

Datum: 28 maart 2025

Aan: Stadsdeelcommissie Zuid

Van: Wethouder Van den Berg namens College van B&W

Onderwerp: Consultatie i.h.k.v. de Gids Buitenkans 2022: Verzoek extra woning op Landgoed De Helmer

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 beschreven hoe om te gaan met initiatieven die buiten de kaders vallen.

Het college wil u bij deze het landgoedversterkingsplan voor Landgoed De Helmer 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 is een kwalitatief goed plan waar we, vanuit belangen als behoud van landgoederen, cultuurhistorie, klimaatadaptatie en vergroten van de biodiversiteit aan mee zouden willen werken. Het college wil u /de stadsdeelcommissie vragen of u ook positief tegenover dit plan staat.

De uiteindelijke besluitvorming vindt pas plaats bij de planologische procedure, 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: extra woning op het landgoed

Landgoed De Helmer ligt aan de zuidwestelijke rand van Enschede, direct grenzend aan de wijk Helmerhoek. Het landgoed heeft een oppervlak van bijna 19 hectare dat bestaat uit bos (10 hectare) en weilanden/akkers (ruim 8 hectare). Ook loopt de Broekheurnerbeek over het landgoed. Er zijn twee historische erven namelijk "De Helmer" (Helmerstraat 201 en 203) en "Het Slim" (Helmerhoekweg 45) met in totaal 3 woningen (allen Rijksmonumenten)

Het landgoed is gedeeltelijk opengesteld voor wandelaars.

Het landgoed is ondergebracht in een B.V. (Landgoed De Helmer B.V.) Inkomsten om het beheer en onderhoud van het landgoed en de gebouwen te betalen worden voornamelijk verkregen uit de verhuur en erfpacht van de woningen. De eigenaren/initiatiefnemers (familie Menko-Dirkzwager) wonen ook zelf op het landgoed. Het landgoed is sinds eind 19 eeuw in beheer bij de familie Menko.

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

De inkomsten van het landgoed zijn onvoldoende om de jaarlijkse kosten van beheer en onderhoud te dekken. Extra inkomsten zijn nodig om de financiële basis van het landgoed te versterken, waarmee een toekomstbestendige exploitatie/instandhouding gegarandeerd kan worden. De wens is om een extra woning toe te voegen aan het landgoed waarmee die extra inkomsten (erfpacht) structureel kunnen worden gegenereerd.

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 Landelijkgebied, 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 Menko-Dirkzwager is al vele jaren bezig met het doel om het landgoed toekomstbestendig te maken. 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, zoals landgoedeigenaren 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 een 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:

Toekennen extra woonbestemming/woning

Deze woning zal via jaarlijkse erfpacht structureel extra inkomsten opleveren. Het perceel waarop de woning komt blijft onderdeel van Landgoed De Helmer B.V. De gemeente zal in een overeenkomst juridisch vastleggen dat toekomstige verkoop wordt voorkomen.

Maatschappelijk belang (tegenpresatie)

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

- *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. De inkomsten (m.n. erfpacht en huur) uit het landgoed zijn onvoldoende om deze kosten volledig te dekken. Door het toestaan van een extra woning op het landgoed verbetert de financiële basis om deze investeringen te kunnen blijven opbrengen. Dit draagt bij aan het behoud van de kwaliteit van het landgoed en het veilig kunnen blijven openstellen van het landgoed voor bezoekers.
- *Nieuwe natuur(-bestemming)*
Het huidige extensieve gebruik van de agrarische gronden (ruim 8 hectare) op het landgoed (kringlooplandbouw) draagt bij aan de verbetering van de biodiversiteit/natuurwaarden. Het

levert echter veel minder inkomsten (pacht) op dan bij intensief gebruik dat binnen de huidige agrarische bestemming ook mogelijk is.

De nu nog agrarische bestemming zal worden omgezet in de bestemming “natuur” om deze transformatie ook planologisch/juridisch vast te leggen. Hierdoor is intensief agrarisch gebruik in toekomst uitgesloten.

N.B. : Boekhoudkundig resulteert het herbestemmen als ‘Natuur’ in een afwaardering van de grondwaarde van circa € 50.000,- per hectare, dus ca € 400.000,- in totaal)

- *Retentiegebied/waterbuffering Broekheurnerbeek*

Opgave 19 van de Visie Landelijk Gebied betreft het vasthouden van water. Water vasthouden is een belangrijk middel tegen de verdroging en draagt bij aan de biodiversiteit. Het landgoed biedt meerdere mogelijkheden om hieraan een aanzienlijke bijdrage te leveren. De Broekheurnerbeek die over het landgoed loopt kan verondiept worden. Hierover is contact geweest met Waterschap Vechtstromen. Zij geven aan dat de grondwaterstand hiermee aanzienlijk verhoogd kan worden en willen de maatregelen graag uitvoeren. Ook zijn er nog aanvullende mogelijkheden om laag gelegen agrarische gronden te gebruiken als waterberging (zogenaamde ‘vloeiveiden’)

- *Veilige openstelling landgoed*

Het landgoed is gedeeltelijk toegankelijk voor bezoekers/wandelaars. Vanwege de ligging tegen de wijk Helmerhoek wordt hier dagelijks veelvuldig van gebruik gemaakt. In het opengestelde gedeelte zijn ook de restanten te vinden van een V1 lanceerinrichting uit de Tweede Wereldoorlog. Periodiek onderhoud aan bomen en paden is noodzakelijk om wandelaars te kunnen blijven ontvangen.

- *Herstel houtwallen en aanplant bos*

De op het landgoed aanwezig houtwallen versterken met nieuw aanplant. Ook zijn er mogelijkheden om extra bos aan te planten op agrarische grond

Onderstaand de weging in tabelvorm:

Ontwikkelruimte (privé-belang)	Tegenprestatie (maatschappelijk belang)
• Extra woning om inkomsten voor Landgoed De Helmer structureel te vergroten (erfpacht)	• Structureel veilig stellen beheer onderhoud en herstel landgoed • 8 hectare nieuwe natuur (boekhoudkundige afwaardering ca € 400.000,-) • Waterberging Broekheurnerbeek (bijdrage tegengaan verdroging) • Veilige openstelling landgoed • Herstel houtwallen en aanplant bos

Het college is van mening dat de gevraagde ontwikkelruimte van de initiatiefnemer (één woning) in evenwicht is met het de geboden tegenprestatie.

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 100 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 toevoegen van een woning op een landgoed. Deze casus is specifiek genoeg (woning tbv instandhouding van 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 de wethouder/het college van mening is dat er voldoende draagvlak is in de stadsdeelcommissie voor dit initiatief zal de gemeente/het college van B&W medewerking verlenen aan de verdere uitwerking van de plannen, het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemer en vervolgens de benodigde planologische procedure opstarten. De uiteindelijke besluitvorming over medewerking vindt pas plaats bij besluitvorming over de planologische procedure door de raad.