

De Raad van de gemeente Enschede
T.a.v. de Raadsgriffie
Postbus 20
7500 AA Enschede

DATUM
3 februari 2023

ONS KENMERK
V-2022-2673 /
6951555

BEHANDELD DOOR
mr. C. Nijhuis

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

DOORKIESNUMMER
053 481 55 85

ONDERWERP

Aanvraag omgevingsvergunning Rutbekerveldweg 6

Geachte Raadsleden,

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om een voormalig manegegebouw aan de Rutbekerveldweg 6 te gebruiken als opslaggebouw voor halffabricaten van machinebouwer Senro B.V.

Toelichting initiatief

Op het perceel aan de Rutbekerveldweg 6 staat een gebouw dat vroeger gebruikt werd als manege. Door de verlegging van het tracé van de N18, heeft dit gebouw zijn functie verloren en staat het sindsdien leeg.

De huidige eigenaar van het perceel is al geruime tijd met de gemeente in overleg over een passende invulling van de voormalige manege. Hieruit is naar voren gekomen dat het gebruik van het pand als opslaggebouw een passende invulling is.

De aanvraag ziet op het in het gebouw opslaan van halffabricaten en prototypen van machinebouwer Senro B.V. Het perceel zal gemiddeld vijf keer per week worden bevoorraad vanuit de hoofdvestiging van Senro B.V. in Hengelo.

Voorwaarden aan het initiatief

Het college van burgemeester en wethouders is bereid medewerking te verlenen aan dit initiatief. Op deze manier wordt een duurzame invulling gegeven aan een leegstaand gebouw dat zijn oorspronkelijke functie heeft verloren. Het gebruik van het gebouw voor de genoemde opslag is een passende functie op deze plek. Daarnaast geeft het initiatief een kwaliteitsimpuls aan de omgeving, omdat de tenuitvoerlegging van een landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als voorschrift bij de vergunning.

Door het college worden ook andere voorwaarden gesteld aan het initiatief. In het gebouw mogen alleen goederen worden opgeslagen die geen schadelijke gevolgen hebben voor het milieu. Het is daarom niet toegestaan om gekoelde producten, brandgevaarlijke of explosieve stoffen op te slaan. Daarnaast is het uitsluitend toegestaan om goederen binnen het pand op te slaan. De afdeling Handhaving zal er periodiek op toezien dat deze voorschriften worden nageleefd.

Advies van de Dorpsraad Boekelo

Het initiatief is op 15 december 2022 besproken met de Dorpsraad Boekelo en voorgelegd aan de Buurtkring Usselo. Een verslag van dit gesprek is als bijlage bij de ontwerpvergunning toegevoegd. De Dorpsraad Boekelo heeft positief op dit initiatief geadviseerd.

Advies van de Buurtkring Usselo

Op 12 januari 2023 heeft de Buurtkring Usselo geadviseerd over de ontwerpvergunning. In haar advies spreekt de buurtkring haar zorgen uit over het aantal verkeersbewegingen die de ontwikkeling veroorzaakt en de daarmee samenhangende mogelijke geluidsoverlast. Daarnaast is de buurtkring van mening dat het gebruik van de voormalige manege voor opslag niet past in het buitengebied en de vergunning in de toekomst kan worden gebruikt als vrijbrief voor oneigenlijk gebruik van de gebouwen op het perceel.

Reactie op het advies

In afwijking van het advies van de buurtkring Usselo, zijn wij van mening dat de omgevingsvergunning toch kan worden verleend. De reden hiervoor is dat het gebruik als opslaggebouw een goede invulling is voor de leegstaande voormalige manege. In de vergunning worden handhaafbare voorschriften opgenomen waarmee oneigenlijk gebruik van de gebouwen wordt voorkomen. Vanuit de afdeling Handhaving van de gemeente zal periodiek worden toegezien op de naleving van deze voorschriften.

Daarnaast heeft het voorgenomen gebruik geringe gevolgen voor de omgeving, waardoor er vanuit een goede ruimtelijke ordening geen goede zwaarwegende redenen zijn om de aanvraag te weigeren.

Bestemmingsplan

Het perceel aan de Rutbekerveldweg 6 ligt binnen het bestemmingsplan 'N18 - gedeelte Enschede' en heeft hierin de bestemming 'agrarisch'. Binnen deze bestemming is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslaggebouwen niet toegestaan.

Wij hebben de mogelijkheid af te wijken van het bestemmingsplan middels een projectafwijkingsbesluit (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Voorwaarde is dat het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze goede ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Procedure

Op grond van bepalingen in de Wabo, wordt een projectafwijkingsbesluit niet verleend dan nadat uw Raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. In de Wabo staat tevens dat uw Raad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet vereist is.

Uw Raad heeft 12 juli 2011 besloten categorieën aan te wijzen en akkoord te gaan met het toepassen van een protocol (de voorhangprocedure) voor de behandeling van aanvragen die vallen binnen de categorieën II en III.

Het bouwplan valt binnen de volgende door u aangewezen categorie II, omdat het gaat om:
Plannen passend binnen de door de Raad vastgestelde en voldoende uitgewerkte beleidskaders.

Het initiatief om de voormalige manege te gebruiken als opslaggebouw, voldoet namelijk aan de uitgangspunten die de Gids Buitenkans stelt aan een functiewijziging voor voormalige agrarische bebouwing.

Aangezien de aanvraag valt onder de genoemde categorie II, kan voor deze aanvraag de met u afgesproken voorhangprocedure gevolgd worden. Deze procedure is omschreven in het bij uw besluit van 12 juli 2011 behorende Protocol omgevingsvergunning.

Middels deze brief melden wij u op grond van het protocol dat wij voornemens zijn een ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit "gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan" ter inzage te leggen voor het gebruik van de voormalige manege aan de Rutbekerveldweg 6 als opslaggebouw.

Vervolg

Wanneer een raadslid binnen één week na ontvangst van deze brief bij de Raadsgriffie gemotiveerd heeft aangegeven deze brief te willen agenderen, zal de brief ingevolge het protocol geagendeerd worden voor de Stedelijke Commissie.

Wanneer de brief niet geagendeerd wordt, betekent dit een instemming met ons voornemen. Hierna zal de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Na eventuele beantwoording van de zienswijzen, wordt een definitief besluit genomen en kan er beroep worden ingesteld door belanghebbenden.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
namens dezen,



M.G.B. Teutelink,
Wethouder Vergunningen (bouwen), Toezicht & Handhaving

Bijlagen:

- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Rutbekerveldweg 6
- Ontwerp- ruimtelijke onderbouwing Rutbekerveldweg 6
- Begeleidend schrijven initiatiefnemer
- Landschappelijk inpassingsplan