Bestemmingsplan “Wallenbeekweg 22”
Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen

geanonimiseerde versie

Gemeente Enschede
Afdeling Bestemmen

NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan: Wallenbeekweg 22
Dossiernummer: NL.IMRO.0153.BP00214-0002

Het bestemmingsplan ‘Wallenbeekweg 22’ voorziet in het mogelijk maken van een woning van maximaal 1500 m3 en bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 200 m2 op het perceel Wallenbeekweg 22. Ter plaatse is op grond van het geldende bestemmingsplan reeds een woning van maximaal 750 m3 en bijbehorende bouwwerken van maximaal 100 m2 toegestaan. Om de grotere bebouwing toe te kunnen staan wordt op het perceel Kersdijk 155 en Helmerstraat 410 in het kader van de rood voor rood regeling op uit de Gids Buitenkans 2014 ca. 963 m2 landschapsontsierende bebouwing gesloopt.
Het bestemmingsplan ‘Wallenbeekweg 22’ heeft als ontwerp ter visie gelegen van 29 april tot en met 9 juni 2021. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ingediend. Drie zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord. Eén zienswijze is buiten de termijn van terinzagelegging ingediend. Deze zienswijze is daarom niet-ontvankelijk en wordt om die reden in deze nota niet behandeld.

Overzicht indieners zienswijzen:
1. Indiener 1
2. Indiener 2
3. Indiener 3
4. Indiener 4 (buiten de termijn van terinzagelegging ingediend, zienswijze niet inhoudelijk behandeld in deze nota)

Namen en adressen van indieners zienswijzen zijn bij de gemeente bekend.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

Indiener heeft ernstige bezwaren tegen het bestemmingsplan en had het niet verwacht. In de jaren tijdens en na stadsuitbreiding is steeds naar voren gekomen dat Hoge Boekel niet voor bebouwing in aanmerking zou komen.
Het is een prachtig landschap en landgoed met een belangrijke functie voor flora en fauna en een recreatief en maatschappelijk karakter. Niet wordt begrepen waarom hier zo plotseling gebouwd moet worden. Een toezegging tot bouw leidt tot een begin van totaal verval van het landgoed. Het staat in geen verhouding dat de sloop van 2 schuren leidt tot een grote villa.

Beantwoording zienswijze:
Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidoost' is op het perceel Wallenbeekweg 22 reeds de bouw van een woning mogelijk van maximaal 750 m3 en maximaal 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken. Er is derhalve dus al woonbebouwing toegestaan op dit erf.

In het kader van de beoordeling van het verzoek of een grotere woning en een groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken kunnen worden toegestaan op deze locatie is een gebiedsanalyse uitgevoerd. Hiervoor is gekeken naar de bouwvolumes in de omgeving van het plangebied. De conclusie van het onderzoek is dat in de omgeving boerenerven, landhuizen en villa's aanwezig zijn en dat volumineuzere bebouwing past bij het karakter van het gebied. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Er is daarbij zorgvuldig gekeken naar de wijze van situering van de nieuwe woning/bouwkavel. De woning is bewust met de noord-oostzijde tegen het bestaande bos geplaatst, zodat het volume van de woning wordt opgenomen in het groen en vanuit het landschap goed is ingepast en niet te dominant aanwezig is. Daarnaast zijn de vereiste omgevingsonderzoeken uitgevoerd, waaronder een quickscan ecologie die inzicht biedt in de gevolgen voor flora en fauna. Uit de onderzoeken blijken geen belemmeringen aanwezig te zijn voor uitvoering van het bestemmingsplan. De functies die het gebied Hoge Boekel heeft, worden door de bouw van een (grotere) woning niet aangetast.

Het beleid ten aanzien van de rood voor rood regeling zoals opgenomen in de Gids Buitenkans 2014 geeft aan dat minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing dient te worden gesloopt om nieuwe woonbebouwing toe te kunnen staan. Er worden op twee erven elders in de gemeente circa 963 m2, dus ruim meer dan 850 m2, aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Aan het beleid uit de Gids Buitenkans wordt voldaan, waarmee extra bebouwing kan worden toegestaan. De sloop van de landschapsontsierende bebouwing zorgt tezamen met de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Enschede.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

1. Indiener merkt op dat Landgoed de Landweer pal naast de drie nieuwe landgoederen ligt die zijn ontstaan uit het oude erf Wallenbeek. Landgoed de Landweer bestaat uit 3 woonhuizen, gelegen aan de Bonekampweg.
Het perceel aan de Wallenbeekweg ligt op een zeer prominente zichtlocatie vanaf de Bonekampweg, een weg die intensief gebruikt wordt als wandelroute door het Hoge Boekel.

Hoewel in paragraaf 4.4 van de toelichting is aangegeven dat het plan voldoet aan welstandseisen en akkoord is bevonden, voldoet het niet aan de belangrijkste criteria zoals opgenomen in bijlage 4 van de regels (landschapstypen en koesteransichten)

Beantwoording zienswijze:
Het bestemmingsplan geeft de stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling op het erf Wallenbeekweg 22. Deze randvoorwaarden hebben onder meer betrekking op de toegestane locatie van de nieuwe woning en bijgebouwen, maar ook op maximale bouwhoogte en goothoogte.
De goot- en nokhoogte van de nieuwe woning sluiten aan op de goot- en nokhoogte voor woningen zoals deze in het algemeen gelden voor woningen in het buitengebied.

Het bestemmingsplan geeft geen randvoorwaarden voor de uitstraling van de woning/type woning. Het kader daarvoor is vastgelegd in de 'Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit'. Het ontwerp van de nieuwe woning wordt getoetst aan de ter plaatse geldende welstandsidentiteit en de daarbij behorende toetsingscriteria uit de Welstandsnota. Deze criteria zijn tevens opgenomen in de koesteransichten. De identiteit die voor het perceel Wallenbeekweg 22 geldt is 'Boerenerven, oude eserven'.

Bij een aanvraag omgevingsvergunning (of vooroverleg omgevingsvergunning) wordt zowel aan de regels en verbeelding van het bestemmingsplan als ook aan de welstandseisen getoetst.
Het bouwplan zoals deze in de toelichting van het bestemmingsplan is weergegeven is indicatief. De toelichting van een bestemmingsplan is niet bindend, de regels en verbeelding wel. Dat betekent dat ook een ander bouwplan dat voldoet aan de regels van het bestemmingsplan en de welstandscriteria zou kunnen worden uitgevoerd na verlening van een omgevingsvergunning.

In het kader van de ontwikkeling heeft vooroverleg plaatsgevonden waarbij het bouwplan zoals initiatiefnemer wenst uit te voeren getoetst is aan de welstandseisen. De conclusie daarvan is dat het plan vanuit welstand akkoord is.

2. Verwacht wordt dat bij een toetsing aan de welstandseisen individueel wordt ingegaan op de criteria. De criteria zijn gezien de unieke en kwetsbare locatie volledig toepasbaar. Er is in het bestemmingsplan geen analyse aangegeven hoe de nieuwe woning past in het totale erf Wallenbeek. De woning zoals opgenomen in het bouwplan detoneert zelfs.
Er is waarschijnlijk maar één woningtype mogelijk en dat is die van een eenvoudige schuurwoning. Het definitieve ontwerp ontbreekt, waarmee de vrije hand lijkt te worden gegeven.

Beantwoording zienswijze:

Een toets aan welstandseisen hoeft niet in een bestemmingsplanprocedure te worden gedaan en het is geen vereiste om welstandsaspecten op te nemen in een ruimtelijke onderbouwing.

Een bestemmingsplan dient in overeenstemming te zijn met een 'goede ruimtelijke ordening'. Uit de toelichting van het bestemmingsplan moet blijken dat een ontwikkeling daaraan voldoet.
Er dient in dit geval onder meer te worden aangetoond dat een ontwikkeling landschappelijk aanvaardbaar is. In dat kader is geanalyseerd of een woning van maximaal 1500 m3 op het perceel aan de Wallenbeekweg 22 aanvaardbaar is. De conclusie van het onderzoek is dat in de omgeving boerenerven, landhuizen en villa's aanwezig zijn en dat een volumineuzere bebouwing dan de reguliere inhoudsmaat van maximaal 750 m3 past bij het karakter van het gebied.

De toets aan welstand vindt pas plaats bij een aanvraag omgevingsvergunning of vooroverleg omgevingsvergunning. Initiatiefnemer heeft eerder al een vooroverlegplan ingediend, zodat duidelijk wordt of de uitstraling van de nieuw te bouwen woning voldoet aan de welstandseisen voor de locatie. Geoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan de welstandseisen. Vanuit de welstandseisen wordt niet slechts één bepaald type woning voor deze locatie voorgeschreven. Ook de uitvoering van een ander bouwplan behoort tot de mogelijkheden mits wordt voldaan aan het bestemmingsplan en welstandseisen. Er wordt daarmee dus geen vrije hand gegeven.

De nieuwe bebouwing wordt in de lengte richting gepositioneerd tegen de bosrand en tussen de nieuwbouw en het open landschap worden nieuwe groenelementen aangeplant. Samen met de al aanwezige bestaande gebouwen ligt het geheel dan in een soort landschappelijke kom die grenst aan het open gebied en met het bos als achtergrond. In de afbeelding hieronder is dit weergegeven.



Er is mede naar aanleiding van deze zienswijze een landschapsplan opgesteld, waarin de inpassing van het erf Wallenbeekweg verder is uitgewerkt. De uitvoering van de inpassing wordt via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan gewaarborgd.

3. Het beoogde maximale volume van 1500 m3 is volgens de bijlage gelijk aan het bestaande hoofdhuis (boerderij Wallenbeek). Daar komt nog 200 m2 aan bijgebouwen bij. Omdat de gebouwen volgens de welstandseisen een ensemble en familie moeten vormen is naar oordeel van indiener een inhoud van 750 m3 het maximale volume om in te passen op het

historische erf, zoals ook aangegeven in het oorspronkelijk ontwerp (zie bijlage bij zienswijze)

Beantwoording zienswijze:

In de welstandseisen is niet opgenomen dat de nieuwe woning een bepaalde maximale inhoud dient te hebben, die minder is dan 1500 m3. Dit soort voorwaarden zijn ook niet opgenomen in onze Welstandsnota.
Ook met een inhoud van 1500 m3 voor beide woningen kunnen gebouwen een ensemble en familie vormen en kan worden voldaan aan de welstandseisen.

4. Mocht het extra volume nodig zijn voor een van de Bonekampweg niet zichtbaar bouwvolume, dan valt te overwegen het volume te splitsen in 750 m3 bovengronds en 750 m3 ondergronds. Hierdoor kan de 1500 m3 bij wijzing van de bouwplan geen eigen leven gaan leiden. Het voorliggende bouwplan is door verkoop waarschijnlijk al achterhaald.

Beantwoording zienswijze:
In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de woning maximaal 1500 m3 mag zijn. Deze maximale inhoudsmaat geldt ook voor eventuele nieuwe eigenaren, een bestemmingsplan is niet eigendomsgericht, maar geldt voor iedereen.
Er kan eventueel een ander bouwplan worden ingediend. Een omgevingsvergunning hiervoor kan worden verleend als onder meer wordt voldaan aan welstandseisen en het bestemmingsplan.

5. Boerderij en landhuis vormen niet het vereiste ensemble. Het landhuis is te nadrukkelijk aanwezig. Dit is van storende invloed op het aanzicht vanuit de Bonekampweg en zorgt voor inbreuk op het cultuurhistorisch waardevolle oude hoevenlandschap.

Beantwoording zienswijze:
Er is zorgvuldig gekeken naar de wijze van situering van de nieuwe woning/bouwkavel. De woning is bewust met de noord-oostzijde tegen het bestaande bos geplaatst, zodat het volume van de woning wordt opgenomen in het groen, vanuit het landschap goed is ingepast en niet te dominant aanwezig is.

De nieuwe woning zal, net zoals veel andere woningen, vanaf de weg, in dit geval vanaf de Bonekampweg, te zien zijn. Landschappelijke inpassing vindt plaats. Er is mede naar aanleiding van deze en de andere ingediende zienswijzen een landschapsplan opgesteld, waarin de verschillende landschapsmaatregelen concreet benoemd zijn. Uitvoering van het landschapsplan wordt gewaarborgd via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.
Er worden verschillende bomen op het erf toegevoegd en beplanting toegevoegd. Er wordt daarnaast een zichtas vanuit de nieuwe woning op het landschap gecreëerd. Het landschapsplan samen met het toekomstige ontwerp van de woning worden zodanig vorm gegeven dat de nieuwe woning niet in het oog zal springen en visueel op zal gaan in de bosachtige achtergrond.

In de zienswijze is aangegeven dat provisorisch is aangegeven hoe het zicht op de nieuwe woning zal zijn. Gezien de ligging van de woning Wallenbeekweg ten opzichte van Wallenbeekweg 20 (beide woningen liggen ongeveer op één lijn vanaf de Bonekampweg) en de vergelijkbare hoogte van beide woning zal de woning Wallenbeekweg 22 niet zo in het landschap komen te staan zoals op de foto in de bijlage van de zienswijze te zien is.

Qua bouwhoogte wordt ook aangesloten bij de hoogte van andere woningen in het buitengebied zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost.

Met de uitvoering van het landschapsplan is sprake van een passende landschappelijke inpassing van de nieuwe woning en zal deze niet te nadrukkelijk of storend aanwezig zijn.

6. Er is een positief advies ontvangen van de dorpsraad Lonneker. Vereniging behoud Hoge Boekel is niet om advies gevraagd, terwijl dit het enige orgaan is dat actief is in het gebied Hoge Boekel.

Beantwoording zienswijze
Het betrekken van wijk- en dorpsraden maakt onderdeel uit van onze bestemmingsplanprocedures, hetgeen ook is vastgelegd in de Regeling wijkorganen.
Het vragen van advies aan de Vereniging behoud Hoge Boekel is daarbij geen vereiste procedurestap.
Initiatiefnemer heeft de Vereniging overigens actief, via email, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan geinformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. De reactie hierop was dat het bericht in het bestuur zou worden ingebracht. De vereniging had de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Er is geen zienswijze ingediend.

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie ‘overzicht van wijzigingen bestemmingsplan Wallenbeekweg 22’).

Zienswijze 3
1. Indieners zijn eigenaar en bewoners van landgoed ‘Erve Walnbekke’, gelegen aan de Wallenbeekweg 20. Zij hebben het erf en de boerderij gekocht in 2013. Een belangrijk onderdeel van de koopakte is de rood voor rood overeenkomst. Hierin staan een aantal uitgangspunten met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Deze vormen de grondslag voor de zienswijze. Een aantal passages uit de rood voor rood overeenkomst vormen de kern die de ruimtelijke kwaliteit van het erf moet waarborgen:

‘het erf wordt door gebruikers van het landschap (recreanten) eigenlijk alleen beleefd vanaf de Bonenkampweg. Door de sloop van het gebouw en het terugbrengen van een veel minder volumineuze woning krijgt het erf een transparanter karakter en past beter in de omgeving.

‘het huidige erf kent meer gebouwen met verschillende volumes en oriëntaties, kenmerkend voor een oud Twents erf’.

‘ondanks de meer verspreide ligging van de boerderij en compensatiewoning blijft de boerderij als ‘hoofdbouw’ beeldbepalend in het aanzicht omdat hij met de voorgevel naar de Bonekampweg is gericht’.

Beantwoording zienswijze
Beoordeeld is dat de ruimtelijke kwaliteit van het erf ook met een groter volume woning en bijgebouw en bijbehorende landschappelijke inpassing aanwezig is en blijft.

2. Het oorspronkelijke bestemmingsplan gaat uit van een woning van 750 m3 en 100 m2 bijgebouwen, het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een woning van 1500 m3 en 200 m2 bijgebouwen. Het nieuwe bestemmingsplan moet ook de wensen van omwonenden respecteren. In het proces dat vooraf gegaan is aan het ontwerp-bestemmingsplan zijn omwonenden echter niet betrokken.

Beantwoording zienswijze
Belangen van omwonenden horen betrokken te worden bij de besluitvorming en belangenafweging of medewerking kan worden verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. Deze belangenafweging staat echter niet gelijk aan het moeten respecteren van wensen van omwonenden.

Indiener van de zienswijze is voorafgaand aan het bestemmingsplan geinformeerd over het nieuwe bestemmingsplan en in die zin wel betrokken geweest bij het proces voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft indiener in 2019 geinformeerd over het bouwplan (blijkt onder andere uit emails tussen initiatiefnemer en zijn adviseur). De tekeningen van de nieuwe bebouwing zijn daarbij doorgenomen. Indiener heeft toen aangegeven dat zij kunnen instemmen met het plan.
De behandelend ambtenaar heeft ook contact gehad met indiener, omdat het perceel van indiener ook in het bestemmingsplan Wallenbeekweg 22 is opgenomen. Het bouwvlak van indiener (Wallenbeekweg 20) en Wallenbeekweg 22 worden in het bestemmingsplan Wallenbeekweg 22 gesplitst. Indiener heeft aangegeven dat hij daarmee in kon stemmen. Het staat vanzelfsprekend een ieder vrij om een zienswijze in te dienen maar indiener is vooraf wel geïnformeerd over/betrokken bij het plan.

In een telefonisch contact tussen de behandelend ambtenaar en indiener naar aanleiding van dit onderdeel van de ingediende zienswijze gaf indiener aan dat hij wel geïnformeerd was over het plan door initiatiefnemer, maar graag eerder dan nu het geval was een gesprek met initiatiefnemers en gemeente hadden gewild over de invulling van het bouwplan en de motivatie van het plan, gezien de samenhang tussen de drie erven. Nu werden ze naar hun oordeel pas in een te laat stadium betrokken/op de hoogte gebracht.

3. De nieuwbouw aan de Wallenbeekweg 22 is de meest ingrijpende verandering in het landschap. Omdat het maatwerk betreft kan er via het bestemmingsplan ook worden gezorgd voor borging van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder de samenhang met reeds aanwezige bebouwing. Om die reden worden de volgende wijzigingen voorgesteld:
- Maximale nokhoogte wordt terug gebracht naar maximaal 8 meter, zodat de nok lager is dan de nok van de boerderij die 9 meter is. De goothoogte wordt terug gebracht naar maximaal 3 meter. Dit dwingt voor de compensatiewoning een typologie en karakter van een agrarisch bijgebouw af. De huidige volumes en goothoogtes maken ook een ‘landhuis’mogelijk.
- Bovengronds volume van het hoofdgebouw blijft 750 m3, de woonwens van een groter volume kan vertaald worden in een souterrain of kelder.
- De maximale oppervlakte bijgebouwen blijft 100 m2.

Beantwoording zienswijze
Op het perceel Wallenbeekweg 22 is op dit moment reeds een woning van maximaal 750 m3 met een hoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter mogelijk. Het zijn afmetingen die algemeen gelden voor woningen in het buitengebied van Enschede en die ook als zodanig zijn opgenomen in de bestemmingsplannen voor het buitengebied. Zoals eerder in deze nota aangegeven wordt het grotere volume aan bebouwing als passend op deze locatie

beschouwd. Het afdwingen van een lagere goothoogte en hoogte en de typologie van een agrarisch bijgebouw achten wij in deze situatie dan ook niet reeel en evenredig. Het opnemen van lagere hoogtes zoals een nokhoogte van maximaal 8 meter en het beperken van de oppervlakte van nieuwe bijgebouwen tot maximaal 100 m2, is vanuit het oogpunt van landschappelijke aanvaardbaarheid van de nieuwe woning dan ook niet vereist. Wel wordt het bestemmingsplan aangepast (zoals ook reeds benoemd in de beantwoording van zienswijze 2) in die zin dat in het landschapsplan de landschappelijke maatregelen van inpassing van het erf concreet zijn uitgewerkt. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit beter gewaarborgd.

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie 'overzicht van wijzigingen bestemmingsplan Wallenbeekweg 22').

Bijlage: Overzicht van wijzigingen bestemmingsplan Wallenbeekweg 22
Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat van 29 april 2021 tot en met 9 juni 2021 ter inzage heeft gelegen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er enkele wijzigingen gedaan in het bestemmingsplan. Daarnaast is er een wijziging gedaan naar aanleiding van het verzoek van initiatiefnemer (brief 7 juni 2021, verzoek om aanpassing bestemmingsplan Wallenbeekweg 22, kenmerk JJ/698-066)

De volgende onderdelen zijn gewijzigd:

<u>Toelichting:</u>
1. Paragraaf 4.1: aanvulling tekst ten aanzien van uitgewerkt landschapsplan.

<u>Regels:</u>

1.
3.4.3 onder c (voorwaardelijke verplichting):
de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning en bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-b' wordt niet verleend voordat:
- de bebouwing zoals genoemd in bijlage 2 gesloopt is.
- de sloop van de schuren of renovatie van de schuren waardoor de schuren niet meer als landschapsontsierend zijn aan te merken zoals genoemd in bijlage 3, is uitgevoerd.

Wordt gewijzigd in:

c. de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning en bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-b' wordt niet verleend voordat:
- de bebouwing zoals genoemd in bijlage 2 gesloopt is.
d. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik en in gebruik geven van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwwaanduiding -b' zonder sloop of renovatie van de schuren zoals genoemd in bijlage 3 waardoor de schuren niet meer als landschapontsierend zijn aan te merken.

2. Bijlage 1 van de regels 'inrichtingsmaatregelen Wallenbeekweg 22' is gewijzigd/aangevuld met een uitgewerkt landschapsplan.

<u>Verbeelding:</u>

Geen wijzigingen