GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75" en wijziging 128 van de welstandsnota.		
Portefeuillehouder	Arjan Kampman agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	17 oktober 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300083669

Wij stellen u voor te besluiten om:

Naar aanleiding van de stadsdeelcommissie Noord d.d. 19 september 2023 een aangepast voorstel ter vervanging van het raadsvoorstel d.d. 5 september 2023 vast te stellen met de beslispunten:
1. De “Nota Samenvatting en beantwoording zienswijze(n) Ruiterkampweg naast nr. 75” vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Ruiterkampweg naast nr. 75” met de daarbij behorende regels, toelichting, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00231.003, gewijzigd vast te stellen.
3. Wijziging 128 van de welstandsnota vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis
De aanvrager wil op het perceel aan de Ruiterkampweg, naast het perceel Ruiterkampweg 75, een nieuwe woning realiseren.
Aanleiding daartoe is de aankoop van de burgerwoning op de locatie Lossersestraat 191. De aanvrager wil de burgerwoning omzetten naar een bedrijfswoning voor zijn ernaast liggende horecabedrijf. Deze woning zit nu ingeklemd tussen twee horecagelegenheden en bijbehorende parkeerterreinen. De huidige bedrijfswoning wordt verwijderd.
Door deze omzetting wordt de functie van burgerwoning aan het pand Lossersestraat 191 onttrokken. Voor de aanvrager is de nieuw te bouwen woning bedoeld als compensatie.
Aan de bouw van de nieuwe compensatiewoning zijn vanuit ruimtelijk oogpunt maatwerkvoorwaarden verbonden.
Deze uitzonderlijke situatie is ontstaan door het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197", waarbij het ruime parkeerterrein aan “de goede kant” (de noordkant) van de Lossersestraat werd aangelegd en het “gevaarlijke” parkeerterrein aan de zuidkant van de Lossersestraat is komen te vervallen. Door dit laatste is de verkeersveiligheid verbeterd. De aanvrager heeft de burgerwoning gekocht, zodat het bestemmingsplan spoedig in werking kon treden. Door de aankoop van de woning Lossersestraat 191 is het mogelijk geworden om het bestaande parkeerterrein ten westen van het restaurant en het laatst aangelegde parkeerterrein ten oosten van het restaurant met elkaar te verbinden. Dit komt de verkeersveiligheid en het optimaal gebruik van het parkeerterrein ten goede.

Vanwege het bouwplan moet ook de welstandscategorie van de bouwlocatie aan de Ruiterkampweg gewijzigd worden van “Vrije Landelijke bebouwing” in “Boerenerven”.

Aangepast voorstel n.a.v. stadsdeelcommissie Noord
Op 19 september 2023 is het bestemmingsplan behandeld in de Stadsdeelcommissie Noord. De indieners van de zienswijze zijn gehoord. Er is een tegenstrijdigheid geconstateerd tussen de planregels en het inrichtingsplan met betrekking tot de verharding van het parkeerterrein aan de Lossersestraat.
Het parkeerterrein is verhard uitgevoerd conform de inrichtingstekening die bij deze planregels is gevoegd. Bij uitvoering en aanleg van het parkeerterrein bleek dat open tegels niet effectief zouden zijn, vanwege de aanwezige keileemlaag. Om die reden kan de verplichting tot het gebruik van “open tegels” op het parkeerterrein komen te vervallen in de planregels bij het bestemmingsplan. Het gaat om het vervallen van artikel 5.3.1. sub d. Dat is: “Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend: de aanleg en het gebruik als parkeerterrein, zonder de aanleg en instandhouding van 'open tegels’”. Dit is aangepast in dit aangepaste voorstel.

Publieksvriendelijke samenvatting
De aanvrager wil op het perceel aan de Ruiterkampweg, naast het perceel Ruiterkampweg 75, een nieuwe woning realiseren.
Aanleiding daartoe is de aankoop van de burgerwoning op de locatie Lossersestraat 191. De aanvrager wil de burgerwoning omzetten naar een bedrijfswoning voor zijn ernaast liggende horecabedrijf. Deze burgerwoning zit nu ingeklemd tussen twee horecagelegenheden en bijbehorende parkeerterreinen.
Met het oog op de “woonkwaliteit” is de omzetting naar een bedrijfswoning een verbetering.
De huidige bedrijfswoning wordt verwijderd.
Voorstel is nu om de aanvrager ter compensatie toe te staan een nieuwe burgerwoning te bouwen naast Ruiterkampweg 75.
Aan de bouw van deze nieuwe woning worden vanuit ruimtelijk oogpunt maatwerkvoorwaarden verbonden.

Vanwege het bouwplan wordt ook de welstandscategorie van de bouwlocatie aan de Ruiterkampweg gewijzigd van “Vrije Landelijke bebouwing” in “Boerenerven”.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Het bestemmingsplan heeft geen relatie tot de strategische opgaven.

Argumenten
1.1 Er zijn zienswijzen ingediend. De indieners vinden dat het niet past in het beleid en dat er teveel wordt gegeven. Wij delen dit standpunt niet en willen gevolg geven aan de anterieure overeenkomst die is afgesloten met de aanvrager. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

2.1 De gemeenteraad is het bevoegd gezag om bestemmingsplannen vast te stellen. Tevens is het bestemmingsplan de uitvoering van de anterieure overeenkomst.
Op 15 december 2016 is er met de aanvrager een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin onder andere in artikel 1 is bepaald dat de burgerwoning naar bedrijfswoning mag worden omgezet.
In artikel 2 van de overeenkomst wordt aangegeven dat voor het verplaatsen van de woonbestemming Lossersestraat 191:
“Rechthebbende de mogelijkheid heeft om een verzoek te doen voor een bestemmingsplanwijziging op een nader te bepalen locatie binnen de bebouwde kom.
De nader te bepalen locatie zal gelegen zijn:
- Binnen en aan de randen van de bebouwde kom
- Aan een lintbebouwing
In plaats van bovengenoemde locaties zal het verzoek ook kunnen worden gedaan om bouwvolume toe te voegen aan een bestaande rood voor rood locatie.
Verder kan de Gemeente ook bepalen dat het bouwvolume op een binnen de Gids Buitenkans passende locatie, wordt gerealiseerd.”
De beoogde locatie aan de Ruiterkampweg voldoet hieraan.

2.2 Op 19 september 2023 is het bestemmingsplan behandeld in de Stadsdeelcommissie Noord. De indieners van de zienswijze zijn gehoord. Er is een tegenstrijdigheid geconstateerd tussen de planregels en het inrichtingsplan met betrekking tot de verharding van het parkeerterrein aan de Lossersestraat.
Het parkeerterrein is verhard uitgevoerd conform de inrichtingstekening die bij deze planregels is gevoegd. Bij uitvoering en aanleg van het parkeerterrein bleek dat open tegels niet effectief zouden zijn, vanwege de aanwezige keileemlaag. Om die reden kan de verplichting tot het gebruik van “open tegels” op het parkeerterrein komen te vervallen in de planregels bij het bestemmingsplan. Het gaat om het vervallen van artikel 5.3.1. sub d. Dat is: “Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend: de aanleg en het gebruik als parkeerterrein, zonder de aanleg en instandhouding van 'open tegels’”.

3.1 De welstandscategorie “Boerenerven” sluit beter aan bij de lintbebouwing aan de Ruiterkampweg dan de welstandscategorie “Vrije Landelijke bebouwing”. De nieuwe woning zal onderdeel worden van het rijtje woningen, die allemaal vallen onder de welstandscategorie “Boerenerven”. De woningen in het rijtje hebben een sterke samenhang door de vergelijkbare korrelgrootte, de eenvoudige architectuur en een zelfde oriëntatie en positionering op de kavel. Het idee is dat de nieuwe woning het rijtje afmaakt en op gaat in de samenhang. Hiervoor is het meest voor de hand liggend dat het bouwvlak op het perceel ook de welstandscategorie “Boerenerven” krijgt.

Risico's
Het gaat hier om een uitzonderlijke situatie die niet specifiek is uitgewerkt in de Gids Buitenkans, zoals de Rood voor Rood regeling of de VAB regeling. Dit is maatwerk waarbij de anterieure overeenkomst is afgesloten vóór vaststelling van de laatste Gids Buitenkans.
De kans bestaat dat er meer van dit soort verzoeken worden gedaan, dus een huis ergens afwaarderen en elders willen opbouwen.
Het is ongewis dat dit leidt tot precedentwerking. Wil er sprake zijn van precedentwerking, dan moet het gaan om vergelijkbare omstandigheden. Aangezien het gaat om de combinatie van een horecagelegenheid, woonkwaliteit en verkeersveiligheid, is de kans daarop klein.

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.
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 "Ruiterkampweg naast nr. 75" is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is opgenomen dat planschadevergoedingen worden afgewenteld op de aanvrager.

Afweging en alternatieven
Het alternatief is om de situatie aan de Lossersestraat 191 en het perceel Ruiterkampweg naast nr. 75 zo te laten zoals die is.
De aanvrager heeft nog andere locaties in het buitengebied aangedragen voor nieuwbouw. Deze zijn afgewezen, omdat er onder andere geen sprake was van lintbebouwing.

Participatie
Het initiatief is besproken met verschillende partijen.
Het plangebied valt binnen de werkingssfeer van de Dorpsraad Lonneker. Het ontwerpbestemmingsplan is aan de Dorpsraad voorgelegd. De Dorpsraad heeft een positief advies gegeven en aandacht gevraagd voor de eventuele precedentwerking. Tevens hebben ze benadrukt dat participatie met de omwonenden belangrijk is.
De aanvrager heeft aangegeven dat hij de directe buren op de hoogte heeft gebracht van zijn plan. Hij heeft aangegeven dat hij per brief bewoners uit de Ruiterkampweg en de Bentmaatweg heeft geïnformeerd over het plan om op het perceel naast nr. 75 te willen bouwen. Een aantal bewoners heeft hij naar zijn zeggen zelf ook gesproken. Volgens de aanvrager hebben de omwonenden met wie hij contact heeft gehad geen bezwaar tegen het bouwplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn zienswijze kenbaar maken.
Vijf omwonenden hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. In bijgevoegde Nota samenvatting zienswijzen en beantwoording is de inhoud van de zienswijzen te lezen en de ambtelijke beantwoording hiervan.
De aanvrager heeft nadien met de naaste buur geprobeerd tot een akkoord te komen in de hoop dat de zienswijze ingetrokken zou worden. Dit is niet gebeurd. De zienswijze die door meerdere buren is kenbaar gemaakt is blijven bestaan.

Communicatie
Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Huis-Aan-Huis en het Gemeenteblad. Hiertegen kan beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg
Als u instemt met dit voorstel, wordt de gemeenteraad voorgesteld om dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Als de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd waarna het bestemmingsplan onherroepelijk wordt als er geen beroep wordt aangetekend.

Bijlagen
Raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75" en wijziging 128 welstandsnota.
Regels bp. "Ruiterkampweg naast nr. 75" met bijlagen.
Toelichting bp. "Ruiterkampweg naast nr. 75" met bijlagen.

Planverbeelding bp. "Ruiterkampweg naast nr. 75".
Wijz. 128 Welstandsnota.
Nota (Anoniem PUBLICABEL) Samenvatting en beantwoording zienswijzen.
Nota (Niet anoniem) Samenvatting en beantwoording zienswijzen.

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

E.A. Smit N. van den Berg