

Datum: 6 april 2023

Aan: Stadsdeelcommissie West

Van: Wethouders Diepemaat en Van den Berg

Onderwerp: Consultatie i.h.k.v. de Gids Buitenkans 2022: Landgoedversterkingsplan Landgoed Het Stroot (w.o. toevoegen 4 woningen op erf Haimersweg 200)

Inleiding

Het college legt hierbij u het Landgoedversterkingsplan voor Landgoed Het Stroot met een positief advies ter toetsing voor. Dit versterkingsplan bevat onder meer een initiatief voor de bouw van een viertal nieuwe woningen. Het initiatief past niet binnen de vaste regelingen van de Gids Buitenkans 2022 of de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Voor dit soort complexe gevallen, waarvoor de Gids geen eenduidig antwoord geeft over de wenselijkheid, zijn in het bijzonder twee onderdelen van de Gids van toepassing:

- 1) Maatwerkregels zoals beschreven in hoofdstuk 5 van de Gids.
Voor veel voorkomende gevallen bevat de Gids uitgewerkte regels. Initiatieven die buiten deze standaardsituaties vallen, worden als Maatwerk direct getoetst aan de doelstellingen van de Visie landelijk gebied. Het kan daarbij gaan om initiatieven die verschillende van de standaardregels combineren, of die om andere redenen niet in de Gids zijn voorzien.
- 2) Vroegtijdige toets bij de Raad, zoals voorzien in paragraaf 2.3. van de Gids
Bij de behandeling van de Visie Landelijk Gebied (juli 2021) is de motie “Vitaal buitengebied Enschede” aangenomen. 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 heeft geleid tot de mogelijkheid van een extra stap in de procedure, waarin vroegtijdig bij de raad wordt getoetst of het initiatief kansrijk is.

Het college is van oordeel dat het Landschapsversterkingsplan voor landgoed Het Stroot per saldo bijdraagt aan de doelen van de Visie landelijk gebied. Met dit voorstel toetst het college of de stadsdeelcommissie dit oordeel steunt en of de stadsdeelcommissie eventuele voorwaarden stelt aan de uitwerking. Op basis van dit oordeel wordt het plan verder uitgewerkt en komt het ter besluitvorming in de vorm van een aangepast bestemmingsplan in de Raad terug. Dan vindt ook de uiteindelijke besluitvorming plaats.

Met de uitkomst van de vroegtijdige toets kunnen het college en de initiatiefnemer afwegen of het zinvol is om verder te investeren in de uitwerking van dit plan.

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

Het verzoek

De eigenaren van het Landgoed Het Stroot hebben een Landgoedversterkingsplan opgesteld dat beoogd een duurzame toekomst/basis te geven qua beheer, onderhoud en herstel van het ongeveer 70 hectare grote landgoed. Om dat te realiseren moeten de inkomsten uit het landgoed worden verhoogd. Door omzetting van agrarische percelen naar natuur en extensivering van het gebruik van de overgebleven agrarische percelen (zoals graan ipv maïs en beperkt bemesten van weilanden) nemen de inkomsten (uit verpachting) juist af en zijn deze minimaal. De inkomsten van het landgoed komen hoofdzakelijk uit erfpachtopbrengsten van de op het landgoed aanwezige bouwning. Het plan is om de inkomsten uit erfpacht te vergroten door 4 woningen toe te voegen op het landgoed. Als meest geschikte locatie voor de inpassing van deze woningen is (i.o.m. de gemeente) de keuze gevallen op het voormalige boeren erf op adres Haimersweg 200.



Impressie van het plan Brinkcate voor erf Haimersweg 200

De regelingen van de Gids buitenkans

Het initiatief valt niet rechtstreeks onder een van de regelingen van de Gids Buitenkans. Daarmee is hoofdstuk 5: "Maatwerk en gebiedsgerichte aanpak" van toepassing. Gezien de omvang van het initiatief is hier sprake van 'omvangrijk maatwerk' en niet van 'integrale gebiedsaanpak' omdat de impact van het initiatief zich niet uitstrekt tot de wijde omgeving van het plangebied. Van de initiatiefnemer wordt een kwaliteitsimpuls gevraagd om de kwaliteit van het landelijk gebied in balans te houden. De Visie landelijk gebied bevat de basis om te beoordelen of daarvan sprake is.

De initiatiefnemer heeft zelf een poging gedaan om de verschillende onderdelen van de Gids te gebruiken bij het opstellen van het Landgoedversterkingsplan. Het gaat daarbij in het bijzonder om:

- De overgangsregeling vanuit de Gids Buitenkans 2014 (Buitenplaatsregeling)
- Rood voor Groen

Hieronder is dat nader toegelicht – met verwijzing naar paragraaf 4.4 van de Gids buitenkans 2022. Deze paragraaf 4.4. stelt dat de gemeente binnen haar beperkte mogelijkheden de landgoederen wil steunen in hun ontwikkeling. Voor Het Stroot kan in een overgangperiode gebruik worden gemaakt van de regeling uit de Gids 2014 om nieuwe bebouwing toe te staan met als doel de kosten voor

onderhoud van het landgoed te dekken. De omvang van de bebouwing moet in balans zijn met de aantoonbare kosten van onderhoud, het landhuis uitgezonderd. Ook moet worden gegarandeerd dat de inkomsten blijvend ten goede komen aan het beheer van de buitenplaats. Overigens is ook in de Gids Buitenkans 2022 onder maatwerk aangegeven dat bij initiatieven op een landgoed de financiering van het beheer een overweging is bij de beoordeling. De duurzame en toekomstgerichte exploitatie van het landgoed kan maatregelen nodig maken, zodat het publieke belang van natuur, landschap en cultuurhistorie en de zichtbaarheid en toegankelijkheid van een landgoed gewaarborgd worden.

Verder wijst de initiatiefnemer op de regeling Rood voor Groen (paragraaf 3.4 van de Gids 2022), waarbij het gaat om een nieuw hoofdgebouw op een aaneengesloten landbouwgebied van 10 ha, waarvan een deel, tenminste 3 hectare wordt omgezet in natuur.

Voor de beoordeling van het voorstel is de Buitenplaatsregeling direct van toepassing. De situatie wijkt in een aantal opzichten af van de Rood voor Groenregeling. Die is daardoor niet rechtstreeks toe te passen. Wel kan de gedachte achter de regeling worden benut bij de maatwerktoetsing. Dat is ook de bedoeling van maatwerk: als de Gids niet rechtstreeks een antwoord geeft, dan helpen de regelingen om een aanvraag op een juiste manier te beoordelen.

De beoordeling

Het eerste onderdeel van de beoordeling is of het initiatief voldoet aan de Buitenplaatsregeling.

Deelvragen zijn:

1. Heeft de bebouwing tot doel inkomsten te genereren voor het onderhoud van het landgoed?
2. Staat de bebouwing en daarmee de extra inkomsten in verhouding tot de aantoonbare kosten van onderhoud?
3. Is verzekerd dat de inkomsten blijvend ten goede komen aan het beheer?

Ad 1: De inkomsten uit de jaarlijkse erfpacht van de 4 woningen (ca. € 40.000 p.j.) zullen volledig ten goede komen aan beheer en onderhoud. Afspraken hierover zullen in de met de initiatiefnemer te sluiten overeenkomst worden vastgelegd.

Ad 2: De investeringen in de uitbreiding van het landgoed en inrichting als natuur zijn ten koste gegaan van beheer en onderhoud (achterstand). Daarnaast zijn er ook wensen om het landgoed in oorspronkelijke staat te herstellen. De geraamde inkomsten staan in verhouding tot de kosten en leveren een financiële bijdrage om, gefaseerd, vorm te geven aan de ambitie van het Landgoedversterkingsplan.

Ad 3: In de met de initiatiefnemer te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst zullen hierover afdwingbare afspraken vastgelegd.

Het tweede onderdeel van de beoordeling gaat uit naar de balans tussen benutten en beschermen, waarbij de gemeente uitgaat van het "ja, mits beginsel". De vraag is of het privébelang van de initiatiefnemer in evenwicht is met het algemeen belang: de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Daarbij kan teruggevallen worden op de Visie landelijk gebied, maar kan ook gekeken worden naar

de regelingen in de Gids zelf. De initiatiefnemer heeft daarvoor zelf de vergelijking gemaakt met de regeling Rood voor Groen – ontwikkeling van een nieuw landgoed (par 3.4 Gids Buitenkans 2022). Zoals bovenstaand al aangegeven wijkt deze ontwikkeling in een aantal opzichten af van deze regeling en is die daardoor niet rechtstreeks toe te passen. Wel kan de gedachte achter de regeling worden benut bij de maatwerктоetsing:

- De uitbreiding van het landgoed met 8,7 hectare is vergelijkbaar met de 10 hectare die benodigd is om een nieuw landgoed te kunnen oprichten;
- Er wordt 7,1 hectare nieuwe natuur toegevoegd, ruimschoots het dubbele van de vereiste 3 hectare uit de regeling;
- Het toe te voegen bouwvolume voor woningen dat op basis van deze investering wordt toegevoegd (ca 1000 m3) vergelijkbaar is met de regeling Rood voor Groen (landhuis met inhoud van 1000 tot 1500 m3).

Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat het op te leveren resultaat en het daaraan te ontleen bouwvolume zich positief verhoudt in vergelijking met deze regeling ruioed kan doorstaan

Weging initiatief: maatschappelijk belang versus privé-belang

Het uitgangspunt bij het toetsen van initiatieven in het landelijk gebied van Enschede is het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Een eigenaar die iets wil realiseren op zijn of haar grondgebied, woning of (agrarisch) bedrijf heeft daar een bedoeling mee en zal die maatregel of ontwikkeling zelf wenselijk vinden. De gemeente voegt daar altijd de vraag aan toe of dat initiatief ook een meer algemeen belang dient: Draagt de maatregel of ontwikkeling ook bij aan de kwaliteit van het landelijk gebied? In algemene zin moet het privébelang van de initiatiefnemer in evenwicht zijn met het algemeen belang van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Privé-belang

De gevraagde ontwikkelruimte (het privé-belang) betreft:

- *Toevoegen 4 woningen aan voormalig boerenerf Haimersweg 200*
Op dit erf is momenteel één boerderijtje aanwezig (erfpacht) en een aantal bijgebouwen. Een groot deel van de bijgebouwen (ruim 800 m3) wordt gesloopt waardoor ruimte ontstaat om vier woningen toe te voegen. Dit gebeurt op een zodanige wijze qua positionering, vormgeving en afmetingen/volumes dat het qua verschijningsvorm als een boerenerf blijft ogen, passend in het buitengebied/Twekkelo. Het totaal aan toe te voegen bouwvolume op het erf bedraagt ca 2650 m3. Dit is opgebouwd uit ca 1650 m3 o.b.v. de Buitenplaatsregeling en ca ruim 1000 m3 o.b.v. de investeringen in de uitbreiding van het landgoed en ruim 7 hectare nieuwe natuur.

Maatschappelijk belang

Op de volgende aspecten levert de beoogde ontwikkeling een bijdrage aan het maatschappelijk belang:

- *Goede landschappelijke inpassing*
Uitgangspunt bij iedere ontwikkeling in het buitengebied is dat eventuele negatieve effect van het toestaan van de ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit worden gecompenseerd. Er is vanuit dit oogpunt voor gekozen om alleen op het bestaande erf Haimersweg 200 woningen toe te voegen en bijvoorbeeld niet op een momenteel nog onbebouwde locatie op het landgoed. De nieuwe bebouwing zal bovendien met (erf)beplanting landschappelijk worden ingepast.
- *Ontwikkeling om beheer en behoud landgoed veilig te stellen*
Beheer en onderhoud om de bestaande kwaliteiten van het landgoed in stand te houden en te herstellen vergen jaarlijks de nodige kosten waar onvoldoende inkomsten uit het landgoed tegenover staan. Door het toestaan van vier nieuwe woningen op het landgoed (in erfpacht uit te geven) verbetert de financiële basis om deze investeringen te kunnen blijven opbrengen en achterstallig onderhoud te kunnen aanpakken. De inkomsten uit de erfpacht van deze woningen wordt geraamd op ca € 40.000,- per jaar).
- *Nieuwe natuur*
Voor dit plan heeft het landgoed 12,3 ha landschappelijk heringericht. In totaal is 7,1 ha landbouwgrond omgezet in natuur. Voor de omvorming van 12,3 ha landbouwgrond is 8,7 ha landbouwgrond aangekocht van derden. Voor de percelen die al in eigendom waren wordt een marktprijs van 60.000,- per hectare gerekend en afgewaardeerd naar natuurgrond met een waarde van 10.000,- per ha. De inrichtingskosten voor omzetting naar natuur zijn gemiddeld € 20.000,- per hectare. De totale investering in nieuwe natuur door aankoop, afwaardering en herinrichting bedraagt € 418.915,-.
Inmiddels (april 2023) is de geplande herinrichting vrijwel geheel uitgevoerd. De wijziging van gebruik/inrichting is echter nog niet vastgelegd in het bestemmingsplan (bestemmen als “natuur” ipv “agrarisch”). Het gebruik als natuur kan dus nog weer worden teruggedraaid.
- *Behoud openstelling landgoed*
Het landgoed is al toegankelijk voor bezoekers/wandelaars. Om de opengestelde paden veilig (bijv. ivm vallende takken e.d.) en begaanbaar te houden is jaarlijks/peridiek het nodige onderhoud noodzakelijk. De opbrengsten uit de erfpacht van de nieuw te realiseren woningen worden o.a. aangewend voor dit onderhoud. Daarmee wordt voorkomen dat er paden moeten worden afgesloten ivm veiligheid en het landgoed verminderd toegankelijk wordt.

Onderstaand de weg in tabelvorm:

Ontwikkelruimte (privé-belang)	Tegenprestatie (maatschappelijk belang)
Vier woningen in erfpacht uit te geven met een totaal bouwvolume van ca. 2650 m2.	- Goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen - Veilig stellen beheer, onderhoud en herstel landgoed - Behoud natuur, landschap en cultuurhistorie op het landgoed - Aanleg 7,1 ha nieuwe natuur - Behoud openstelling

Het college is van mening dat de gevraagde ontwikkelruimte van de initiatiefnemer in evenwicht is met het de geboden tegenprestatie, het algemeen belang van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Participatie

De initiatiefnemers heeft omwonenden geïnformeerd over de nieuwe/aangepaste plannen. In december 2021 heeft de initiatiefnemer samen met de gemeente het plan besproken met/toegelicht aan de Vereniging Behoud Twekkelo (VBT) De VBT heeft destijds aangegeven positief te zijn over de nieuwe planopzet van het erf Haimersweg 200 (vermindering aantal woningen van 6 naar 4 en erfopzet), maar nog wel benieuwd te zijn naar de beleidsmatige onderbouwing. Op dat moment gold nog de Gids Buitenkans 2014. De Gids Buitenkans 2022 kent zoals hierboven beschreven en helder procesbeschrijving hoe om te gaan met het toepassen van maatwerk. Ook recentelijk is het plan nogmaals toegezonden aan de VBT en geïnformeerd over de voortgang van het initiatief. Daarbij heeft de VBT aangegeven nog steeds positief te staan ten opzichte van de ontwikkeling van de 4 woningen op erf Haimersweg 200.

Kanttekening *Risico op ongewenste precedentwerking?*

Meewerken aan dit initiatief kan leiden tot meer aanvragen voor het toevoegen van woningen op landgoederen. Deze casus is specifiek genoeg en heeft voldoende maatschappelijke tegenprestatie om verzoeken te kunnen afwijzen waarbij dit niet het geval is. Er ontstaat dus geen 'recht' door mee te werken aan dit verzoek. Bij nieuwe verzoeken zal per geval een afweging kunnen worden gemaakt. Aan goede plannen kan medewerking worden verleend.

Voorgeschiedenis Landgoedversterkingsplan Het Stroot (2017-2018)

Het Landgoedversterkingsplan voor Het Stroot kent al een lange voorgeschiedenis. In 2017 heeft het toenmalige college van B&W besloten hieraan medewerking te verlenen en hiervoor een bestemmingsplan ("Twekkelerhof") in procedure te brengen. De gewenste ontwikkeling werd onderbouwd vanuit de Gids Buitenkans met de gecombineerde toepassing van de Buitenplaatsregeling en de regeling Rood voor Groen - nieuw landgoed. De raad heeft toen in haar

vergadering van 12 maart 2018 echter besloten het bestemmingsplan “Twekkelerhof” niet vast te stellen en daarmee dus geen medewerking te verlenen aan het plan.

De belangrijkste overweging van de raad was destijds dat regelingen van de Gids Buitenkans teveel werden opgerekt, wat bovendien (zo werd gevreesd) zou kunnen leiden tot een ongewenste precedentwerking in de vorm van verdere ‘verstening’ van het buitengebied. Daarnaast vond met het toevoegen van (toen) 6 woningen/ruim 3100 m3 aan bouwvolume) op het erf Haimersweg 200 bezwaarlijk/ruimtelijk niet passend.

Vervolg

Als het college vindt dat er voldoende draagvlak bij de raad is voor dit initiatief zal zij medewerking verlenen aan de verdere uitwerking van de plannen, het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemer en vervolgens de benodigde bestemmingsplanwijziging in procedure brengen. De uiteindelijke besluitvorming over medewerking vindt pas plaats bij het vaststellen van het bestemmingsplan.