

Voorstel Gemeenteraad B

Onderwerp	Vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Hof te Boekelo		
Portefeuillehouder	Niels van den Berg agendaletter (B)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	23 januari 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400001673

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan “Landgoed Hof te Boekelo” met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153. R20190029-003, gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan “Landgoed Hof te Boekelo” vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis

Het gebied waarop het bestemmingsplan “Landgoed Hof te Boekelo” betrekking heeft, ligt tussen de plaatsen Enschede, Hengelo, Boekelo en Beckum, globaal ingeklemd tussen de A35 en de Beldershoekweg. De geschiedenis van het landgoed gaat terug tot 1450 en Hof te Boekelo is dan ook rijk aan cultuurhistorie. Het landgoed is ongeveer 130 hectare groot en bestaat uit een afwisselende samenstelling van bos, landbouwgrond en (agrarische) erven. Het kan gezien worden als een economische eenheid van landbouw, bosbouw, natuur en opstallen met een hoge landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde.

In april 2019 is het plan ter instemming aan het college voorgelegd. De ruimtelijke investering zoals die destijds is gepresenteerd, is met voorliggend plan gewijzigd doordat niet elk van de voorgenomen investeringen planologisch-juridisch in het bestemmingsplan kon worden geborgd. Dit kon niet worden geborgd omdat meerdere investeringen (restauratie aan bebouwing op verscheidene erven, aanplanting laanbomen) al uitgevoerd waren of niet op haalbaarheid kon worden beoordeeld (hierbij valt te denken aan bestrijding van de Japanse Duizendpoot en de Amerikaanse Vogelkers).

Het plan behelst de ontwikkeling van een nieuwe woning aan de Kwinkelerweg en de realisatie van een bijgebouw van 100 m² bij het landschapscentrum aan de Boekelerhofweg 75 en het betrekken van een fietsschuurtje bij het landschapsontvangstcentrum. Het fietsschuurtje van ca. 25 m² is legaal opgericht, maar ligt grotendeels binnen de bestemming Wonen, terwijl deze gebruikt wordt door het landschapscentrum. De bestemming wordt met dit plan in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Hier tegenover staat de sloop van 270 m² aan landschapontsierende bebouwing, afwaardering van agrarische gronden naar gronden met een natuurbestemming met boombeplanting. Schematisch weergegeven in de volgende tabel:

Ontwikkeling	Ruimtelijke investering
Realisatie van 1 woning aan de Kwinkelerweg à 750 m ³ met maximaal 100 m ² aan bijbehorende bouwwerken	Landschappelijke inpassing van de woning Kwinkelerweg.
Realisatie van schuur Boekelerhofweg 75, maximaal 100 m ²	Landschappelijke inpassing aan de Boekelerhofweg 75 met aanplant van fruitbomen.
Betrekken bestaand schuurtje bij landschapscentrum.	Sloop van landschapontsierende bebouwing van circa 270 m ² .
	Omzetten van agrarische bestemming naar nieuwe natuur met een totale oppervlakte van 17.835 m ² .
	De nieuwe natuur worden of zijn reeds ingezaaid met bosbeplanting, zoals gemengd naald - en loofhout, zwarte els en inlandse eik. Dit komt volgens initiatiefnemer neer op het toevoegen van circa 6.000 bomen.
	Aansluiten bij NNN en daarmee bij de provinciale doelstelling door de bestemming te wijzigen van agrarisch naar natuur.
	Zo weinig mogelijk verlichting rond de woning door inpakking in bos.
	Het erf bij het landgoedcentrum op perceel Boekelerhofweg 75 krijgt een kwaliteitsimpuls door de nieuwe schuur.
	Door het ontwikkelen van een nieuwe woning wordt er een financiële drager toegevoegd aan het landgoed, door de uitgifte van de woning in erfpacht is het een stabiele factor voor nu en in de toekomst.

Het landgoed heeft zorg voor de bebouwing op het landgoed en de natuurlijke omgeving. In het verleden zijn meerdere projecten uitgevoerd die aan het herstel, behoud en versterken ervan bijdragen. Zo zijn er investeringen gedaan als vervanging van oude laanbomen aan de Boekelerhofweg, bestrijding van Amerikaanse Vogelkers en de Japanse duizendknoop, restauratie van karakteristieke elementen op monumentale boerderij Boekelerhofweg 75, restauratie erf Meijerswönnner op Boekelerhofweg 25 van een hooiberg, boerderij en vakwerkschuur, restauratie Boekelerhofweg 50 van de karakteristieke boerderij, vakschuur en melkhuisje, restauratie Belderhoekweg 200 met aantasting houtrot en vervanging van kozijnen en realisatie van een vleermuiszolder op Boekelerhofweg 75 en ook investeringen zoals het aanleggen en versterken van het landschap, door het inzaaien van bloemrijke akkerranden nabij Wullenweg 35 en vervanging van oude laanbomen aan de Boekelerhofweg,

Publieksvriendelijke samenvatting

Ter versterking van het Landgoed Hof te Boekelo is er een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan uit 2017 met aanvulling erop geeft weer welke ontwikkelingen nodig zijn voor versterking van het landgoed. Ook zijn in dit landschapsplan beschreven welke investeringen al zijn en worden uitgevoerd. Het landgoed Hof te Boekelo bestaat uit verschillende erven met een omvang van circa 130 ha, die bedrijfseconomisch één landgoedbedrijf vormen.

De ontwikkeling is gericht op meerdere locaties op het landgoed. Voor de versterking van het landgoed is een extra woning met bijgebouw nodig. De woning komt aan de Kwinkelerweg, tegenover perceel Kwinkelerweg 351. Tevens is het nodig ter plaatse en ten dienste van het landschapsonvangstcentrum 'Boerderij 'n Plas', het hart van het landgoed, een bijgebouw van 100 m² juridisch planologisch mogelijk te maken en wordt een bestaande fietsenstalling van 25 m² planologisch betrokken bij het landschapscentrum.

Als compensatie draagt de initiatiefnemer zorg voor het omvormen van 6 percelen met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1,8 hectare landbouwgrond naar nieuwe natuur met boomplant. Andere investeringen in de ruimtelijke kwaliteit zijn naast de landschappelijke inpassing van de erven waar de ontwikkeling plaatsvindt, het slopen van landschapontsierende gebouwen op een 3-tal percelen met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 270 m².

Daarnaast zijn er in het verleden en in aanloop naar het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan meerdere ruimtelijke investeringen gepleegd als restauratie van de bestaande (cultuurhistorische waardevolle) boerderijen en het versterken van het landschap door aanleg bloemenweide en vervaging oude laanbomen.

Het initiatief is beoordeeld op basis van de Visie Landelijk Gebied, Gids Buitenkans 2014 met weegschaalmethode en Gids Buitenkans 2022 als maatwerkinitiatief.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Een bestemmingsplan met een passende juridisch-planologische regeling gericht op het faciliteren van de beoogde ontwikkeling op het landgoed 'Hof te Boekelo'. Het plan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijke gebied en versterking van het bestaande landgoed Hof te Boekelo.

Argumenten

1.1 *Er zijn geen zienswijzen ontvangen.*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 16 november 2023 tot en met 27 december 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken kon eenieder een zienswijze naar voren brengen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

1.2 *De beoogde ontwikkeling voldoet aan de Gids Buitenkans*

Het voorliggende plan is, omdat het plan sinds 2019 loopt (en ruim ervoor al binnen de gemeente bekend was) getoetst aan de Gids Buitenkans 2014 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, namelijk op de percelen Wullenweg 101, Beldershoekweg 200 en Weerseloseweg ong. wordt voor totaal 270 m² landschapontsierende bebouwing gesloopt. Naast de sloop van landschapontsierende bebouwing wordt op ruime wijze ingezet op meerdere (landschappelijke) maatregelen, zoals het realiseren van 17.835 m² aan nieuwe natuur. Zie ook de tabel in de Inleiding voor een overzicht van de ruimtelijke investeringen.

Halverwege 2022 is de nieuwe Gids Buitenkans vastgesteld. Uit de toetsing van het plan volgt dat er sprake is van een evenwichtige afweging met een basisinspanning en passende aanvullende inspanning. Vereiste op grond van de nieuwe Gids is dat het plan getoetst wordt aan de Visie Landelijk Gebied. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid gemotiveerd dat het plan als maatwerkinitiatief voldoet aan de Visie Landelijk Gebied (en daarmee ook aan de Gids Buitenkans 2022).

1.3 *De reacties die volgen uit het vooroverleg zijn positief.*

Het plan is voor advies voorgelegd aan meerdere overleginstanties, als provincie Overijssel, waterschap Vechtstromen, Natuur en Milieu Overijssel en ook de dorpsraad Boekelo. De vooroverlegpartners zijn gevraagd te adviseren over de ontwikkeling op basis van een voorontwerp bestemmingsplan. De samenvatting van het vooroverleg is in paragraaf 1.5 van de plantoelichting opgenomen alsmede hieronder ingevoegd.

"De volgende reacties zijn hierop ontvangen:

- Provincie Overijssel kan instemmen met het planvoornemen. De ontwikkeling is niet strijdig met de provinciale beleidsuitgangspunten.*
- Dorpsraad Boekelo adviseert positief over het toevoegen van de woning van max. 750 m³ in het buitengebied aan de Kwinkelerweg. Echter ze hebben daarbij wel vanuit toeristisch belang de opmerking dat de Kwinkelerweg als toegangsweg ook beschikbaar is en blijft voor de eigenaren en bezoekers van de camping op het perceel Kwinkelerweg 361. Het planvoornemen heeft betrekking tot het toevoegen van een woning en bijgebouw bij een landschapsonvangstcentrum. Er worden met dit plan geen wegen afgesloten of verlegd. De opmerking leidt wel tot aanpassing van de toelichting. De toelichting in hoofdstuk 4 Planbeschrijving is aangepast door aan te geven dat de Kwinkelerweg ook een ontsluitingsweg is voor meerdere percelen, waaronder de camping op nr. 361."*

1.4 *Het ontwerpbestemmingsplan biedt het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden uitgevoerd.*

Het landgoedontwikkelingsplan (november 2017) 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 Boekelo motiveren. De uitgevoerde onderzoeken zorgen niet voor een belemmering tot uitvoer van het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch kader, waarbinnen de gewenste ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd.

2.1 Geen exploitatieplan vaststellen

Van een exploitatieplan kan worden afgezien door het kostenverhaal 'anderszins' te verzekeren door het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de grondeigenaar van het bouwplan. Voor deze ontwikkeling is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Een exploitatieplan is dan ook niet (meer) nodig.

Risico's

N.v.t.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

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

Afweging en alternatieven

Alternatieve situaties dienen zich niet voor.

Participatie

Omwonenden

Initiatiefnemer heeft de buurt geïnformeerd tijdens een informatiebijeenkomst in najaar 2022. Het voornemen is, om als de beoogd erfpachter bekend is, een nieuwe informatiemoment te organiseren.

Vooroverleg

Begin 2022 is over het ontwerpbestemmingsplan overleg gepleegd met meerdere instanties. De resultaten hiervan zijn in argument 1.3 te vinden.

Ter inzage

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder op het bestemmingsplan reageren. Hiervan is geen gebruik 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. Initiatiefnemer kan instemmen met het plan zoals dat voor u ligt. Initiatiefnemer zal verder geïnformeerd worden over het besluit.

Interne communicatie

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.

Met het aannemen van de motie Vitaal buitengebied Enschede bij de vaststelling van de Visie landelijk gebied op 6 juli 2021 dient de raad bij nieuwe initiatieven te worden geconsulteerd. Ruim (in 2019) voor het aannemen van de motie heeft het college met de vaststelling van de exploitatieovereenkomst binnen de beleidskaders ingestemd met voorliggende ontwikkeling. Om gehoor te geven aan de motie is met een inloopbijeenkomst op 30 oktober jl. de raad geïnformeerd over dit plan.

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

1. Bestemmingsplan (plantoelichting, planregels en verbeelding en bijlagen)

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

E.A. Smit

R.W. Bleker