

Voorstel Gemeenteraad B

Onderwerp	Vaststelling wijziging omgevingsplan Heutinkstraat 600		
Portefeuillehouder	Niels van den Berg agendaletter (B)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	6 januari 2026
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500035970

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De wijziging van het 'omgevingsplan gemeente Enschede' met het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Heutinkstraat 600' en de daarbij behorende motivering, regels en verbeelding onder identificatienummer NL.IMRO.0153.TAMH22B-0003, vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan "Erve 't Kromhof" vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenisVoorgenomen ontwikkeling

Erve 't Kromhof (Heutinkstraat 600) betreft een oud voormalig boerenerv (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 (B) van het monument zwaar beschadigd. Het andere pand (A) is in juni 2023 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.

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



Erfinrichtingsplan

In woningblokken A en D kunnen elk 4 woningen worden gerealiseerd. C, B en E zijn vrijstaande woningen rondom hetzelfde erf. Onder D komt een parkeerkelder. In het zuiden komt een boomgaard en zonneveld bij een bestaande veldschuur. In het noorden wordt een stukje bos van 500 m² toegevoegd met een retentievijver. Op het gehele erf is aandacht geschonken aan toevoeging van groen door versterking of aanleg van singels, plaatsing van solitaire bomen en haagjes.

De uitstraling van de bebouwing (beeldkwaliteit) is vooraf met monumentencommissie en stadsbouwmeester afgestemd en geborgd in de regels van dit plan.

Herstel en behoud van cultuurhistorische waarden

E en B zijn gemeentelijke monumenten. Deze gebouwen zijn deels ingestort en deels afgebrand. Deze schuren behouden hun monumentale status en worden gerestaureerd. Na restauratie krijgen de gebouwen als woning een nieuwe invulling. De afgebrande hoofdboerderij (A) zal, hoewel het niet langer een gemeentelijk monument is, in oorspronkelijke vorm worden herbouwd.

Ook het erf waarin A, E en B liggen wordt door de monumentencommissie als gemeentelijk monument gewaardeerd. De waardering van het erf betreft de boomsingel, bossages, grote keien bij entrees bij de gebouwen, de zuidelijk gelegen vijver, type bestrating op het erf en op de ontsluitingsroute.

Consultatie Stadsdeelcommissie Oost 17 januari 2023

Dit plan betreft een maatwerkinitiatief op basis van de Gids Buitenkans 2022 dat voor advies is voorgelegd aan stadsdeelcommissie Oost op 17 januari 2023. De ruimtelijke kaders voor medewerking waren in dit voorstel:

- geen extra versterking,
- geen extra bouwvolume en
- voorkomen van toevoeging van bijgebouwen en bergruimte

Het belangrijkste kader daarbij is dat het bouwvolume op het erf niet toeneemt ten opzichte van de huidige vergunde dan wel feitelijke situatie. Dat bouwvolume is de leidraad en keiharde grens geweest voor zoeken naar mogelijkheden voor herstel van het boerenerf, maar ook zo dat het leefbaar wordt voor de toekomstige gebruikers. Voor het gemeentelijk monument bij B wordt een schuur (bijgebouw) mogelijk gemaakt passend binnen het bouwvolume. Alleen op die plaats wordt ten opzichte van de huidige situatie een extra bouwwerk

toegestaan. Voor het overige erf is, doordat de functie Wonen zich beperkt tot de locatie van de gebouwen, geen mogelijkheid om nog extra bijgebouwen/bergruimte toe te voegen, zelfs niet 'vergunningsvrij'.

Type planologisch instrument

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) is een omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Alle geldende bestemmingsplannen die van toepassing zijn binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Enschede maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Om de voorliggende ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet het omgevingsplan gemeente Enschede worden herzien. De volgende stap in het proces is het in procedure brengen van het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Heutinkstraat 600.

Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) dat in de beginperiode van de Omgevingswet gebruikt kan worden omdat de softwareleverancier nog niet in staat is om een omgevingsplan in de standaarden van de Omgevingswet (STOP/TPOD) te wijzigen. Kort gezegd houdt een TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard (zoals die van een bestemmingsplan) tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek).

Publieksvriendelijke samenvatting

Erve 't Kromhof (Heutinkstraat 600) betreft een oud voormalig boerenerv (met woonbestemming) dat als gemeentelijk monument is aangemerkt. De bebouwing staat al jaren leeg en is ernstig in verval geraakt.

Het voorliggende plan maakt de realisatie van 11 woningen in het buitengebied op dit voormalige boerenerv perceel Heutinkstraat 600 mogelijk. De toevoeging van 10 woningen vindt als maatwerkinitiatief grotendeels passend binnen de kaders plaats, zoals die zijn meegegeven tijdens de consultatieronde Stadsdeel Oost van 17 januari 2023. Het belangrijkste kader daarbij is dat het bouwvolume op het erf niet toeneemt ten opzichte van de huidige vergunde situatie.

De woningen worden landschappelijk ingepast op grond van een erfinrichtingsplan en geborgd in de regels van dit plan.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Voorliggende wijziging omgevingsplan met een passende juridisch-planologische regeling, gericht op het faciliteren van de beoogde herontwikkeling van het gebied 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Heutinkstraat 600'. Dit plan draagt bij aan de instandhouding en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en levendigheid van het buitengebied. Er wordt een monumentaal erf met monumentale gebouwen in ere hersteld.

Bebouwingsmogelijkheden zijn per gebouw vastgelegd en bieden weinig flexibiliteit. Ten opzichte van de huidige situatie (aanwezig, dan wel op grond van een bouwvergunning gerealiseerd kon worden) ligt vast dat er geen extra bouwvolume mag worden opgericht. Er is in de regels een erfinrichtingsplan geborgd, waardoor de nieuwe woningen/het erf landschappelijk goed wordt ingepast.

Het draagt dus direct bij aan de strategische opgave van de gemeentebegroting. In het bijzonder gaat om:

Groen en Duurzaam Enschede

- 03. Enschede is klimaatbestendig en biodivers
- 03.01 Samen zorgen we voor een groene omgeving met meer planten en dieren

Aantrekkelijk Enschede

- 06. Talent wordt aangetrokken, vastgehouden en ontwikkeld
- 06.02 De nieuwe woonmilieus zijn attractief en toekomstbestendig
- 07. In Enschede kun je prettig en gezond wonen en leven
- 07.01 Wijken en buurten zijn veilig, gezond en leefbaar

Argumenten

1.1 *Het voorstel past binnen het bestaande beleid.*

De ontwikkeling is een maatwerkinitiatief op basis van de Gids Buitenkans 2022. Bij maatwerk wordt de afweging direct gebaseerd op de beoogde balans tussen beschermen en benutten (Omgevingswet) en de ontwikkelingsprincipes, het themabeleid en de opgaven uit de Visie landelijk gebied. In de motivering van dit plan is hier nader op in gegaan en is beschreven dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelprincipes van Visie landelijk gebied als ook dat het past binnen de opgaven voor het landelijk gebied. Met betrekking tot de afweging tussen beschermen en benutten geeft volgend tabel de balans weer.

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)

1.2 *De ontwikkeling draagt bij aan verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.*

De locatie is bekend als Erve 't Kromhof en is een historisch boerenerf. De huidige bebouwing dateert uit de 19e en 20e eeuw en wordt cultuurhistorisch gewaardeerd (gemeentelijke monument). De bebouwing staat al jaren leeg en is ernstig in verval geraakt. In 2021 werd door een brand één van de panden (B) van het monument zwaar beschadigd. De hoofdboerderij (A) is in juni 2023 grotendeels verloren gegaan. Het initiatief herstelt de waardevolle bebouwing op het erf. De woningbouwontwikkeling wordt met het erfinrichtingsplan landschappelijk goed ingepast. Dit draagt bij aan een verbeterde kwaliteit van het buitengebied.

1.3 *Geen zienswijzen en overwegend positieve reactie op participeren.*

Tijdens terinzagelegging van het ontwerpplan zijn gedurende die 6 weken geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Initiatiefnemer heeft meerdere bewoners in de omgeving van het plan individueel benaderd. Daarnaast heeft initiatiefnemer ook de eigenaar benaderd van de omliggende landbouwgronden die in dit plan deels worden meegenomen. Die gronden krijgen namelijk een beperking ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden voor het toepassen van bestrijdingsmiddelen. De reacties waren overwegend positief en richten zich met name op de vervallen situatie van het erf. Dat de ontwikkeling al lang loopt en ze graag zien dat het erf weer opgeknapt is. De reacties leiden niet tot heroverweging van het planvoornemen.

1.4 *Het wijzigen van het omgevingsplan gemeente Enschede met voorliggend TAM-omgevingsplan H22B Heutinkstraat 600 biedt het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden uitgevoerd.*

Het wijzigingsplan is onderbouwd met diverse onderzoeken die gezamenlijk de haalbaarheid van de ontwikkeling voor de realisatie van een woning motiveren. De uitgevoerde onderzoeken zorgen niet voor een belemmering tot uitvoer van het plan, maar onderbouwen dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal). Voorliggend omgevingsplan biedt het planologisch kader, waarbinnen de gewenste ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd, alsmede een toetsingskader voor afgifte van een omgevingsvergunning (t.b.v. bouwen).

2.1 *Wijziging van de welstandsregels door specifiek beeldkwaliteit na te streven*

Voor het gebied van deze wijziging van het omgevingsplan geldt de welstandsideentiteit 'Boerenerven, oude es-erven'. Deze Welstandscategorie is generiek van toepassing op meerdere gebieden in het buitengebied. In het voorliggende plan zijn beeldkwaliteitseisen (zie bijlage 2 van dit voorstel) opgesteld om meer specifiek de beeldkwaliteitseisen voor deze locatie vast te leggen.

Risico's

N.v.t.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst.

Afweging en alternatieven

Een alternatief plan ligt niet voor.

Participatie

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de communicatie over het plan met de omwonenden. Ten behoeve van de planologische procedure is een participatieverslag aangeleverd. Zie bijgaand. Initiatiefnemer heeft omwonenden, nabij gelegen en diegene met zicht op het erf, geïnformeerd over de woningbouw.

Communicatie

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is voor een ieder ter inzage gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. Initiatiefnemer wordt geïnformeerd over de besluitvorming.

Vervolg

In de publicatie (Huis aan huis en Gemeenteblad op www.officiële bekendmakingen.nl) zal vermeld worden dat het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan is genomen en dat belanghebbenden gedurende een termijn van vier weken desgewenst beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na terinzagelegging volgt inwerkingtreding van dit besluit en daarmee een toetsingsgrond voor verlening van een omgevingsvergunning. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvSt). Ook kunnen belanghebbenden bij het indienen van beroep bij RvSt tevens verzoeken om een voorlopige voorziening. Een belangrijk verschil met de (oude) Wet ruimtelijke ordening is dat onder de Omgevingswet een verzoek om voorlopige voorziening géén automatisch schorsende werking heeft. Dat gebeurt pas als de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening geheel of gedeeltelijk toewijst.

Bijlagen

- Bijlage 1. TAM-omgevingsplan Heutinkstraat 600 (regels, motivering, kaart en bijlagen)
- Bijlage 2. Beeldkwaliteitsplan "Erve 't Kromhof"
- Bijlage 3. Participatieverslag

Burgemeester en wethouders van Enschede, _____

de Secretaris,

de Burgemeester,

M.W. de Graaf

R.W. Bleker