

Vragen SP over de toekomst van De Lemerij

Geacht college,

Op 2 januari heeft de SP-fractie vragen gesteld over de voormalige boerderij De Lemerij. Op 31 januari ontvingen wij de antwoorden op onze vragen. Inmiddels is er onrust ontstaan over de situatie en hebben de Heemkundevereniging Borne, de Stichting wijkcomité Wensink-Zuid en de Milieuraad Borne hun bezorgdheid uitgesproken over de recente ontwikkelingen aangaande De Lemerij. Inmiddels heeft de fractie van D66 nieuwe vragen gesteld. Ook de SP heeft nog enkele vragen:

1. Er wordt gesteld dat de kavels waarop De Lemerij is gelegen herontwikkeld worden t.b.v. het bedrijventerrein. Wij willen er op wijzen dat:
 - het terrein is gelegen midden in de ecologische verbindingroute van Noordoost naar Zuidwest Twente, waar allerlei diersoorten gebruik van maken.
 - het gebied deel uitmaakt van een smalle corridor tussen de wijk Wensink-Zuid en landgoed Twickel.
 - er na de protesten tegen de kap van tientallen bomen, waaronder meer dan 100-jarige eiken, door het college het volgende werd toegezegd: *'In het plangebied van Westermaat De Veldkamp wordt een vergelijkbaar aantal bomen teruggeplaatst. Tevens worden wandel- en fietsverbindingen (opnieuw) gerealiseerd. Dit laatste gebeurt in aansluiting op het bouwrijp maken van het Hengeloos plandeel'*.
 - in het Groenplan de Lemerij met bijgebouw, inclusief het terrein van de voormalige Joodse begraafplaats en het groen waarmee de gebouwen zijn omringd als 'groen' staan weergegeven.

Vraag: kan het college garanderen dat bovenstaande uitgangspunten en beloftes worden nagekomen, zodat het huidige groene aanzicht van het terrein behouden blijft?

Het groenplan de Veldkamp is voor 80% uitgevoerd. De bomen die aan de kant van de autobaan zijn getekend worden in het najaar van 2023 geplant.

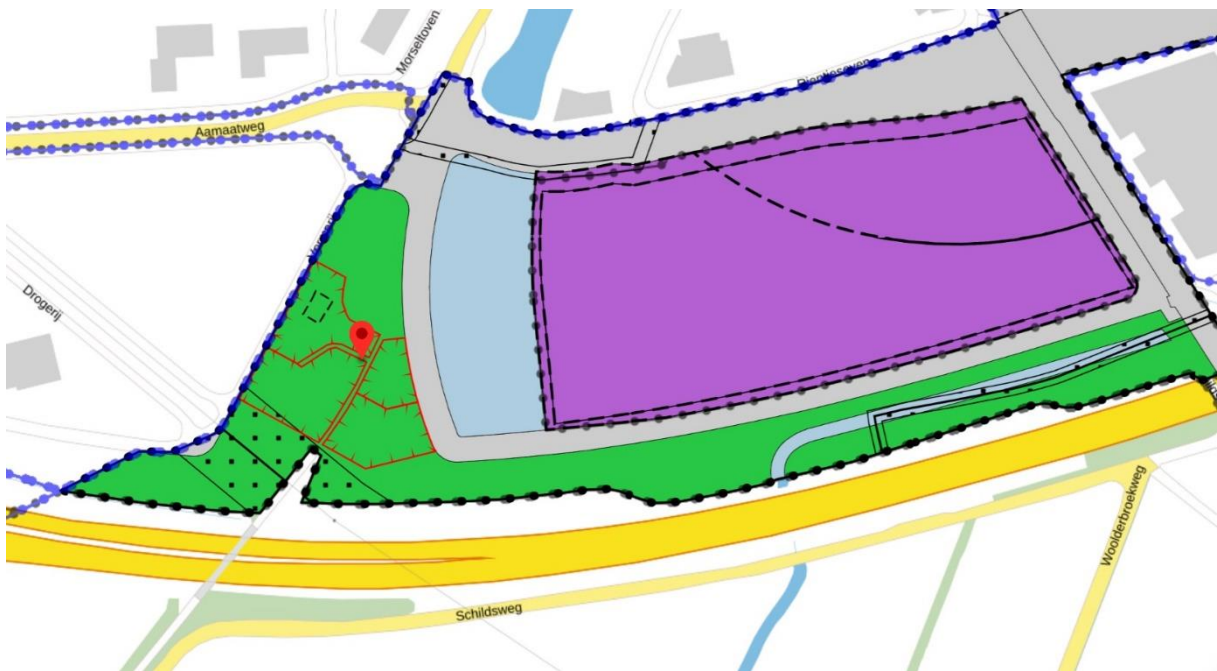
Het plan voor de locatie de Lemerij is nog niet vastgesteld, maar in de vaststelling zullen genoemde uitgangspunten worden meegenomen.

2. Kunt u met zekerheid bevestigen dat De Lemerij en directe omgeving, als nu zijnde Hengeloos 'gemeentelijk monument' met de toevoeging 'karakteristiek', behouden blijft in de oorspronkelijke staat als deel van Borns erfgoed?

Een gemeentelijke monumentenstatus (in combinatie met de aanduiding 'karakteristiek' in het bestemmingsplan) biedt juridisch de maximale ruimtelijke bescherming tegen sloop. De nieuwe eigenaar is vervolgens verantwoordelijk voor het opknappen (restauratie en/of renovatie) van het pand.

3. Wat behelst het wijzigingsplan precies? Welke wijzigingen worden daar in opgenomen?

Het gebied waarin de Lemerij is gelegen heeft nu de bestemming Groen op basis van het bestemmingsplan De Veldkamp 2014 (gemeente Hengelo). In dat gebied zijn 4 gebiedjes aangegeven waarop een wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. De 4 gebiedjes kunt u zien op onderstaande afbeelding. Het zijn de 4 gebiedjes in het groen met een rood gekartelde omtrek.



Afbeelding: wijzigingsgebiedjes aangegeven nabij rode stip (wijzigingsgebiedjes zijn gebiedjes met rood gekartelde omtrek)

Wat is nu een wijzigingsbevoegdheid?

In het bestemmingsplan De Veldkamp 2014 is voor de genoemde wijzigingsgebiedjes een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. In die regels staat wat betreft deze wijzigingsbevoegdheid het volgende:

“3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied', wijzigen in de bestemming Gemengd waarbinnen één of meer van de volgende functies zijn toegestaan:

- maatschappelijk;
- zakelijke dienstverlening;
- horeca;
- bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 tot en met 2 opgenomen in bijlage 1:lijst van bedrijfsactiviteiten;
- sport en recreatie
- en bijbehorende bebouwing en voorzieningen zoals ontsluitingen, groen, parkeerplaatsen, water;

met inachtneming van de volgende regels:

- a. geluidgevoelige functies zijn niet toegestaan;
- b. geluidszoneringsplichte bedrijven en instellingen zijn niet toegestaan;
- c. de opslag en verkoop van vuurwerk is niet toegestaan;
- d. de bebouwing ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding "karakteristiek" dient te worden gehandhaafd;
- e. binnen de gronden die op de verbeelding zijn aangewezen als Leiding - Hoogspanning dient rekening gehouden te worden met de bepalingen in [Artikel 9](#);
- f. Voor de bebouwing gelden de volgende voorwaarden:
 1. de bebouwing dient te bestaan uit een relatief compacte vorm;
 2. de bebouwing dient met de voorgevel gericht te zijn richting de weg;
 3. bijgebouwen zijn niet toegestaan;
 4. de maximale bouw- en goothoogte van gebouwen bedraagt respectievelijk 11 en 8 meter;
 5. gebouwen worden minimaal 3 meter uit de perceelsgrens gebouwd;
 6. het maximaal bebouwingpercentage van een wijzigingsgebied bedraagt 35%;

Kort gezegd betekent de wijzigingsbevoegdheid dat burgemeester en wethouders (van Hengelo) de bestemming van de wijzigingsgebiedjes kan wijzigen in de bestemming Gemengd. In artikel 3.6.1 staat welke functies toegelaten kunnen worden binnen de bestemming Gemengd. Er staat toegelaten **kunnen** worden. Burgemeester en wethouders kunnen op besluiten slechts één of enkele van de toegestane functies toe te laten. Maar zij mogen geen andere functies toelaten dan onder 3.6.1 genoemd.

Wat betreft bebouwing is onder meer de maximale bouw- en goothoogte bepaald (respectievelijk 11 en 8 meter) en geldt een bebouwingspercentage van maximaal 35%.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan De Veldkamp 2014 heeft de gemeenteraad van Hengelo het bestemmingsplan vastgesteld inclusief de wijzigingsbevoegdheid. Daarmee heeft de gemeenteraad aangegeven dat zij kunnen instemmen met het feit dat burgemeester en wethouders de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kunnen gebruiken binnen de in de wijzigingsregels opgenomen randvoorwaarden.

Welke wijzigingen worden opgenomen?

Bij de wijzigingsbevoegdheid dienen burgemeester en wethouders binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid (zoals hierboven weergegeven) te blijven anders kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.