

Datum: 4 januari 2023

Aan: Stadsdeelcommissie Oost

Van: Wethouders Diepemaat en Van den Berg

Onderwerp: Herontwikkeling gemeentelijk monument Erve 't Kromhof (Heutinkstraat 600) - Consultatie i.h.k.v. de Gids Buitenkans 2022

Inleiding

Bij de behandeling van de Visie Landelijk Gebied (juli 2021) is de motie "Vitaal buitengebied Enschede" opgenomen. In de motie heeft de gemeenteraad besloten om: *"Voor initiatieven waar de Gids Buitenkans geen eenduidig antwoord geeft, de Raad te consulteren via de nieuw in te richten commissie landelijk gebied, dan wel de stadsdeelcommissies"*¹. Deze motie is vervolgens uitgewerkt in de Gids Buitenkans 2022 (Hoofdstuk 5 "maatwerk").

We willen u bij deze het plan voor de Heutinkstraat 600 voorleggen. Dit is zo'n initiatief dat niet past binnen alle beleidskaders van de Visie Landelijk Gebied en Gids Buitenkans. We vinden dit echter wel een kwalitatief goed plan waar we, vanuit belangen van cultuurhistorie en monumenten, en een verbetering van de kwaliteit van deze locatie aan mee zouden willen werken. We willen de raad vragen of u ook positief tegenover dit plan staat. Uiteindelijke besluitvorming vindt pas plaats bij het vaststellen van het bestemmingsplan maar voor de initiatiefnemer is het van belang om de afweging te kunnen maken of het zinvol is om verder te investeren in de uitwerking van dit plan.

Aanleiding

Erve Kromhof (Heutinkstraat 600) betreft een oud voormalig boeren erf (met woonbestemming) dat als gemeentelijk monument is aangemerkt. De bebouwing staat al jaren leeg en is ernstig in verval geraakt. In 2021 werd door een brand één van de panden van het monument zwaar beschadigd. Het andere pand is in juni vorig jaar grotendeels verloren gegaan. Ondanks de branden heeft de monumentencommissie vastgesteld dat er onder voorwaarden nog voldoende resteert om de monumentale status van het erf te behouden.

Sinds 2018 is er een nieuwe eigenaar (familie Jacobs), die het monument wil herstellen en nieuwe kwaliteit aan het gebied wil toevoegen.

De initiatiefnemer heeft een plan ontwikkeld dat bestaat uit 11 wooneenheden op een gemeenschappelijk erf, gedeeltelijk in de bestaande panden en gedeeltelijk in vervangende nieuwbouw (zie plan in bijlage). Het plan bedient het duurdere koopsegment.

¹ Voor de Visie en motie zie: <https://www.enschede.nl/openbare-ruimte/beleid/visie-landelijk-gebied>

Daarnaast besteed het initiatief veel aandacht aan het verbeteren van de landschappelijke waarden. De bebouwing vormt een erf waarbij de ruimte buiten de gebouwen in gemeenschappelijk gebruik blijft.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt en qua landschappelijke inpassing zijn we positief over de eerste opzet van dit plan met als het doel is de monumentale status en de landschappelijke waarde te herstellen.

Afwijking van beleidskaders

In het plan worden ten op zichte van de bestaande situatie 10 wooneenheden toegevoegd en wordt het totale (voormalige) aanwezige volume ingezet voor wonen. Dit past niet binnen de huidige beleidskaders..

Omdat we de kwaliteit van het plan goed vinden en het monument graag willen behouden willen we het plan aan uw raad voorleggen. Daarbij zijn de volgende afwegingen van belang.

Punten die daarbij van belang zijn

1. Geen toename van verstening

Een belangrijk uitgangspunt uit de Visie Landelijk Gebied dat een plan niet mag leiden tot verdere 'verstening' van het buitengebied. In dit geval is daar eigenlijk geen sprake van. Deels gaat het om bebouwing die al aanwezig is en alleen op een andere wijze worden ingevuld. De boerderij wordt bijvoorbeeld verdeeld in 4 woningen, de schuren worden ook woningen deels in nieuwbouw deels door renovatie van de bestaande schuur. De overige woningen worden gebouwd op de plek waar nog een fundering ligt van de vroegere schuur, die al eerder door brand verloren is gegaan. Dus in totaal is er geen sprake van een toename van verstening maar van opnieuw gebruiken van de gebouwen en footprints die in het verleden ook al bebouwd waren.

2. Geen toename van het bouwvolume

Bij het toepassen van bijvoorbeeld de Rood voor rood regeling wordt er vanuit gegaan dat de omvang van schuren niet 1 op 1 ingezet mogen worden voor woningen, maar dat een kleiner volume mag worden ingezet. Hier worden de volledige van oudsher aanwezige volumes omgezet naar wonen. We hebben hierover met de initiatiefnemer gesproken. Om het plan haalbaar te maken en de restauratie van het monument te kunnen betalen is het nodig voldoende opbrengsten te kunnen realiseren uit de verkoop van woningen. Minder woningen maakt het plan onhaalbaar. Het totale volume wordt dus ingezet, maar het neemt niet toe ten opzichte van het oude bouwvolume. Ruimtelijk gezien is de invulling van de voormalig aanwezige gebouwen met woningen acceptabel. Het vormt een nieuwe vorm van een woonerf. Dat is een product dat we in Enschede nog niet op deze wijze kennen.

3. Voorkomen van toevoeging van bijgebouwen en bergruimte

In de huidige Gids Buitenkans is opgenomen dat bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-regeling) minimaal 100m² inpandig aan bijgebouw aanwezig moet zijn om te voorkomen dat er later losse bijgebouwen worden gerealiseerd voor bergruimte, auto's etc. In dit plan is dat niet zo opgenomen. Wel wordt er onder de nieuwbouw van de afgebrande schuur een parkeergarage gebouwd zodat geen aparte garages op het terrein nodig zijn. In de verdere uitwerking zal de initiatiefnemer nog moeten aangeven hoe de bergruimte per woning wordt opgelost.

4. Beperkt risico op precedentwerking

Er is sprake van een beperkt risico op precedentwerking. Er is hier sprake van maatwerk om het behoud en verbetering van het erf en het monument mogelijk te maken met een kwalitatief goed plan. Bovendien ontstaat hierdoor een woonproduct wat we in Enschede nog niet kennen. Als we hier onderbouwd afwijken van een deel van de regels uit de gids Buitenkans kan dit ertoe leiden dat andere initiatiefnemers hier ook gebruik van willen maken. Maar in elk geval is er sprake van maatwerk dat aan uw raad per geval wordt voorgelegd. En mocht er zich een ander kwalitatief goed plan voordoen dan is het ook mogelijk om daaraan mee te werken en dan is dat ook wenselijk. Kwalitatief slechtere plannen kunnen we nog steeds afwijzen.

5. Financiële onderbouwing is nog beperkt

De initiatiefnemer geeft aan dat het volume en het aantal woningen nodig is voor een haalbare financiële situatie. De financiële onderbouwing die hij daarvoor kan aanleveren is nog maar beperkt uitgewerkt. De ontwikkelaar heeft al veel voorbereidingskosten gemaakt om de plannen uit te werken, maar heeft de bouwkosten alleen nog maar globaal doorgerekend. Het plan is nog niet in een fase dat offertes kunnen worden opgevraagd. Dat volgt op een later tijdstip. Bekend is wel dat de prijzen op dit moment hoog zijn en verbouwing van een monument altijd met hoge kosten gepaard gaat. Het aanleveren van een financiële onderbouwing zal onderdeel uitmaken van de definitieve aanvraag.

6. Beoogde doelgroep en niche

In de Visie Landelijk gebied en Woonvisie wordt niet zozeer ingezet op het aantrekken van bewoners in het hogere segment. Maar een kwalitatief goed plan waarbij het monument wordt behouden komt in dit geval wel uit op woningen voor het hogere segment. Als we dit mogelijk willen maken voor het midden of lagere segment dan moet het plan worden omgezet naar meer en kleinere woningen. Dat is niet gewenst. Bovendien leidt dit plan tot een woningaanbod dat we niet kennen in Enschede. In de gids Buitenkans wordt het wonen op een erf niet als niche genoemd maar dat is het eigenlijk wel. Er zijn geen (of weinig) locaties in Enschede waarbij men woont op een erf dat een kleine gemeenschap vormt die de buitenruimte gezamenlijk gebruikt.

7. Participatie

De initiatiefnemer heeft wel contact met de directe burens, maar wil graag weten of dit plan kans van slagen heeft voordat hij hiermee echt naar buiten treedt. Als hierover meer duidelijkheid ontstaat zal een gesprek plaatsvinden met de burens over de inhoud van de plannen.

Balans maatschappelijk en privébelang

Ontwikkelruimte (privé-belang)	Tegenprestatie (maatschappelijk belang)
Bestaande bouwvolume op het erf volledig benutten voor wonen (5 panden met 11 wooneenheden, deels vervangende nieuwbouw)	- Herstel en behoud gemeentelijk monument - Verbetering landschappelijke kwaliteit/inpassing - Toevoegen 10 woningen in bijzonder woonsegment (erfwonen)