

**Voorstel Gemeenteraad VII- C**  
Raadsvergadering 3 juli 2017

**Onderwerp** Gewijzigd vaststellen "bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost - Oude Haaksbergerdijk 300"

**Portefeuillehouder** Hans van Agteren agendaletter (C)

**Programma** DF

**Stuknummer**  
(invulling door Griffie)

Aangeboden aan Raad 6 juni 2017  
Corsanummer 1700059735

---

**Wij stellen u voor te besluiten om:**

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost – Oude Haaksbergerdijk 300" gewijzigd vast te stellen;
  2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.
- 

**Inleiding**

Het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost – Oude Haaksbergerdijk 300" heeft betrekking op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Het perceel ligt in het zuiden van de gemeente Enschede tegen de gemeentegrens met Haaksbergen. In dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Rood voor Rood regeling 'Oude agrarische bedrijfsbebouwing' uit de Gids Buitenkans.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast. Daarbij wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangewezen en worden met het oog op die bestemming regels gegeven voor het gebruik van de grond en het daarop realiseren van bouwwerken en voorzieningen.

**Beoogd resultaat**

Op het perceel staan aan de Oude Haaksbergerdijk 300 een (voormalige) boerderij met 3 grote schuren en een kleiner schuurtje. De schuren zijn beoordeeld en als landschapsontsierend aangemerkt. De omvang van de schuren is ruim 1000 m<sup>2</sup>. Op grond van de rood voor rood regeling uit de Gids Buitenkans kan bij sloop van de schuren met een minimale omvang van 850 m<sup>2</sup>, een nieuwe woning gebouwd worden.

Bij de bestaande woning staat nog een schuur met een omvang van ruim 700 m<sup>2</sup>. Ook deze wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats kan een schuur van 100 m<sup>2</sup> gebouwd worden.

In het inrichtingsplan staan de maatregelen die uitgevoerd moeten worden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De bebouwing en de beplanting worden zo gesitueerd dat de zichtlijnen vanaf de weg naar het waardevolle agrarische landschap achter het perceel behouden blijven.

Voorwaarde voor het bouwen van de woning is het uitvoeren van het inrichtingsplan. Met een voorwaardelijke verplichting is dit in het bestemmingsplan vastgelegd. De nieuwe woning moet met het oog op de landschappelijke inpassing ondergeschikt zijn aan de bestaande woning en tezamen met het bijgebouw een lang volume vormen.

**Argumenten**

*1. Verplichting tot opstellen bestemmingsplan conform overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer*

Met het opstellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost – Oude Haaksbergerdijk 300" wordt voldaan aan de verplichting uit de anterieure overeenkomst die door het college met initiatiefnemer is gesloten. Hierin is opgenomen dat, om de ontwikkeling mogelijk te maken, een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, waarbij de bestemming van het betreffende perceel zodanig wordt aangepast dat de nieuwe woning kan worden gerealiseerd onder voorwaarden van uitvoering van de maatregelen.

*2 Ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid*

De Rood voor Rood regeling en de weegschaalmethode zijn onderdeel van het gemeentelijk beleidskader Gids Buitenkans. Hierin wordt de voorwaarde gesteld dat voor het verkrijgen van één bouwkaavel in principe 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden. Daarnaast moet een investering in het

landschap worden gedaan door de nieuwe bouwkavels landschappelijk in te passen. Aangezien in dit geval 1.015 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de nieuwe bouwkavel landschappelijk wordt ingepast, kan hieraan worden voldaan.

### 3. De ontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan de locatie en omgeving

Voorwaarde voor realisatie van de nieuwe woning is de uitvoering van landschappelijke maatregelen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de landschappelijke waarden. In het inrichtingsplan wordt aangegeven om welke maatregelen het gaat.

### 4. Ambtshalve wijzigingen

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Wij stellen u voor twee ambtshalve wijzigingen op te nemen, te weten: het splitsingsverbod en het verbod om vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak te gebruiken voor een woonfunctie. Hiermee wordt een ongewenste uitbreiding van de woonfunctie voor wat betreft aantal woningen en omvang van de woningen voorkomen.

Aan artikel 4.2.1 (bouwregels) wordt toegevoegd: d. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

Aan artikel 4.3.1 wordt toegevoegd (dat tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend):

e. Het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf behorende bij een woning.

### Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

De bomen die geplant worden hebben een verkoelend effect op het klimaat. Bomen zetten tijdens hun groei CO<sup>2</sup> uit de lucht namelijk om in hout waardoor ze een bijdrage leveren aan de vermindering van de hoeveelheid kooldioxide (CO<sup>2</sup>) in de atmosfeer. Duurzaamheid speelt maatschappelijk gezien een steeds grotere rol. Bij het opstellen van bestemmingsplannen proberen we daar ook zoveel als mogelijk rekening mee te houden.

Bestemmingsplannen kennen echter geen uitvoeringsplicht, en daardoor kan vanuit juridisch oogpunt niet iedere maatregel ten aanzien van duurzaamheid worden opgenomen. Een bestemmingsplan maakt duurzaamheidsmaatregelen in de meeste gevallen echter ook niet onmogelijk.

### Kosten, opbrengsten, dekking

Om de kosten die de gemeente Enschede ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure maakt te verhalen, is een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal voor de gemeente gewaarborgd.

### Communicatie

Communicatie over dit bestemmingsplan vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

### Vervolg

Na de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om tegen dit besluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### Bijlagen

1. bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost - Oude Haaksbergerdijk 300" (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen)

---

Burgemeester en Wethouders van Enschede, \_\_\_\_\_

De loco-Secretaris,

E.A. Smit

de loco-Burgemeester,

E. Eerenberg

---

**Besluit**

**Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 6 juni 2017,**

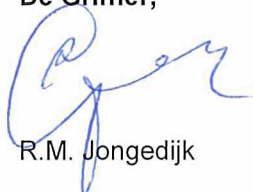
1. het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost – Oude Haaksbergerdijk 300" gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

---

Vastgesteld in de vergadering van 3 juli 2017.

**De Griffier,**

**de Voorzitter**



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen