GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad E

Onderwerp	Vaststellen ongewijzigd omgevingsplan 'Omgeving Haimersweg 200'.		
Portefeuillehouder	Harmjan Vedder agendaletter (E)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	8 december 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500031966

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. in te stemmen met de vaststelling van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Omgeving Haimersweg 200 met de daarbij behorende motivering, regels en verbeelding onder identificatienummer NL.IMRO.0153.TAM22C-0003.

Inleiding en voorgeschiedenis
Voor de omgeving van Haimersweg 200 is in 2017 een bestemmingsplan in procedure gebracht. Het bestemmingsplan voor de bouw van een seniorenerf 'De Twekkelerhof' nabij Haimersweg 200 is door de gemeenteraad in 2018 door de gemeenteraad niet vastgesteld. De kritiek betrof niet zozeer de door het landgoed te leveren prestaties in de vorm van het aanleggen van 6 hectare nieuwe natuur en het uitvoeren van de groene investeringsagenda, maar ging vooral over de voorgestelde nieuwe bebouwing op het landgoed.
De voornaamste bezwaarmaker, de Vereniging Behoud Twekkelo, was van mening dat de bebouwing te massaal was (een dorpje), dat die meer een agrarische uitstraling moest hebben en er ook een deel van de voorgestelde bebouwing meer in het centrum van het landgoed moest worden gesitueerd en niet uitsluitend rond Haimersweg 200.

Een nieuw begin
In de eerste plaats is samen met de gemeente uitvoerig gezocht naar andere plekken in de kern van het landgoed waar nieuwe bebouwing gerealiseerd zou kunnen worden. Verscheidene locaties zijn door het landgoed voorgesteld. Vanwege de Monumentenwet en de Natuurschoonwet is het aantal mogelijke locaties echter beperkt. De uitkomst van deze zoektocht is echter dat er geen geschikte plekken te vinden zijn in de rest van het landgoed, omdat nieuwbouw daar een te grote inbreuk op het landschap zou betekenen of ongewenste ecologische gevolgen zou hebben. Daarom is besloten dat de bebouwing te concentreren op de locatie Haimersweg 200. Wel wordt het aantal woningen verminderd van 6 naar 4.) Elke nieuwe woning moet de vorm krijgen van een typische boerenschuur met eenvoudige landelijke uitstraling.

Overleg met vereniging Behoud Twekkelo
Het nieuwe plan met schuurwoningen is op 20 december 2021 door onder andere de initiatiefnemer besproken met het bestuur van de Vereniging Behoud Twekkelo en werd positief ontvangen aangezien de belangrijkste kritiek op het eerdere plan in het nieuwe plan verwerkt is: agrarische uitstraling en minder wooneenheden. In juni 2025 is dit plan opnieuw voorgelegd aan de Vereniging Behoud Twekkelo en is dit opnieuw positief ontvangen.

Publieksvriendelijke samenvatting
De initiatiefnemer heeft de ambitie om vier nieuwe woningen te realiseren nabij de bestaande boerderij Haimersweg 200. Dit wil hij doen middels de regelingen uit de Gids Buitenkans voor landgoederen. Deze nieuwe woningen worden samen met de bestaande boerderij landschappelijk ingepast op het erf, zodat het erf oogt als één geheel. Om dit mogelijk te maken is het nodig om het omgevingsplan, het onderdeel "Buitengebied Noordwest", te herzien voor percelen nabij Haimersweg 200. De woningen moeten gaan dienen als economische drager voor het landgoed “’t Stroot” waarvan het onderdeel uit maakt. Het omgevingsplan heeft tervisie gelegen en er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
De beoogde ontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan het erf en verbetert de beleving van het buitengebied van Enschede. Hierdoor draagt de ontwikkeling bij aan een 'aantrekkelijk Enschede'.

Argumenten
1.1. *De voorgenomen ontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan Landgoed "'t Stroot" en aan het buitengebied van de gemeente Enschede.*
Voor dit plan heeft het landgoed 12,3 ha landschappelijk heringericht. In totaal is 7,1 ha landbouwgrond omgezet in natuur. Voor de omvorming van 12,3 ha landbouwgrond is 8,7 ha landbouwgrond aangekocht van derden. In april 2023 is de geplande herinrichting geheel uitgevoerd. De wijziging van gebruik/inrichting is echter nog niet vastgelegd in een omgevingsplan (bestemmen als"Natuur" ipv "Agrarisch"). Het gebruik als natuur kan dus nog weer worden teruggedraaid. Door middel van dit plan krijgen de gronden de functie: "Natuur".

1.1 *De voorgenomen toevoeging van 4 nieuwe woningen aan voormalig boerenerf Haimersweg 200 geeft een kwaliteitsimpuls.* Op dit erf is momenteel één boerderij aanwezig en een aantal bijgebouwen. Een groot deel van de bijgebouwen (ruim 800 m3) wordt gesloopt, waardoor ruimte ontstaat om vier woningen toe te voegen. Dit gebeurt op een zodanige wijze qua positionering, vormgeving en afmetingen/volumes dat het qua verschijningsvorm als een boerenerf blijft ogen, passend in het buitengebied/Twekkelo. De nieuwe bebouwing zal bovendien met (erf)beplanting landschappelijk worden ingepast.

1.2 *De voorgenomen ontwikkeling is een maatschappelijk belang*
Door het toestaan van vier nieuwe woningen op het landgoed (in erfpacht uit te geven) verbetert de financiële basis om de investeringen te kunnen blijven opbrengen en achterstallig onderhoud te kunnen aanpakken. Het landgoed is al toegankelijk voor bezoekers/wandelaars. Om de opengestelde paden veilig (bijv. ivm vallende takken e.d.) en begaanbaar te houden is jaarlijks het periodiek onderhoud noodzakelijk. De opbrengsten uit de erfpacht van de nieuw te realiseren woningen worden o.a. aangewend voor dit onderhoud. Daarmee wordt voorkomen dat er paden moeten worden afgesloten in verband met veiligheid en het landgoed verminderd toegankelijk wordt.

1.2. *De economische draagbaarheid van landgoed "'t Stroot" wordt vergroot.*
De opbrengst uit de pachtovereenkomsten van de vier nieuwe woningen worden gebruikt voor het beheer en instandhouding van het landgoed. Door deze bron van inkomsten is er een nieuwe manier gevonden om de economische draagbaarheid van het landgoed te waarborgen.

1.3. *Bijdrage aan de Woningcrisis.*
Er worden vier nieuwe woningen gerealiseerd. Dit verlicht de druk op de woningmarkt.

Risico's
Geen risico's.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
De aanvraag om voor een wijziging van het bestemmingsplan is een particulier initiatief. De hiermee gemoeide kosten komen voor rekening van de aanvrager. Er is een anterieure overeenkomst gesloten voor o.a. de dekking van de kosten.

Afweging en alternatieven
Een eerder voorgenomen ontwikkeling in 2017 op het erf was om 6 woningen te realiseren. Dit initiatief had veel weerstand vanwege het aantal woningen. Gekozen is om het aantal te verlagen naar 4 woningen.

Participatie
De bewoners van Haimersweg 200 zijn geïnformeerd over de plannen. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie.

Communicatie

Tijdens het proces is er meermaals overlegd met de initiatiefnemer over het eindprodukt en de stand van zaken.

Vervolg
Na de vaststelling wordt het plan opnieuw gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Raad van State.

Bijlagen
- TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Omgeving Haimersweg 200 met de daarbij behorende motivering, bijlagen bij motivering, regels, bijlagen bij regels en verbeelding onder identificatienummer NL.IMRO.0153.TAM22C-0003.
- Raadsbesluit

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,
E.A. Smit

de Burgemeester,
R.W. Bleker