

# MEMO

**Datum** : 20 juni 2012

**Aan** : De Raad van de gemeente Enschede

**Van** : Afdeling Bestemmingsplannen / Arthur Carels in samenspraak met Joop Nijenhuis

**Onderwerp** : Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Noordwest  
Hengelosestraat 700 Beheergebouw.

---

Geachte raadsleden,

Het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest Hengelosestraat 700 Beheergebouw" is besproken in de Stadsdeelcommissie Noord op 19 juni 2012. Het bestemmingsplan beoogt de bouw van een beheergebouw mogelijk te maken op het perceel van het landhuis De Tol.

Tijdens de behandeling zijn er vragen gesteld over:

1. de brief van de gemeente d.d. 27 april 2010, waarin staat dat de gemeente geen medewerking verleend aan verzoeken tot nieuwbouw, tenzij beide eigenaren hierover overeenstemming bereiken en dit contractueel vastleggen;
2. de bouwmogelijkheid voor het beheergebouw van dhr. Wispels;
3. de bouwmogelijkheden op de buitenplaats als geheel, dus zowel voor dhr. Wispels als voor dhr. Hooft Graafland.

**Ad 1.**

Op basis van de Gids Buitenkans heeft iedere eigenaar van een aangewezen Buitenplaats de mogelijkheid gekregen op extra bouwvolume, zowel in de vorm van een beheergebouw indien dat er niet is, als in de vorm van een extra woning. In dit bijzondere geval waarbij sprake is van een Buitenplaats met twee eigenaren heeft de gemeente aangegeven dat de beide eigenaren gezamenlijk een voorstel zouden moeten indienen voor het verdelen van deze bouwmogelijkheden. Dit is verwoord in de brief waaraan wordt gerefereerd door de heer Hooft Graafland.

Helaas is het niet mogelijk gebleken voor beide eigenaren om hierover tot overeenstemming te komen. Om die reden heeft de gemeente aangegeven in verschillende gesprekken en een briefwisseling dat de gemeente voorstelt het bouwprogramma dat mogelijk is op basis van de Gids Buitenkans gelijkelijk wil verdelen over beide eigenaren. Deze informatie is ook nadrukkelijk met de heer Hooft Graafland gedeeld en hij heeft daar schriftelijk mee ingestemd.

**Ad 2.**

Aan de Hengelosestraat 700, 702, 704 bevindt zich één van de buitenplaatsen die Enschede rijk is. De gronden die daartoe behoren hebben in het bestemmingsplan Buitengebied 1996 de bestemming "Landgoedpark" en de karakteristieke villa heeft de gastbestemming "Landhuis". Dit landgoedpark maakt van oorsprong deel uit van het ongeveer 34 á 40 ha grote landgoed De Tol dat in noordwestelijke richting rechts langs de Hengelosestraat is gelegen. Reeds lang geleden, eind jaren '70 / begin jaren '80, zijn een deel van deze gronden en het landhuis verkocht. Nadat deze gronden en het landhuis voor een tweede keer te koop werden aangeboden, kwamen zij in bezit van de huidige eigenaar.

Het perceel Hengelosestraat 700 betreft een gebied van ongeveer 3,5 ha grond. Behalve het landhuis bevinden er zich momenteel een schuur / garage en een paar vrijstaande gebouwtjes. De huidige eigenaar heeft verzocht een beheergebouw te mogen bouwen ten behoeve van het stallen van voertuigen en werktuigen, die noodzakelijk zijn voor het onderhoud en beheer van het landgoed, dat volgens de eigenaar zeer arbeidsintensief is, gelet op het parkachtige

karakter van het landgoed, en tevens voor het uitoefenen van zijn hobby en het gebruik als bergruimte. Hij heeft daartoe een schetsplan ingediend.

De huidige bijgebouwen zijn daarvoor niet geschikt of geschikt te maken. Naar de voorschriften van het huidige bestemmingsplan Buitengebied 1996 mag met betrekking tot de gastbestemming "Landhuis" maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd.

Het beoogde beheergebouw heeft een oppervlakte van 185 m<sup>2</sup>.

Het verzoek is getoetst aan de beleidsnota Buitenkans, gids voor het buitengebied. Aangezien de grondoppervlakte van 3,5 ha niet voldoet aan de minimumeis van 5 ha, maar er sprake is van een bijzondere situatie, namelijk een buitenplaats, en omdat er verder geen geschikte grote gebouwen aanwezig zijn en omdat de gemeente van mening is dat het ruimtelijk beeld niet onevenredig wordt aangetast door realisering van zo'n gebouw, wordt voorgesteld om een beheergebouw onder voorwaarden toe te staan. In een brief van de gemeente de dato 17 september 2010, kenmerk 20101306 BWT/tk, aan de aanvrager zijn deze voorwaarden genoemd, te weten:

1. De totale oppervlakte van het gebouw mag maximaal 185 m<sup>2</sup> bedragen. Hierin moet de toegestane oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> voor een bijgebouw bij een landhuis geïntegreerd worden. Na de realisatie van het gebouw bestaat binnen de bestemmingsplanvoorschriften dan geen mogelijkheid meer om een bijgebouw bij het landhuis te realiseren.
2. De bestaande bouwwerken, behorende bij het landhuis, moeten worden gesloopt met uitzondering van de bestaande glazen kas (20 m<sup>2</sup>). De te slopen bouwwerken dienen als zodanig op de aangepaste tekeningen te worden weergegeven.
3. De noodzaak van een beheergebouw dient aangetoond dan wel gemotiveerd te worden.
4. Het gebruik van het gebouw moet ten dienste en ondergeschikt zijn aan het landhuis en landgoed. Dit betekent dat in ieder geval geen kantoorfunctie, woonfunctie en/of logiesfunctie is toegestaan.
5. Het gebouw moet de uitstraling van een beheergebouw krijgen.

De aanvraag is beoordeeld op basis van de Gids Buitenkans van 23 juni 2008. Op 18 oktober 2010 is een wijziging van de Gids vastgesteld.

Aangezien de plannen van de aanvrager reeds ver voor de wijziging van het beleid waren besproken en de aanvraag vóór de vaststellingsdatum van de wijziging is ingediend, heeft toetsing op basis van het "oude" regiem plaatsgevonden.

Dit bestemmingsplan is daarvan het resultaat.

De Gids stelt *"indien daarvoor een duidelijke noodzaak aanwezig is en geen van de op het landgoed aanwezige gebouwen hiervoor geschikt (te maken) is of beschikbaar is"*.

De noodzaak zit in het feit dat het een landgoed betreft dat qua onderhoud volgens de eigenaar zeer arbeidsintensief is, gelet op het parkachtige karakter van het landgoed.

Vervolgens valt op te merken dat er geen andere gebouwen beschikbaar, geschikt of geschikt te maken zijn. Er is behoefte om materiaal en materieel op een deugdelijke wijze ter bescherming onder dak te brengen.

De aanvraag is plenair besproken in het Loket Buitengebied en past in de geest van de Gids.

### **Ad 3.**

De tweede vraag is hoe het kan dat dhr. Wispels eerst 200 m<sup>3</sup> heeft gekregen en nu weer een beheergebouw.

Het antwoord op deze vraag is dat deze zaken los van elkaar staan. Elke buitenplaats heeft recht op een passend beheergebouw en bouwmogelijkheden voor een extra woning, mits niet belemmerd door andere wet- en regelgeving.

Dit beheergebouw wordt nu mogelijk gemaakt en staat zoals gezegd los van de extra bouwmogelijkheid voor een extra woning.

In het verleden is er 200 m<sup>3</sup> van de totale bouwmogelijkheid van De Tol voor een extra woning gebruikt voor uitbreiding van het hoofdgebouw, de villa.

Dit is gebeurd met Herziening 80 van het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Die herziening is mogelijk geworden, omdat er nieuw beleid voor het buitengebied is vastgesteld in de vorm van de "Gids Buitenkans". Deze Gids geeft onder andere aan dat het in principe mogelijk is om bebouwing toe te voegen op landgoederen zoals De Tol. In het kader van dit beleid is het huidige bestemmingsplan Buitengebied 1996 herzien en is aan de vraag van dhr. Wispels tegemoet gekomen.

De Raad heeft Herziening 80 van het bestemmingsplan Buitengebied 1996 op 7 september 2009 vastgesteld.

Over het resterende van de totale bouwmogelijkheid en overige actuele zaken vinden gesprekken plaats tussen de partijen en de gemeente.

Met vriendelijke groet,  
Arthur Carels