

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	vaststellen beleidsregel 'beeldkwaliteit Witbreuksweg 204'		
Portefeuillehouder	Arjan Kampman agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	10 februari 2026
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2600004569

Wij stellen u voor te besluiten om:

De beleidsregel 'beeldkwaliteit Witbreuksweg 204' vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis

Er is een wijziging omgevingsplan opgesteld voor de functiewijziging van het perceel Witbreuksweg 204. Het perceel heeft op dit moment nog een agrarische bestemming (met bouwperceel). Het agrarische bedrijf is al lange tijd gestaakt. De (bedrijfs)woning is aangemerkt als rijksmonument. Er is verzocht om aan het perceel een woonfunctie te geven. De wijziging van het omgevingsplan geeft de functie wonen met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden aan het perceel. Daarmee wordt ook de mogelijkheid geboden om nieuwe bijgebouwen bij de woning te realiseren en het erf te verbeteren. Ook worden aangepaste criteria voor het uiterlijk van bouwwerken voor het perceel (voorheen: welstandscriteria) van toepassing verklaard. Dit gebeurt via een beleidsregel.

Het vaststellen van de wijziging omgevingsplan is in dit geval een collegebevoegdheid. Het college heeft hierop besloten op 10 februari. Het vaststellen van de beleidsregel voor het uiterlijk van bouwwerken is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Publieksvriendelijke samenvatting

Er is een wijziging omgevingsplan vastgesteld voor de Witbreuksweg 204. De functie van het perceel is gewijzigd van agrarisch bouwperceel naar wonen. De bestaande boerderij is een rijksmonument. Gebleken is dat de huidige welstandscategorie die geldt voor het perceel (vrije landelijke bebouwing, nieuw landschap) niet de meest passende categorie is voor dit oude (boeren)erf. Daarom is een andere welstandscategorie, de categorie 'boerenerv-eserf' van toepassing verklaard. Deze geeft een passend toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen op het erf.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Met de wijziging van het omgevingsplan en de functiewijziging van agrarisch bouwperceel naar wonen wordt bijgedragen aan een vitaal buitengebied en het behoud van een (rijks)monument.

Argumenten

1.1 De criteria van Boerenerven-eserf passen beter bij de identiteit van dit erf. Hierdoor is dit het passend toetsingskader voor het toetsen van het uiterlijk van bouwwerken. Daarvoor dienen deze criteria van toepassing te worden verklaard.

Voor de locatie Witbreuksweg 204 geldt op dit moment de welstandsidentiteit 'Vrije landelijke bebouwing, nieuw landschap' op grond van onze Welstandsnota. Gebleken is dat deze welstandscategorie niet de passende welstandscategorie is voor dit erf. De welstandscategorie 'Boerenerven-eserf' (uit de Welstandsnota) is een categorie die meer recht doet aan de locatie en identiteit van het erf en de bestaande (monumentale) bebouwing. In de wijziging omgevingsplan is daarom een regel opgenomen die de criteria van 'Boerenerven-eserf' van toepassing verklaart op het erf Witbreuksweg 204.

Omdat de Welstandsnota sinds inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 'bevroren' is, dient een wijziging van criteria voor beeldkwaliteit voor deze locatie te worden vastgesteld als afzonderlijke beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Na vaststelling van de beleidsregel en het omgevingsplan kunnen toekomstige aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen/het toetsen van het uiterlijk van bouwwerken aan deze criteria worden getoetst.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de ontwerp-beleidsregel

De ontwerp-beleidsregel heeft zes weken ter inzage gelegen (25 december tot en met 4 februari jl.). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Risico's

geen

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Er is sprake van leges conform de legesverordening.

Afweging en alternatieven

Alternatief is om de beleidsregel 'beeldkwaliteit Witbreuksweg 204' niet vast te stellen. De nu geldende welstandscategorie blijft dan gelden. Dit kan er voor zorgen dat in de toekomst medewerking moet worden verleend aan bebouwing waarvan het uiterlijk/de uitstraling niet past op deze locatie.

Participatie

Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden geïnformeerd over de plannen, waarvan de beeldkwaliteit van het erf een onderdeel is. Hieruit blijkt dat zij positief zijn over het plan en hiertegen geen bezwaar hebben. Zie ook de bijlage bij dit voorstel.

Communicatie

Er heeft afstemming plaatsgevonden met de Monumentencommissie ten aanzien van het uiterlijk van de bouwwerken/het van toepassing verklaring van de juiste welstandscategorie.

Vervolg

Na vaststelling van de beleidsregel wordt de beleidsregel gepubliceerd op overheid.nl. Er is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

Bijlagen

- Welstandscategorie 'boerenerf-eserf' (=beeldkwaliteit Witbreuksweg 204)

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de Secretaris, de Burgemeester,

(M.W. de Graaf)

(R.W. Bleker)