Bureau Takkenkamp BV
Bergweg 475
7524 CV Enschede
Tel. (053) 433 26 98
E-mail: bureau@takkenkamp.nl

Gemeente Enschede
T.a.v. Mw. I. Scharenborg-Lesker
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

Datum: 7 juni 2021
Ref.nr.: JJ/698-066
Betreft: verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan Wallenbeekweg 22

Geachte mevrouw Scharenborg-Lesker,

Naar aanleiding van ons overleg op 27 mei jl. wil ik u namens mijn opdrachtgevers, [redacted], verzoeken om de voorwaardelijke verplichting zoals die nu is opgenomen in het ontwerp "Bestemmingsplan Wallenbeekweg 22" aan te passen. Het verzoek wordt hierna toegelicht.

Sloopschuren
Om de bouw van een woning van 1500m³ en een bijgebouw van 200m² aan de Wallenbeekweg 22 mogelijk te maken moet minimaal 850m² landschapontsierende bebouwing gesloopt worden (Rood voor Rood). Omdat op het eigen erf geen landschapontsierende bebouwing aanwezig was heeft opdrachtgever zogenaamde sloopschuren elders in de gemeente gekocht: ca. 320m² aan de Kersdijk 155 en ca. 643m² aan de Helmerstraat 410.
In de overeenkomst die opdrachtgever met de gemeente heeft gesloten in het kader van Rood voor Rood is afgesproken dat de landschapontsierende bebouwing (de sloopschuren) gesloopt moet zijn alvorens de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning met bijgebouw aan de Wallenbeekweg 22 kan worden verleend. Dit is conform overeenkomst als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het ontwerp-stemmingsplan.

Renovatie twee schuren aan de Helmerstraat
In 2017 zijn de schuren aan de Helmerstraat beoordeeld door de gemeente. Het advies is opgesteld ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging waarbij het agrarisch bouwperceel aan de Helmerstraat 410 is omgezet in de bestemming "Wonen". De eigenaren hebben daarbij aangegeven dat zij twee landschapsontsierende schuren wilden behouden. Er is een verzoek ingediend om de schuren zodanig aan te passen, dat deze niet meer landschapontsierend zijn. Dit is door de gemeente goedgekeurd.

In het kader van het bestemmingsplan Wallenbeekweg wil de gemeente de renovatie van de schuren als voorwaardelijke verplichting opnemen. Het beleidsmatige argument daarvoor is dat op

de slooplocatie alle landschapsontsierende gebouwen moeten worden verwijderd dan wel gerenoveerd om te voldoen aan het beleid uit de Gids Buitenkans 2014/ de Rood voor Rood regeling.

Tussen de eigenaar van Helmerstraat 410, [redacted], en opdrachtgevers zijn daarover echter geen afspraken gemaakt, tussen de gemeente en opdrachtgevers evenmin.
De eigenaren hebben recent bij e-mail laten weten beslist en ten volle bereid te zijn de schuren te renoveren. Zij zijn nu nog bezig met de renovatie van de boerderij (gemeentelijk monument) en kunnen de schuren uiterlijk in 2024 renoveren. De betreffende e-mail hebben wij aan u doorgestuurd.

Indien de renovatie als voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt de initiatiefnemer van het plan Wallenbeekweg zeer benadeeld. Het lag in de bedoeling om de bouwvergunning voor de woning aan de Wallenbeekweg direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aan te vragen. Koppeling van de bouwvergunning aan de renovatie van de schuren zal daarmee leiden tot grote vertraging in het bouwproces.

Wij begrijpen dat u de renovatie van de schuren aan de Helmerstraat 410 in het bestemmingsplan Wallenbeek wilt borgen. Het is echter onwenselijk om de renovatie door middel van de voorwaardelijke verplichting te koppelen aan de afgifte van de omgevingsvergunning Wallenbeekweg 22, omdat dit onnodig tot vertraging van het hele bouwproces leidt.

Verzoek
Het ontwerp bestemmingsplan ligt nog tot en met 9 juni 2021 ter inzage. Middels deze brief verzoeken we om de voorwaardelijke verplichting (artikel 6.4.3.) in het vast te stellen bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de sloop van de landschapontsierende bebouwing gekoppeld blijft aan de afgifte van de bouwvergunning en de renovatie van de twee schuren aan de Helmerstraat 410 gekoppeld wordt aan de ingebruikname van de nieuwe woning aan de Wallenbeekweg 22 (zoals het in eerste instantie ook opgenomen was in een eerder concept-ontwerpbestemmingsplan):

- *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.

- *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 waardoor de schuren niet meer als landschapontsierend zijn aan te merken zoals genoemd in bijlage 3.*

Met de toepassing van rood voor rood en de vaststelling van het bestemmingsplan Wallenbeekweg 22 wordt de renovatie van de schuren aan de Helmerstraat 410 alsnog gewaarborgd.

Met de voorgestelde wijziging van de voorwaardelijke verplichting kunnen alle betrokken partijen instemmen en tevens wordt op deze manier de renovatie van de twee schuren aan de Helmerstraat 410 te Enschede gewaarborgd waardoor een kwalitatief mooier erf wordt gerealiseerd.

We wachten uw reactie met belangstelling af.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
rentmeester