GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad B

Onderwerp	Vaststelling van het bestemmingsplan “Weerseloseweg 352” en bijbehorend beeldkwaliteitsplan		
Portefeuillehouder	Niels van den Berg agendaletter (B)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	20 februari 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400005527

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan “Weerseloseweg 352” met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20127-003, vast te stellen;
2. Wijziging 133 van de Welstandsnota voor het beeldkwaliteitsplan “Woning en schuur Landgoed 't Slöttelmös”, vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan “Weerseloseweg 352” vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis
Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een reguliere woning in het buitengebied mogelijk ter plaatse van een recreatiewoning op het perceel Weerseloseweg 352.

Het perceel maakt onderdeel uit van een historisch landgoed ’t Slöttelmös. Landgoed ’t Slöttelmös is eind 19e eeuw gesticht door John Tattersall, een Engelse industrieel in textielmachines die zich vestigde in Enschede. Het landgoed besloeg rond 1900 enkele honderden hectares en kende o.a. een landschapstuin met een buitenverblijf (buitenplaats). Door met name de ontwikkeling van het vliegveld/vliegbasis en door vererving is er tegenwoordig nog maar een klein deel over van het oorspronkelijke landgoed. De kern van het landgoed, ruim 12 ha, grotendeels bos, met o.a. de oude toegangspoort, een deel van de oorspronkelijke landschapstuin met waterpartijen en het buitenverblijf wordt sinds 2009 beheerd door de 5e generatie van de familie Tattersall. Om het beheer voor toekomstige generaties veilig te stellen richt het plan zich op de realisatie van permanente bewoning.

De ontwikkeling ziet toe op herstel en beheer van het landgoed (o.a. terugbrengen van zichtlijnen, type grasoevers, gedenkbank, restauratie bruggetje, vervanging van beuken). Daarnaast wordt ingezet op ecologische verbetering door het omzetten van circa 2 hectare agrarische gronden naar nieuwe natuur in de vorm van schraal, bloemrijk grasland.
Ook draagt het initiatief bij aan de waterhouding van het landgoed en omgeving. De Haverrietbeek loopt over het landgoed. Bij hevige neerslag kent deze beek hoge afvoerpieken. Door een waterretentiegebied (ca. 2,2 ha) op het landgoed te realiseren kan deze afvoerpiek aanzienlijk worden afgevlakt, waarmee ook de piekbelasting stroomafwaarts in het watersysteem wordt beperkt. Tevens levert dit retentiegebied een bijdrage aan het tegengaan van ‘verdroging’ /het tegengaan van een dalende grondwaterstand (infiltratie in de bodem).

Publieksvriendelijke samenvatting
Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een reguliere woning in het buitengebied mogelijk ter plaatse van een bestaande recreatiewoning op het perceel Weerseloseweg 352.

Het perceel maakt onderdeel uit van een historisch landgoed ’t Slöttelmös. De ontwikkeling ziet toe op herstel en beheer van het landgoed. Daarnaast wordt ingezet op ecologische verbetering door het omzetten van circa 2 hectare agrarische gronden naar nieuwe natuur, maar draagt het initiatief ook bij aan de waterhouding van het landgoed en omgeving.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Een bestemmingsplan met een passende juridisch-planologische regeling, gericht op het faciliteren van de beoogde herontwikkeling van het gebied ‘Weerseloseweg 352’. Het plan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijke gebied en versterking van het bestaande landgoed ’t Slöttelmös.

Argumenten
1.1 Er zijn geen zienswijzen ontvangen.
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken kon eenieder een zienswijze naar voren brengen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

1.2 De beoogde ontwikkeling voldoet aan de Gids Buitenkans
De gemeente wil haar profiel als stad met veel landgoederen benadrukken en benutten. De Visie Landelijk Gebied (opgave 15: Behoud Landgoederen) stelt daarover: ‘De variatie aan landgoederen, met elk hun eigen kwaliteiten vraagt om maatwerk, waarbij de eigenaren flexibel kunnen inspelen op de bijzondere omstandigheden op hun landgoed. Daarbij zet de gemeente het publiek belang altijd voorop’. De Visie verwijst bij het publiek belang naar natuur, landschap en/of cultuurhistorie en naar de zichtbaarheid en toegankelijkheid van landgoederen. De gemeente heeft voorkeur voor ontwikkelingen die bijdragen aan de duurzame en toekomstgerichte exploitatie. Met andere woorden: bij maatwerk kan het behoud van de bijzondere cultuurhistorische waarde van het landgoed een overweging zijn om ontwikkelingen op het landgoed toe te staan die bijdragen aan de financiering van het beheer van het landgoed.
De raad is aan de voorkant betrokken. Op 14 februari 2023 is de ontwikkeling als maatwerkinitiatief voor consultatie aan de Stadsdeelcommissie Noord voorgelegd. Hieruit volgde dat het initiatief voldoende draagvlak heeft om het plan in procedure te brengen. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een uitwerking van dit initiatief.

1.3 De reacties uit het vooroverleg over het bestemmingsplan zijn positief.
Het Buurtschap Lonneker-West, provincie Overijssel, waterschap Vechtstromen en milieuraad Overijssel zijn benaderd voor vooroverleg. Het buurtschap Lonneker heeft aangegeven te kunnen instemmen met de ontwikkeling, mits er geen sprake is van precedentwerking. Het voorliggende plan zet in op diverse natuurdoelen en heeft een cultuurhistorisch verleden dat met dit plan herleefd wordt. Hiermee is er sprake van een unieke situatie zonder kans op precedentwerking. De reacties op het vooroverleg zijn positief.

1.4 Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden uitgevoerd.
Het bestemmingsplan is onderbouwd met diverse onderzoeken die gezamenlijk de haalbaarheid van de ontwikkeling voor het oprichten van het landgoed motiveren. De uitgevoerde onderzoeken zorgen niet voor een belemmering tot uitvoer van het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch kader, waarbinnen de gewenste ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd.

2.1 Met de wijziging van de Welstandsnota door het beeldkwaliteitsplan wordt een passend welstandskader voor Weerseloseweg 352
Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt de welstandsidentiteit "Vrije landelijke bebouwing". Deze Welstandscategorie is generiek van toepassing op meerdere gebieden in het buitengebied. In het voorliggende plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om meer specifiek de beeldkwaliteitseisen voor deze locatie vast te leggen.

3.1 Geen exploitatieplan vaststellen
Van een exploitatieplan kan worden afgezien door het kostenverhaal ‘anderszins’ te verzekeren door het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de grondeigenaar van het bouwplan. Voor deze ontwikkeling is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Een exploitatieplan is dan ook niet (meer) nodig.

Risico’s
N.v.t.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst opgesteld met initiatiefnemer. De met dit plan gemoeide kosten komen voor rekening van de aanvragers.

Afweging en alternatieven
Er ligt geen alternatief plan voor.

Participatie
Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden geïnformeerd over hun plan. Initiatiefnemer geeft aan dat er geen bezwaren zijn geuit tegen het plan. Bovendien zal de voorgenomen woning, door z'n ligging in een bosrijke omgeving, geïsoleerd in het landschap liggen. De dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van 200 meter.

Communicatie
Communicatie over de procedure vindt plaats op door de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Initiatiefnemer kan instemmen met het plan zoals dat voor u ligt. Initiatiefnemer zal verder geïnformeerd worden over het besluit.

Vooroverleg
Eind 2023 is over het ontwerpbestemmingsplan overleg gepleegd met een aantal instanties. De resultaten ervan zijn in argument 1.3 en in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 1.4) te vinden. De reactie is positief.

Ter inzage
Geen zienswijzen zijn ingediend.

Vervolg
Het vaststellen van een bestemmingsplan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Publicatie vindt plaats overeenkomstig het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen
- Bestemmingsplan Weerseloseweg 352: plantoelichting, planregels en verbeelding en bijlagen
- Beeldkwaliteitsplan "Woning en schuur Landgoed 't Slöttelmös"

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

E.A. Smit R.W. Bleker