiten en een wagenloods. De wagenloods is inmiddels gerealiseerd. De overige gebouwen worden met voorliggend plan mogelijk gemaakt.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de instandhouding van de Molen als Rijksmonument en de beleving van het buitengebied van Enschede. Het draagt bij aan een ‘aantrekkelijk Enschede’.

Argumenten
1.1 Behoud Lonneker Molen
Het molenbestuur dient zelf in het onderhoud van de molen te voorzien. Er dienen voldoende inkomsten gegenereerd te worden om de molen in werking te houden en deze als Rijksmonument te kunnen behouden. In de visie van het molenbestuur willen ze een aantrekkelijk molenerf creëren met extra bijgebouwen en gebruiksmogelijkheden. Het beheer, de exploitatie en de instandhouding van de molen (Rijksmonument) wordt gezien als hoofdfunctie binnen het plangebied. Naast de hoofdfunctie worden ook de volgende gerelateerde en ondergeschikte functies toegestaan onder bepaalde voorwaarden:
- dagrecreatie;
- educatieve en cultuurhistorische activiteiten;
- ondersteunende detailhandel;
- ondersteunende horeca;
- niet belastende evenementen

Deze gerelateerde en ondergeschikte functies vinden al jaren plaats binnen het plangebied en zijn, met uitzondering van de ondersteunende horeca, al volgens de geldende bestemmingsplanregels toegestaan.

1.2 Goed woon- en leefklimaat omwonenden
In overleg met de omwonenden is extra aandacht besteed aan de situering en de maximale oppervlakten van de gebouwen in de bouw- en gebruiksregels en in de verbeelding, waarbij de zichtlijnen over het terrein behouden blijven. Om de zichtlijnen te kunnen garanderen is, in overleg met omwonenden het bouwvlak aangepast (verkleind). De eik nabij de ingang zal behouden blijven. De gebruiksmogelijkheden van het molenterrein zijn dusdanig vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan dat een andere vorm of intensivering van het gebruik in de toekomst niet mogelijk is. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden te kunnen onderbouwen en aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

1.3 Reacties ontwerpplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van een laatste overleg tussen het Molenbestuur en de omwonenden zal afwijkingsmogelijkheid van de bouwhoogte van de 2 bijgebouwen verlaagd worden van 6 meter naar 4,5 meter en hebben er enkele tekstuele aanpassingen plaatsgevonden. Het betreft een ambtshalve wijziging.

2.1 Geen exploitatieplan vast stellen
Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. In dit geval is er een exploitatie-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Risico’s
De omwonenden dragen de molen en het behoud ervan een warm hart toe, maar willen voorkomen dat zij ‘overlast’ ervaren van het gebruik van het molenterrein. Na een uitgebreid participatie- en mediatietraject zijn er afspraken gemaakt hierover en deze zijn vertaald naar het onderhavige bestemmingsplan. We gaan ervan uit dat het een gedragen plan betreft. Daarnaast zijn de punten in de uitspraak van de Raad van State op het vorige bestemmingsplan meegenomen in het onderhavige plan. Dat neemt niet weg dat een belanghebbende de mogelijkheid heeft om in beroep te gaan na vaststelling van het bestemmingsplan.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien in het bestemmingsplan gronden zijn opgenomen waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan worden gerealiseerd en kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Aangezien het een herstelbestemmingsplan betreft zijn de kosten voor de bestemmingsplanprocedure voor rekening van de gemeente. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Afweging en alternatieven
De gemeente heeft bij de toetsing van het initiatief een gedegen afweging gemaakt van de beoogde ontwikkeling uit de visie van het molenbestuur. Na enkele aanpassingen heeft dat geleid tot het onderhavige bestemmingsplan. Hierbij is zowel het belang van het molenbestuur, de belangen van de omwonenden en het feit dat er sprake dient te zijn van een ‘goede ruimtelijke ordening’ meegenomen. Mocht het onderhavige plan geen doorgang vinden dan bestaat de mogelijkheid dat er onvoldoende inkomsten gegenereerd kunnen worden om de molen te kunnen onderhouden. De molen als Rijksmonument en als werkend bedrijf kunnen dan in gevaar komen.

Participatie
In het voortraject is uitgebreid overleg gevoerd met het molenbestuur en de omwonenden. Ook is de Dorpsraad Lonneker betrokken bij de onderhavige ontwikkeling. Vervolgens is er een mediatietraject gestart met het Molenbestuur, omwonenden en de gemeente om samen tot een gewenst inrichting met bijbehorend gebruik te komen. Dit is vastgelegd in een raamwerk en vervolgens vertaald naar bouw- en gebruiksregels in het onderhavige bestemmingsplan. We gaan ervan uit dat er sprake is van een gedragen plan.
Het mediatietraject is inmiddels beëindigd en heeft, naast het onderhavige bestemmingsplan, geleidt tot een convenant waarin afspraken en gedragsregels zijn vastgelegd tussen het bestuur van de Molen en omwonenden. Hierin zijn o.a. afspraken gemaakt over het tijdig informeren van omwonenden over evenementen die gaan plaatsvinden.

Communicatie
Communicatie over het bestemmingsplan “Lonneker Molenweg 82” vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. De omwonenden en het Molenbestuur zijn op de hoogte gebracht van de vervolgstappen in de procedure nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

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.

Bijlagen
Toelichting bestemmingsplan
Regels bestemmingsplan
Verbeelding bestemmingsplan
Bijlagen bestemmingsplan
concept raadsbesluit

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

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

E.A. Smit R.W. Bleker