

Datum: 2 februari 2023

Aan: Stadsdeelcommissie Noord

Van: Wethouders Diepemaat en Van den Berg

Onderwerp: Consultatie i.h.k.v. de Gids Buitenkans 2022: Verzoek woning op Landgoed 't Slöttelmös (Weerseloseweg 352)

Inleiding

Bij de behandeling van de Visie Landelijk Gebied (juli 2021) is de motie "Vitaal buitengebied Enschede" opgenomen. 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 is vervolgens uitgewerkt in de Gids Buitenkans 2022. In hoofdstuk 5 van de Gids is uitgewerkt hoe om te gaan met initiatieven die buiten de kaders vallen.

Het college wil u bij deze het plan voor Landgoed 't Slöttelmös voor advies voorleggen. Dit is zo'n initiatief dat niet past binnen de vaste regelingen van de Gids Buitenkans 2022 of de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het college vindt dit echter wel een kwalitatief goed plan waar we, vanuit belangen als behoud van landgoederen, cultuurhistorie, klimaatadaptatie en vergroten biodiversiteit aan mee zouden willen werken. Het college willen de stadsdeelcommissie vragen of u ook positief tegenover dit plan staat. De uiteindelijke besluitvorming vindt pas plaats bij het vaststellen van het bestemmingsplan maar voor het college en de initiatiefnemers is het van belang om de afweging te kunnen maken of het zinvol is om verder te investeren in de uitwerking van dit plan.

Het verzoek

Landgoed 't Slöttelmös is eind 19e eeuw gesticht door John Tattersall, een Engelse industrieel in textielmachines die zich vestigde in Enschede. Het landgoed besloeg rond 1900 enkele honderden hectares en kende o.a. een landschapstuin met een buitenverblijf (buitenplaats). Door m.n. de ontwikkeling van het vliegveld/vliegbasis en door vererving is er tegenwoordig nog maar een klein deel over van het oorspronkelijke landgoed. De kern van het landgoed, ruim 12 ha, grotendeels bos, met o.a. de oude toegangspoort, een deel van de oorspronkelijke landschapstuin met waterpartijen en het buitenverblijf wordt sinds 2009 beheerd door de 5e generatie van de familie Tattersall (Frederik en Roos). Waar het landgoed eerder onderdeel was van een groter geheel aan natuur en ook onderdeel van een groter kapitaal, is de situatie anno nu anders. Dat is reden voor de familie Tattersall om de aanvraag tot permanente bewoning in te dienen - zodat ook de 6e generatie, waar inmiddels sprake van is, in staat wordt gesteld om het landgoed in de toekomst te beheren.

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

Gids Buitenkans 2022 – Maatwerkprocedure (par 5.3)

Het initiatief valt buiten de regels van het bestemmingsplan en buiten de kaders van hoofdstuk 3 en 4 van de Gids Buitenkans, waardoor er geen passende kaders (regels) beschikbaar zijn om het initiatief te kunnen beoordelen. Daarom is de beoordeling van dit soort initiatieven aangemerkt als 'maatwerk'. De beoordeling vindt niet plaats door toetsing aan de regelingen en regels van hoofdstuk 3 en 4 van de Gids, maar door rechtstreeks na te gaan of het initiatief aansluit bij de doelen van het gemeentelijke beleid. De Visie landelijk gebied, andere gemeentelijke visies en diverse gemeentelijke beleidsdocumenten vormen dan de inhoudelijke maatstaf.

Op deze manier kan toch medewerking worden verleend aan initiatieven die gewenst zijn en bijdragen aan de door de gemeente gewenste ontwikkeling van het landelijk gebied. De gemeente wil daarom ook de initiatieven die buiten de vaste kaders vallen positief tegemoet treden vanuit het beginsel 'ja, mits'. Opgemerkt wordt dat 'maatwerk' niet mag worden gezien als een manier om een initiatief, dat niet aan de regels voldoet alsnog gerealiseerd te krijgen. Maatwerk is dus niet bedoeld voor 'afgewezen' voorstellen, maar voor voorstellen waarbij de regels tekort schieten / niet op zijn ingericht.

Het voorliggende plan betreft zo'n initiatief dat niet past binnen de bestaande kaders. De familie Tattersall is al vele jaren met dit doel bezig en hierover in gesprek met de gemeente. Vanwege de ligging van het landgoed tegen het vliegveld was een woning lange tijd zonder meer uitgesloten vanwege de aanwezige milieucontouren. Ook het beleid voor het buitengebied bood onvoldoende aanknopingspunten voor het toestaan van een woning op het landgoed. In 2021 (Visie Landelijk Gebied) en 2022 (Gids Buitenkans) is geactualiseerd beleid vastgesteld voor het buitengebied waarin nieuwe doelen zijn geformuleerd. Voor het behalen van die doelen (zoals behoud van historische landgoederen, tegengaan verdroging/klimaatadaptatie, behoud en vergroten natuurwaarden) heeft de gemeente de grondbezitters in het buitengebied nodig. De Gids Buitenkans 2022 bevat nu een beschrijving van de procedurele route, zogenaamd 'maatwerk' hoe kan worden afgewogen of een initiatief in het buitengebied al of niet doorgang kan vinden (paragraaf 5.3)

Ontwikkeling om het beheer veilig te stellen (Gids Buitenkans 2022, par 4.4 Landgoederen)

De gemeente wil haar profiel als stad met veel landgoederen benadrukken en benutten. De Visie Landelijk Gebied (opgave 15: Behoud Landgoederen) stelt daarover: 'De variatie aan landgoederen, met elk hun eigen kwaliteiten vraagt om maatwerk, waarbij de eigenaren flexibel kunnen inspelen op de bijzondere omstandigheden op hun landgoed. Daarbij zet de gemeente het publiek belang altijd voorop'. De Visie verwijst bij het publiek belang naar natuur, landschap en/of cultuurhistorie en naar de zichtbaarheid en toegankelijkheid van landgoederen. De gemeente heeft voorkeur voor ontwikkelingen die bijdragen aan de duurzame en toekomstgerichte exploitatie. Met andere woorden: bij maatwerk kan het

behoud van de bijzondere cultuurhistorische waarde van het landgoed een overweging zijn om ontwikkelingen op het landgoed toe te staan die bijdragen aan de financiering van het beheer van het landgoed.

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 moeten 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 twee aspecten:

- *Toekennen woonbestemming*
Op het landgoed is van oudsher een buitenverblijf aanwezig, dat in de loop der tijd verschillende malen is vernieuwd. De bestemming van het huidige buitenverblijf (bouwjaar 1983) is 'recreatiewoning'. Dit betekent dat hoewel de recreatiewoning het hele jaar mag worden gebruikt (voor recreatief verblijf), permanente bewoning (gebruik als zgn. hoofdverblijf) niet is toegestaan. De familie Tattersall zou graag permanent willen wonen op het landgoed. Daarvoor moet de bestemming 'recreatiewoning' worden gewijzigd' in de bestemming "wonen".
- *Vergroten bouwvolume tot max 750 m3*
Volgens de huidige bestemming mag de recreatiewoning maximaal 250 m3 groot zijn. De wens is om de bestaande recreatiewoning te vervangen voor een nieuwbouwwoning van maximaal 750 m3. Dat is het gangbare toegestane bouwvolume voor een woning in het buitengebied.

Maatschappelijk belang

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

- *Geen aantasting landschappelijke kwaliteit*
Het inpassen van een woning op het landgoed heeft niet zeer beperkt invloed op de kwaliteit van het landschap. Op de locatie is reeds bebouwing aanwezig in de vorm van de huidige recreatiewoning en enkele schuren. Omdat het landgoed grotendeels uit bos bestaat zal de woning van buiten het landgoed niet of nauwelijks zichtbaar zijn/aan het zicht onttrokken worden.

- *Ontwikkeling om beheer en behoud landgoed veilig te stellen*
Beheer en onderhoud om de bestaande kwaliteiten van het landgoed in stand te houden vergen jaarlijks de nodige kosten zonder dat hier inkomsten uit het landgoed tegenover staan. Door het toestaan van een woning op het landgoed verbetert de financiële basis om deze investeringen te kunnen blijven opbrengen, doordat niet elders nog een woning hoeft te worden aangehouden.
- *Nieuwe natuur*
Er zal er ook kwaliteit worden toegevoegd aan het landgoed in de vorm van nieuwe natuur. Circa 2 hectare weiland, voorheen in gebruik voor het weiden van koeien, is recentelijk omgezet naar natuur, in de vorm van schraal, bloemrijk grasland. De nu nog agrarische bestemming zal worden omgezet in de bestemming “natuur” om deze transformatie ook planologisch/juridisch vast te leggen.
- *Retentiegebied/waterbuffering Haverrietbeek*
Opgave 19 van de Visie Landelijk Gebied betreft het vasthouden van water. Water vasthouden is belangrijk middel tegen de verdroging en draagt bij aan de biodiversiteit. Het landgoed biedt mogelijkheden om hieraan een aanzienlijke bijdrage te leveren. De Haverrietbeek loopt over het landgoed. Bij hevige neerslag kent deze beek hoge afvoerpieken. Door een retentiegebied/waterbuffer op het landgoed te realiseren kan deze afvoerpiek aanzienlijk worden afgevlakt, waarmee ook de piekbelasting stroomafwaarts in het watersysteem wordt beperkt. Tevens levert dit retentiegebied een bijdrage aan het tegengaan van ‘verdroging’ /het tegengaan van een dalende grondwaterstand (infiltratie in de bodem).
- *Beperkte openstelling landgoed*
Het landgoed is momenteel niet toegankelijk voor bezoekers/wandelaars. De familie Tattersall is bereid om hun landgoed beperkt open te stellen, in de vorm van open dagen e.d. waarbij rondleidingen worden gegeven aan bezoekers/belangstellenden.
Er is niet voor gekozen voor openstelling in de vorm van een wandelpad. Gesprekken met, en bevindingen door experts in de afgelopen jaren hebben uitgewezen dat ‘t Slöttelmös een unieke ‘safe haven’ is voor de fauna (o.a. dassen, boommarters, vossen, reeën, een verscheidenheid aan vogelsoorten, etc.) die foerageren in de opengestelde gebieden van Enschede Noord. Door de recentelijke ontwikkelingen in de omgeving (openstellingen andere landgoederen, evenemententerrein, etc.) is de urgentie van deze rustplek voor het wild alleen maar hoger geworden. De zeer frequente aanwezigheid van de familie Tattersall in de recreatiewoning en dus op het landgoed verstoort de huidige wildstand niet. Zij zijn een continue factor op het landgoed en permanente aanwezigheid biedt juist de mogelijkheid om deze wildstand te monitoren.

Onderstaand de weging in tabelvorm:

Ontwikkelruimte (privé-belang)	Tegenprestatie (maatschappelijk belang)
• Woonbestemming (permanente bewoning) • Vergroten bouwvolume tot max. 750 m3 (nu max 250 m3)	• Geen aantasting landschap • Veilig stellen beheer, onderhoud en herstel landgoed • Aanleg 2 hectare nieuwe natuur • Waterberging Haverrietbeek (bijdrage tegengaan verdroging) • (beperkte) 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 geven aan de direct omwonenden te hebben geïnformeerd over hun plan. Zij geven aan dat daarbij geen bezwaren zijn geuit tegen hun plan. De dichtstbijzijnde woning is op ongeveer 200 meter afstand gelegen van de beoogde locatie van de nieuwe woning.

Kanttekening *Risico op ongewenste precedentwerking*

Meewerken aan dit initiatief kan leiden tot meer aanvragen voor het omzetten van de bestemming “recreatiewoning” naar “wonen”. Deze casus is specifiek genoeg (recreatiewoning op een historisch landgoed) 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 deze casus. Bij nieuwe verzoeken zal per geval een afweging worden gemaakt. Aan goede plannen kan medewerking worden verleend.

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.