Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad F

Onderwerp	Vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Hof te Twekkelo		
Portefeuillehouder	Jurgen van Houdt agendaletter (F))		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	7 juni 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200051540

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De Nota “Samenvatting en beantwoording zienswijzen” vast te stellen en degenen die een zienswijze over dit plan aan de Raad kenbaar hebben gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. Wijziging 123 van de Welstandsnota voor het beeldkwaliteitsplan “Hof te Twekkelo” vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan “Hof te Twekkelo” met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00224-003, gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan “Hof te Twekkelo” vast te stellen.

Inleiding
Initiatiefnemer heeft de wens om een landgoed op te richten op gronden in het buurtschap Twekkelo. Het nieuwe landgoed draagt dan ook de naam Hof te Twekkelo. Hof te Twekkelo bestaat uit een grotendeels aaneengesloten geheel van enkele beboste percelen en open landerijen in agrarisch gebruik, die omzoomd zijn met houtwallen. Het terrein beslaat een oppervlakte van ca. 22 ha.
Het landgoed ligt zowel in de gemeente Enschede als Hengelo. Omdat het gebied in twee gemeenten is gelegen, hebben beide gemeenten gezamenlijk een bestemmingsplan opgesteld om het nieuwe landgoed juridisch-planologisch mogelijk te maken. De ontwikkelingen in beide gemeenten kunnen niet los van elkaar gezien kunnen worden, daarom wordt het plan aangemerkt als intergemeentelijke gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat elke gemeente het bestemmingsplan vaststelt voor haar eigen grondgebied. De plantoelichting met bijlagen is van beide gemeenten vrijwel gelijk, de verbeelding is gericht op het grondgebied van de gemeente, de plansystematiek in de regels verschilt enigszins, maar is gericht op het mogelijk te maken de ontwikkeling als beschreven in het landgoedontwikkelplan Hof te Twekkelo.

Het plan behelst de sloop en ontwikkeling van 3 woningen met een grotere inhoud dan bestaand.

<u>‘Rode’ ontwikkelingen</u>

1. *Den Haimer (Enschede)*
   Erve Den Haimer kenmerkt zich door meerdere voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Onderdeel van deze locatie zijn de percelen Haimersweg 225, 225 A en Twekkelerveldweg 30 te Enschede.
   Op basis van het geldende bestemmingsplan mag op deze locatie een agrarische bedrijfswoning worden opgericht met een inhoud van 900 m³. Op de locatie met een woonbestemming mag een woning worden gerealiseerd van maximaal 750 m³.

   In de toekomstige situatie, die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan een woning worden opgericht van 3.000 m³. Dit landhuis zal in Twentse stijl worden vormgegeven. Daarnaast wordt een schuurwoning met een maximale inhoud van 750 m³ gebouwd.

   De bestaande bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van een voormalige schuilkerk. Op het perceel staat een Rijksmonumentale schuur die vroeger dienst heeft gedaan als schuilkerk. Deze schuur is in vervallen staat en wordt door initiatiefnemer opgeknapt. De restauratie van de schuur is met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd.

2. *Bruninksweg 11 (Hengelo)*

Op dit perceel staat een woning die binnen de zonering ligt van de zuivelfabriek, Bruninksweg 5a te Hengelo. De zonering is vergroot na een uitbreiding van de zuivelfabriek. De uitbreiding is reeds in een geldend bestemmingsplan geregeld. De consequentie van de uitbreiding is de verplichting tot verplaatsing van deze woning. De woning zal worden verplaatst buiten de (geluids-)zonering en worden vergroot naar 1.500 m³.

3. *Grote Veldweg 50 (Enschede / Hengelo)*
Het perceel ligt deels in Enschede en deels in Hengelo. Op dit perceel staat al een schuur (ligboxenstal). Aan de achterzijde is al conform de planontwikkeling landschapontsierende bebouwing (250 m² aan bijgebouwen en een paardenbak) gesloopt. Er zal een nieuwe schuur worden opgericht die hoger is dan de huidige situatie om als werktuigberging te kunnen dienen.

Investeringen in de (rode) ruimtelijke kwaliteit zijn:
- de restauratie van de Rijksmonumentale schuur op het erf Den Haimer en dat
- nieuwe bebouwing wordt onder architectuur vormgegeven. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

‘Groene’ ontwikkelingen / investering in ruimtelijke kwaliteit
- Totaal zal meer dan 10 hectare aan agrarische bestemming worden omgezet in een natuurbestemming;
- Van deze 10 hectare wordt circa 8 hectare landbouwgrond omgevormd naar nieuwe natuur (zie figuur 4.5 in de toelichting van het bestemmingsplan), investering en herstel van landschapselementen, zoals de aanleg en versterking poelen, het planten van fruitbomen op het erve Elkeman aan de Twekkelerweg 356 en het versterken van een houtwal, het planten van de solitaire (karakteristieke) boomgroep, het versterken van het bosperceel en de aanleg van een nieuw wandelpad;
- Omvorming 2,75 hectare landbouw naar kruidenrijk grasland op de drogere plekken;
- Omvorming 0,68 hectare landbouw naar vochtig grasland;
- Vier nieuwe poelen;
- De percelen waar de rode ontwikkelingen plaatsvinden worden landschappelijk ingepast met groenelementen als een hoogstamboomgaard bij de woonboerderij op Den Haimer en (beuken)hagen op het perceel Bruninksweg 11;
- Het beplantingsplan is als voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan geborgd;
- Op de overige agrarische gronden wordt ingezet op extensieve landbouw;
- Het bestaande ruime agrarische bouwvlak vervalt;
- Openstelling van het landgoed vindt plaats met openbare routes via bijzondere punten;
- Herinrichting van het dorpsplein in Usselo door toevoegen van parkeerplaatsen en beplanting aangebracht.

Publieksvriendelijke samenvatting
Er is een plan ingediend om een landgoed op te richten op gronden in het buurtschap Twekkelo. De naam van het landgoed is ‘Hof te Twekkelo’. Dit gebied (ca. 22 hectare) bestaat uit een grotendeels aaneengesloten geheel van enkele beboste percelen en open landerijen in agrarisch gebruik, omzoomd met houtwallen. Het nieuwe landgoed ligt zowel in de gemeente Enschede en Hengelo. In Enschede betreft het gronden rondom erve Den Haimer (Haimersweg 225) en deels Grote Veldweg 50.

In het landschapsontwikkelingsplan Hof te Twekkelo zijn drie locaties waar de bestaande woningen worden gesloopt en op hetzelfde perceel met een grotere inhoud worden gebouwd. Hier komen een nieuwe ruime woonboerderij/landhuis en een schuurwoning. Als compensatie zorgt de initiatiefnemer voor meerdere ruimtelijke investeringen zoals het omvormen van ca. 8 hectare landbouwgrond naar nieuwe natuur door de aanleg en het herstel van diverse landschapselementen zoals aanleg van poelen, het planten van fruitbomen op het erve Elkeman aan de Twekkelerweg 356, het versterken van een houtwal, het planten van een solitaire boomgroep, het versterken van het bosperceel en de aanleg van een nieuw (openbaar) wandelpad. Naast het herstellen en toevoegen van landschapselementen wordt er op Erve Den Haimer een bestaande Rijksmonumentale schuur, een voormalige schuilkerk, gerestaureerd. Ook buiten het plangebied levert initiatiefnemer een kwalitatieve inspanning door de herinrichting van het dorpsplein in Usselo.

Op basis van het landgoedontwikkelplan is het bestemmingsplan Hof te Twekkelo opgesteld. Het betreft hier een intergemeentelijke gebiedsontwikkeling, waarvoor gelijktijdig ook in de gemeente Hengelo een bestemmingsplanherziening in procedure is gebracht. Voorwaarde om het landgoedplan te kunnen uitvoeren is dat beide bestemmingsplannen rechtskracht moeten hebben verkregen.

Het initiatief is beoordeeld op basis van de provinciale KGO-balans (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Binnen het KGO-beleid van zowel de provincie Overijssel als de gemeente Hengelo staat het vereveningsprincipe

centraal. Ook de Gids Buitenkans van de gemeente Enschede kent dit principe (weegschaal). Omdat het één, ondeelbaar plan betreft is ervoor gekozen om de KGO-methodiek voor het gehele plan van toepassing te verklaren.
Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van vervangen, verplaatsen en vergroten van enkele woningen. Daarnaast wordt geïnvesteerd in natuur en landschap, in sloop van landschapsontsierende bebouwing en behoud van karakteristieke en monumentale bebouwing. Naast individuele belangen worden met dit plan ook maatschappelijke belangen gediend.
Met het voorliggende plan wordt ontwikkelingsruimte toegestaan in de vorm van het planologisch toestaan van grotere woonvolumes. Deze financiële meerwaarde is aanmerkelijk kleiner dan de investeringen in ruimtelijke kwaliteit (zoals de afwaardering van meer dan 8 hectare agrarische grond naar nieuwe natuur en het slopen van landschapsontsierende gebouwen). Naast ruimtelijk in balans, is de voorgenomen ontwikkeling daarmee ook financieel in balans.

De geldende welstandsidentiteit sluit onvoldoende aan op de ruimtelijke visie voor het Hof te Twekkelo. Daarom is voor het verbinden van eisen aan materiaalkeuze en-kleur en gevelgeleding het beeldkwaliteitsplan ‘Hof te Twekkelo’ opgesteld.

Beoogd effect
Een bestemmingsplan met een passende juridisch-planologische regeling en een beeldkwaliteitsplan, gericht op het faciliteren van de beoogde ontwikkeling van het landgoed ‘Hof te Twekkelo’. Het gebied krijgt een belangrijke kwaliteitsimpuls met meer ruimte voor natuur en toegankelijk groen.

Argumenten
1.1 De 2 ingediende zienswijzen leiden tot een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan
Het ontwerp bestemmingsplan Hof te Twekkelo heeft samen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan van 7 april 2022 tot en met 18 mei 2022 voor eenieder ter inzage gelegen.
Gedurende deze zes weken kon eenieder een zienswijze naar voren brengen. Hiervan is door 2 indieners gebruik gemaakt voor wat betreft het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in bijgaande nota ‘Samenvatting en beantwoording zienswijzen’. Het bestemmingsplan is als gevolg van de zienswijzen op één onderdeel aangepast. Zo is (een deel van) het bruggetje over de Elsbeek als gevolg van het uitgevoerde cultuurhistorisch onderzoek, te vinden in de bijlagen behorende bij de toelichting, als cultuurhistorisch waardevol element aangemerkt. In het bestemmingsplan nemen we de cultuurhistorische waardering op met de aanduiding ‘karakteristiek’.

2.1 Om de beoogde kwaliteit te waarborgen van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld
Voor de nieuwe woningen heeft de ontwikkelaar een speciale architectuur voor ogen. Om de woningen passend te maken in het landschap en te zorgen voor een waardevolle toevoeging in type woningen, worden woningen van het type schuurwoning en landhuis/woonboerderij opgenomen. In een beeldkwaliteitsplan is nader uitgewerkt hoe dit kan worden vormgegeven en zijn referentiebeelden toegevoegd. Dit beeldkwaliteitsplan wordt als wijziging 123 van de Welstandsnota door de Raad vastgesteld. Voordat besloten kan worden over deze vaststelling, ligt eerst het ontwerp van de wijziging met het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

3.1 De beoogde ontwikkeling voldoet aan de Gids Buitenkans
Het voorliggende plan is getoetst aan de Gids Buitenkans met weegschaal. De weegschaal-methode is gebaseerd op het gedachtegoed van de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Op basis van het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-beleid, kunnen bouwmogelijkheden gecreëerd worden indien deze vanuit landschappelijke overwegingen als passend wordt beschouwd, mits er ook in de ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd. Een wijze om hier gehoor aan te geven is door sloop van landschapontsierende, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Op meerdere locaties wordt landschapontsierende bebouwing gesloopt. In totaal zal er voor circa 400 m² aan landschapontsierende gebouwen worden gesloopt. Op de locatie Den Haimer op perceel Haimersweg 225, 225 A en Twekkelerveldweg 30 wordt landschapontsierende bebouwing met een oppervlakte van 150 m² gesloopt. Op het perceel Grote Veldweg 50 A is in 2017 voor ca. 250 m² aan schuren gesloopt.

Naast de sloop van landschapontsierende bebouwing wordt op ruime wijze ingezet op meerdere (landsschappelijke) maatregelen, die bijdragen aan een investering in de ruimtelijke kwaliteit (zie ook de Inleiding).

Het initiatief is beoordeeld op basis van de KGO-balans. Het plan bevat kenmerken van zowel de regelingen Rood voor Rood, Rood voor Groen en nieuwe landgoederen uit de Gids Buitenkans in combinatie met de weegschaal. De totale oppervlakte aan te slopen landschapontsierende bebouwing bedraagt ongeveer 400 m2. De sloopoppervlakte wordt niet zoals gebruikelijk bij toepassing van een rood-voor-rood-regeling ingezet voor toevoegen van woningen, maar in dit geval ingezet ten behoeve het (slopen, verplaatsen en) vergroten van bestaande woningen.

3.2 Er zijn geen reacties gekomen uit het vooroverleg die het bestemmingsplan niet zouden rechtvaardigen.

Er is overleg geweest met meerdere overleginstanties, als provincie Overijssel, waterschap Vechtstromen, Staatstoezicht op de Mijnen en ook de dorpsraad Vereniging Behoud Twekkelo. De vooroverlegpartners zijn gevraagd te adviseren over de ontwikkeling op basis van een concept bestemmingsplan en begeleidende memo. Hierop hebben 2 overlegpartners, namelijk Staatstoezicht op de Mijnen en Vereniging Behoud Twekkelo een inhoudelijke reactie gestuurd. De dorpsraad (VBT) heeft na goed overleg met initiatiefnemer voldoende comfort bij de antwoorden op hun vragen gekregen dat ze de reactie hebben ingetrokken. De reactie van Staatstoezicht op de Mijnen is samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in bijgaande “Nota samenvatting en beantwoording reacties vooroverleg”. De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een nadere beschrijving van de ingediende vooroverlegreactie en de gemeentelijke beantwoording wordt verwezen naar de “Nota samenvatting en beantwoording reacties vooroverleg” (bijlage 2 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan).

3.3 Het ontwerpbestemmingsplan biedt het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden uitgevoerd

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

Risico’s

Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen het vastgestelde plan. Dit is een risico dat voor elk vastgesteld bestemmingsplan geldt.

Financiële dekking van het voorstel

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst opgesteld met initiatiefnemer.

Alternatieven

Alternatieve situaties dienen zich niet aan.

Participatie

Vooroverleg

Begin 2022 is over het ontwerpbestemmingsplan overleg gepleegd met een aantal (semi)overheidsinstanties. De resultaten ervan zijn in argument 1.1 en bijgaand rapport vooroverleg te vinden.

Omwonenden

Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met Vereniging Behoud Twekkelo (VBT). Dit goede overleg heeft ertoe geleid dat VBT geen bezwaren heeft tegen het plan.

Op 26 mei 2021 heeft de initiatiefnemer omwonenden geïnformeerd over de ontwikkeling. Tijdens de bewonersavond zijn het landgoedontwikkelplan en het beeldkwaliteitsplan in gepresenteerd. Uit de reacties bleek dat er bij hen draagvlak is voor de ontwikkeling. Vanuit de omwonenden zijn er geen zienswijzen ingediend.

Ter inzage

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder op het bestemmingsplan reageren. Hiervan hebben 2 indieners gebruik van gemaakt. Zie ook argument 1.1.

Communicatie
Communicatie over de procedure vindt plaats op door de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Communicatie met direct betrokkenen
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Interne communicatie
Het bestemmingsplan is voorbereid samen met de gemeente Hengelo. Zodoende is het plan als één te beschouwen ook al is het verdeeld over twee gemeenten. Op 8 september 2021 zijn de gemeenteraden van Hengelo en Enschede in een informatiesessie op locatie geïnformeerd over het voornemen en de voortgang van de ontwikkeling van het landgoed Hof te Twekkelo.

Bij diverse collega's is specifieke inhoudelijke inbreng opgehaald voor o.a. de onderbouwing van de verschillende ruimtelijke en milieuaspecten. Ook zijn diverse collega's van de afdelingen Bestemmen, Vergunnen, Handhaving en Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Verder is de wijkregisseur geïnformeerd over het proces.

PR over besluit:
Nee

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

	Omschrijving			
Bijlage 1	Bestemmingsplan (Plantoelichting, planregels en verbeelding en bijlagen)			
Bijlage 2	Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen			
Bijlage 3	Beeldkwaliteitsplan			

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

E.A. Smit R.W. Bleker

DF--. R. van der van der Spek