Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad F

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Roolvinkweg 30"		
Portefeuillehouder	Jurgen van Houdt agendaletter (F))		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	16 november 2021
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2100101934

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De “Nota Samenvatting en beantwoording zienswijze bestemmingsplan Roolvinkweg 30” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Roolvinkweg 30", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00215-0003 vast te stellen.

Inleiding
De eigenaar van de trainings- en pensionstalling op het perceel Roolvinkweg 30 heeft zijn bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd. In de karakteristieke schuur, die als gevolg van zijn bedrijfsbeëindiging vrijkomt, wil de eigenaar een woning realiseren.

Karakteristieke schuur
Op het erf van deze boerderij bevindt zich een karakteristieke schuur, een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, een zogenaamde VAB. De eigenaar verzoekt om aan deze schuur een woonfunctie toe te kennen op basis van de VAB-regeling uit de Gids Buitenkans.

Bestaande bedrijfswoning
Op het erf staat de boerderij. Dat was de agrarische bedrijfswoning. De bestemming van deze bedrijfswoning wordt gewijzigd in reguliere woning.

Bestemmingsplan
Het perceel Roolvinkweg 30 (kadastraal Lonneker, sectie AM, nummer 228) te Enschede heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" de bestemming "Agrarisch met waarden" met een agrarisch bouwblok en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenpension".
De planontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan.
Met voorliggend bestemmingsplan wordt de geldende planologische regelgeving herzien, met als doel de agrarische bestemming om te zetten naar de bestemming "Wonen". De bedrijfsmatige activiteiten worden op het erf gestopt. Hobbymatig mogen er maximaal 5 paarden gehouden worden.
De karakteristieke schuur krijgt met dit bestemmingsplan de bouwaanduiding [ka] “karakteristiek” waarmee hij met behoud van de karakteristieke kenmerken een woonfunctie krijgt.
Een gedeelte van de grond binnen het plangebied behoudt de bestemming "Agrarisch met waarden". Binnen deze bestemming krijgt de bestaande paardenbak de functieaanduiding (sa-pb) “specifieke vorm van agrarisch - paardenbak”.

Omdat het agrarisch bouwblok is verwijderd mag er niet opnieuw een agrarisch bedrijf worden gerealiseerd. De afbeelding hieronder is een fragment van de planverbeelding.



Erfinrichting
Op het erf bevinden zich momenteel nog een grote paardenbak, een stapmolen, een longeerbak en een kleine paardenbak. Hiervan blijft alleen de grote paardenbak behouden. Deze blijft binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" en krijgt een aparte functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenbak". De overige voorzieningen worden verwijderd.
Voor het erf is een erfinrichtingsplan opgesteld door Het Oversticht. Dit erfinrichtingsplan voorziet in elementen en onderdelen die bijdragen aan de versterking van de kwaliteit van het erf.
Het erfinrichtingsplan is juridisch geborgd door het in de planregels als voorwaardelijke verplichting op te nemen.
Het erfinrichtingsplan is als bijlage 4 bij de regels te vinden.

Publieksvriendelijke samenvatting
Voor het perceel Roolvinkweg 30 heeft de gemeente het bestemmingsplan “Roolvinkweg 30” gemaakt. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming “Agrarisch met waarden” voor een deel van de gronden op dit adres gewijzigd in de bestemming “Wonen”. Het agrarisch bedrijf op dit perceel is gestopt. Tevens kent dit bestemmingsplan op grond van de VAB-regeling uit de Gids Buitenkans de aanduiding “karakteristiek” toe aan een karakteristieke voormalige (buiten gebruik geraakt zijnde) agrarische schuur. Met deze aanduiding krijgt deze schuur een woonfunctie, nadat deze intern bouwkundig is aangepast, waarbij rekening moet worden gehouden met de karakteristieke aspecten van het gebouw.
Met dit bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor dit perceel vastgelegd.

Beoogd effect
Het doel van dit bestemmingsplan is om de planontwikkeling van het toevoegen van een woning in een bestaande karakteristieke schuur en het omzetten van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonfunctie mogelijk te maken.

Argumenten
1.1 Door het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest” op deze manier aan te passen wordt het mogelijk dat de buiten gebruik genomen boerderij bewoond kan blijven door de huidige eigenaren die geen agrariërs meer zijn.
De huidige situatie is dat het agrarisch bedrijf is gestopt. Er is geen opvolger meer. De eigenaar heeft besloten de boerderij met opstallen te behouden en er te blijven wonen. De planologische wijziging van een agrarisch perceel ten behoeve van het houden en trainen van paarden naar een woonfunctie biedt vanuit milieuhygiënisch oogpunt een verlichting.

1.2 Een waardevolle karakteristieke schuur krijgt op grond van de VAB-regeling een woonfunctie. Daarmee zal deze schuur beter bewaard blijven.
Uit het cultuurhistorisch rapport blijkt dat de bestaande schuur cultuurhistorisch waardevol is. Met de nieuwe invulling als wonen in de beeldbepalende schuur blijft het gebouw behouden voor de toekomst. Met dit bestemmingsplan zal de cultuurhistorische waarde planologisch worden geborgd. Het rapport is opgenomen als bijlage 3 bij de planregels.

1.3 De ontwikkeling is passend binnen het gemeentelijk VAB-beleid.
De VAB-regeling uit de Gids Buitenkans kent de volgende criteria om te kunnen beoordelen of er sprake is van een "waardevolle schuur" en of het daarmee in aanmerking kan komen voor een woonfunctie:
- De schuur is gebouwd voor 1945, of
- is minimaal 50 jaar oud en heeft een uitzonderlijk architectonische of landschappelijke waarde.
- De schuur is in Twentse stijl gebouwd of heeft een belangrijke cultuurhistorische betekenis.
- Als de schuur is verbouwd, is hij alleen nog waardevol als het oorspronkelijke karakter van de schuur in de huidige vorm goed herkenbaar is.
- Schuren op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst worden in ieder geval als waardevolle schuur aangemerkt.

De schuur voldoet aan deze criteria.
De schuur is van tevoren geïnspecteerd door de Stichting Monumentenwacht Overijssel en Flevoland. Deze stichting heeft de onderzoeksresultaten opgenomen in een rapport. Bij de restauratie en transformatie naar een woonfunctie moet rekening gehouden worden met de adviezen uit het rapport.
Het inspectierapport wordt als bijlage 3 gevoegd bij de planregels.
Een andere voorwaarde is dat er bij de toekenning van een VAB-woning zowel voor de VAB-woning als voor de boerderij elk minimaal 100 m2 aan bestaande bijgebouwen aanwezig moet zijn.
Ook aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Risico's
Als het bestemmingsplan is vastgesteld staat de mogelijkheid open voor beroep bij de Raad van State. Er bestaat een risico dat er beroep wordt ingediend tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Financiële dekking van het voorstel
De aanvraag om het bestemmingsplan te herzien is een particulier initiatief. De kosten komen voor rekening van de aanvragers.
Op grond van artikel 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 Roolvinkweg 30 is een Planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

Alternatieven
Het alternatief is om de situatie van het perceel Roolvinkweg 30 te laten zoals die is.
Indien de situatie blijft zoals die is, mag de boerderij alleen bewoond of verkocht worden door en aan een volgende agrariër. De huidige bewoners zouden er in strijd met het huidige bestemmingsplan gebruik van maken. De ontwikkeling is passend binnen de raadskaders, 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. De Dorpsraad heeft aangegeven zich in dit plan te kunnen vinden.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen. Er is in de periode van de tervisielegging een zienswijze kenbaar gemaakt. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Voor de zienswijze en de beantwoording ervan verwijzen wij naar de "Nota Samenvatting en beantwoording zienswijze Roolvinkweg 30".

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.

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 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld.

Vervolg
Wij stellen de gemeenteraad voor om dit bestemmingsplan vast te stellen. Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd waarna het bestemmingsplan onherroepelijk wordt als er geen beroep wordt aangetekend.

Bijlagen

Raadsbesluit
Nota Samenvatting en beantwoording zienswijze Roolvinkweg 30
Verbeelding bestemmingsplan "Roolvinkweg 30"
Regels met bijlagen bestemmingsplan "Roolvinkweg 30"
Toelichting met bijlagen bestemmingsplan "Roolvinkweg 30"

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

E.A. Smit drs. Th.J.F.M. Bovens
