

Voorstel Gemeenteraad F

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Zoglandweg 10"		
Portefeuillehouder	Jurgen van Houdt agendaletter (F))		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	15 februari 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200009148

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Zoglandweg 10", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00230-0003 vast te stellen.

Publieksvriendelijke samenvatting

Voor het adres Zoglandweg 10 heeft de gemeente het bestemmingsplan "Zoglandweg 10" gemaakt. De eigenaren van dit voormalige boerenerf hebben een verzoek gedaan om het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" voor dit adres te herzien.

De eigenaren willen gebruik maken van de Rood voor Rood regeling uit de Gids Buitenkans. Het plan bestaat uit de sloop van 853 m2 aan landschapsontsierende bebouwing op het erf, het verwijderen van de erfverharding en het inrichten van het plangebied, op zo'n manier dat er een kwaliteitsverbetering voor de omgeving ontstaat. Voor de inrichting van het totale bestemmingsvlak is een erfinrichtingsplan opgesteld.

Ter compensatie van deze totale kwaliteitsverbetering willen de eigenaren een nieuwe (tweede) woning in de vorm van een zogenaamde "schuurwoning" realiseren op de plek waar één van de veestallen heeft gestaan. Met dit bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd.

Inleiding

Voor het adres Zoglandweg 10 heeft de gemeente het bestemmingsplan "Zoglandweg 10" gemaakt. De eigenaren van dit voormalig boerenerf hebben een verzoek gedaan om het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" voor dit adres te herzien.

De eigenaren willen gebruik maken van de Rood voor Rood regeling uit de Gids Buitenkans. Het plan heeft betrekking op de kadastrale percelen LNK, sectie AM, nummer 1565 en LNK, sectie AM, nummer 1566 en bestaat uit de sloop van 853 m2 aan landschapsontsierende bebouwing (veestallen / varkensstallen) op het erf, het verwijderen van de erfverharding en het inrichten van het plangebied op zo'n manier dat er ook een kwaliteitsverbetering voor de omgeving ontstaat. Voor de herinrichting van het totale bestemmingsvlak is een erfinrichtingsplan opgesteld.

Ter compensatie van deze totale kwaliteitsverbetering willen de eigenaren een nieuwe (tweede) woning in de vorm van een zogenaamde "schuurwoning" realiseren op de plek waar één van de veestallen heeft gestaan. Met dit bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd.

De te slopen schuren

Het erf Zoglandweg 10 heeft in het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" de bestemming "Wonen" met de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - agrarische woning". Dat betekent dat er nog geringe agrarische bedrijvigheid plaatsvond, te gering om in het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" aangemerkt te worden als "agrarisch bouwblok". Nu is ook de resterende agrarische bedrijvigheid gestopt.

Op de afbeelding hieronder is de erfbebouwing te zien. De schuren 2, 3 en 4 en het verbindingsstuk tussen 3 en 4 worden gesloopt. Dat levert 853 m² aan sloopmeters op.



Het bestemmingsplan

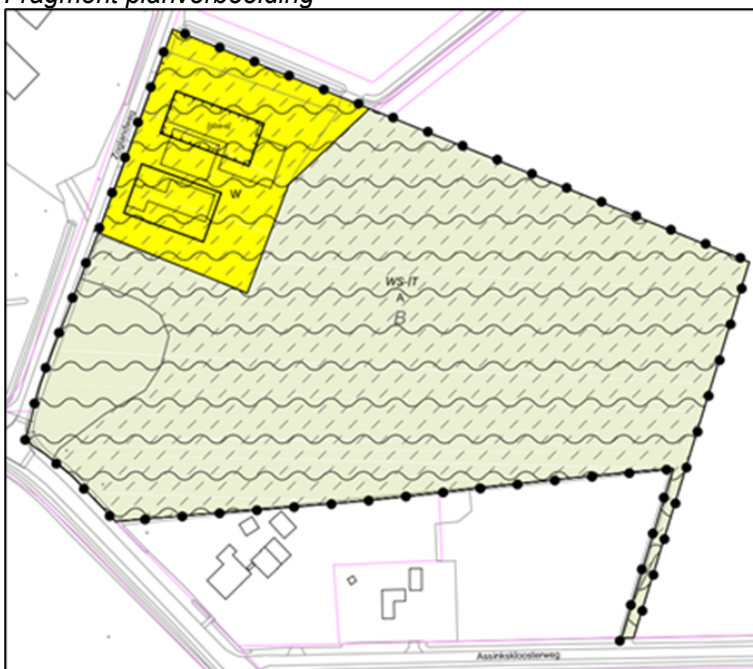
Elk van de woningen krijgt een eigen bouwvlak. Deze staan ook elk op een eigen kadastraal perceel. Eén bouwvlak ligt om de bestaande woning met aangebouwde schuur, het andere bouwvlak is de locatie waar de nieuwe woning gebouwd wordt.

De bestaande woning blijft behouden. Aangezien er nu helemaal geen agrarische bedrijvigheid meer is, wordt de bestemming “Wonen” met de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen - agrarische woning” gewijzigd in alleen de bestemming “Wonen”. De omvang van het bestemmingsvlak “Wonen” blijft in het nieuwe bestemmingsplan ongewijzigd.

De nieuwe “Rood voor Rood woning” wordt gebouwd in de vorm van een schuurwoning, ongeveer op de locatie van waar schuur 3 op de afbeelding zich bevindt. In dat bouwvlak is een specifieke bouwaanduiding [sba-a] opgenomen. Deze bouwaanduiding geeft aan dat er voor dat bouwvlak specifieke bouwregels gelden die bestemd zijn voor de bouw van de afgesproken schuurwoning met inpandige bijbehorende bouwwerken.

De grond buiten de woonbestemming behoudt de bestemming “Agrarisch”, de dubbelbestemming “Waterstaat - Intrekgebied” en de gebiedsaanduiding “overige zone - archeologisch onderzoeksgebied B”.

Fragment planverbeelding

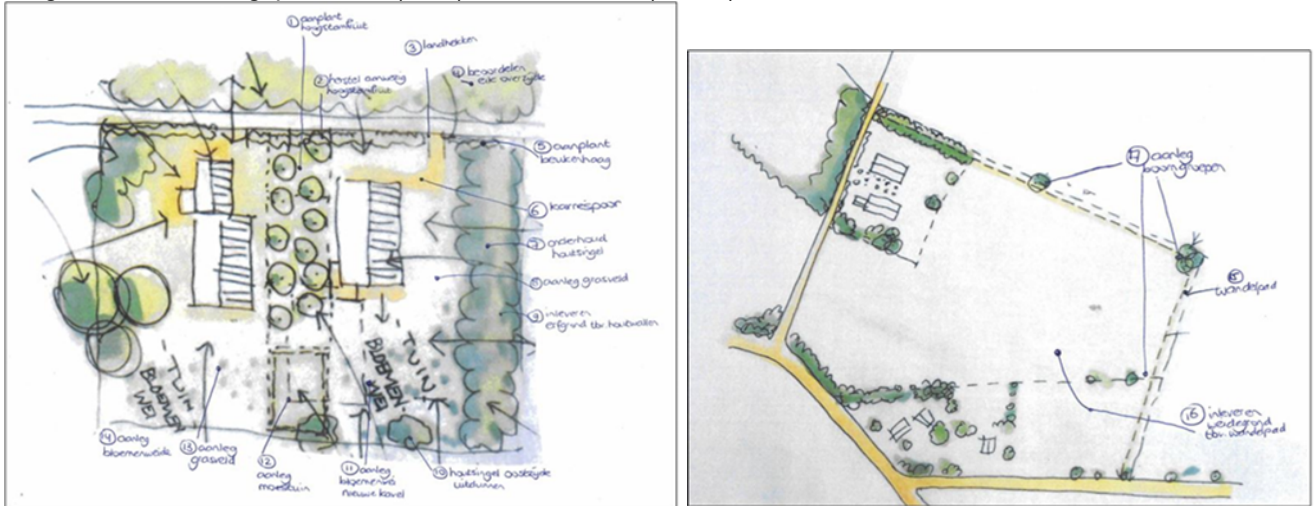


Erfinrichting

De eigenaren hebben een inrichtingsplan laten opstellen voor het plangebied. Het erfinrichtingsplan bestaat uit twee delen:

- de woonpercelen (linker fragment).
- achterliggende agrarische gronden (rechter fragment).

Fragmenten inrichtingsplan ERF (links) EN WEILAND (rechts)



Beoogd effect

Het doel van dit bestemmingsplan is om de ontsierende bebouwing op het erf te slopen, het erf en de gronden achter het erf kwalitatief te verbeteren en voor de omgeving aantrekkelijk te maken. Dit gebeurt door middel van verschillende soorten groenaanplant, boomgroepen en wandelpaden. Het andere doel van dit plan is om een Rood voor Rood woning op het erf te bouwen in de vorm van een schuurwoning.

Argumenten

1.1 Door het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" op deze manier aan te passen wordt het mogelijk om, na sloop van de ontsierende veestallen, op de plek van één van de veestallen een nieuwe schuurwoning te bouwen.

De agrarische bedrijvigheid op dit perceel volledig is gestopt. De eigenaren hebben besloten de boerderij met aangebouwde schuur te behouden en de overige ontsierende veestallen te slopen om daarna een Rood voor Rood woning terug te mogen bouwen. Ook willen zij de grote oppervlakte aan erfverharding verwijderen. De woning wordt gebouwd in de vorm van een schuur. Hierna een paar sfeerbeelden van schuurwoningen.



1.2 Er is een erfinrichtingsplan gemaakt voor het erf en de overige agrarische grond achter het erf. Uitvoering van dit inrichtingsplan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van het erf zelf en van de agrarische grond achter het erf.

De grote hoeveelheid erfverharding wordt verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt het erf onder andere voorzien van een gezamenlijke fruitboomgaard, grasvelden, bloemenweides, houtwallen, houtsingels en hagen. De agrarische grond achter het erf wordt onder andere voorzien van wandelpaden en boomgroepen.

1.3 Voorliggend plan voldoet aan de Rood voor Rood regeling zoals opgenomen in de Gids buitenkans.

Volgens de Rood voor Rood regeling moet er 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt en er is een kwaliteitsverbetering nodig op het perceel/plangebied om een nieuwe woning te mogen realiseren. Bij voorliggend plan wordt 853 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt het plangebied zodanig ingericht dat er een kwaliteitsverbetering optreedt. Voorliggend plan voldoet hiermee aan de Rood voor Rood regeling zoals opgenomen in de Gids buitenkans waardoor de nieuwe woning kan worden gerealiseerd.

Risico's

Aan deze bestemmingswijziging zijn onzes inziens geen risico's verbonden.
De woningen krijgen elk een bouwvlak binnen het bestemmingsvlak.

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 aanvragers.

Op grond van 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening, in werking getreden op 1 juli 2008, mag een gemeente planschadevergoedingen, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, afwentelen op de private partij in wiens belang de planologische maatregel plaatsvindt. Met de aanvrager van het bestemmingsplan "Zoglandweg 10" is een anterieure Rood voor Rood overeenkomst gesloten. Hierin is ook een artikel gewijd aan planschade en nadeelcompensatie.

Alternatieven

Het alternatief is om de situatie van het perceel Zoglandweg 10 zo te laten zoals die is.

Indien de situatie blijft zoals die is, mag alleen de agrarische woning bewoond worden. De nieuwe schuurwoning mag hier niet worden gebouwd, omdat binnen het bouwvlak alleen één wooneenheid aanwezig mag zijn. De bestaande ontsierende buiten gebruik geraakte veestallen met asbestdaken en het stenige erf blijven voortbestaan, evenals de weidegrond achter het erf.

Voor de omgeving blijft de kwaliteit van het geheel zorgelijk.

De ontwikkeling is passend binnen de raadsaders, zoals die vastgesteld zijn in de Gids Buitenkans 2014 en draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening. Een alternatieve situatie is derhalve niet aan de orde.

Participatie

Het plangebied ligt in het werkingsgebied van de Stichting Dorpsraad Lonneker. Dit voornemen is aan hun voorgelegd. De Dorpsraad heeft aangegeven zich in dit plan te kunnen vinden en ziet hierin een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, ook voor de omgeving.

Het bestemmingsplan heeft van 30 december 2021 tot en met 9 februari 2022 als ontwerp ter visie gelegen.

Binnen deze periode was er voor een ieder de gelegenheid om zijn zienswijze kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Communicatie

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Huis aan Huis, de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Hiertegen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie met direct betrokkenen

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

PR over het besluit

N.v.t.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze en wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld.

Vervolg

Als u het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd, waarna het bestemmingsplan onherroepelijk wordt als er geen beroep wordt aangetekend.

Bijlagen

Raadsbesluit tot vaststelling bestemmingsplan "Zoglandweg 10"

Verbeelding bestemmingsplan "Zoglandweg 10"

Regels met bijlagen bestemmingsplan "Zoglandweg 10"

Toelichting met bijlagen bestemmingsplan "Zoglandweg 10"

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker
