

Voorstel Gemeenteraad VII- C

Raadsvergadering 3 juli 2017

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck".
Vaststellen wijziging 89 Welstandsnota Enschede- Beeldkwaliteitsplan Villa de Tol en Landgoed de Tolbeeck

Portefeuillehouder Hans van Agteren agendaletter (C))

Programma DF

Aangeboden aan Raad 6 juni 2017

Stuknummer
(invulling door Griffie)

Corsanummer 1700061177

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck" vast te stellen
 2. wijziging 89 Welstandsnota Enschede- Beeldkwaliteitsplan Villa de Tol en Landgoed de Tolbeeck vast te stellen.
 3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.
-

Inleiding

Het plangebied bestaat uit het bestaande landgoed Villa de Tol (ca. 4,7 ha) en de gronden van het nieuwe landgoed de Tolbeeck (ca. 6 ha.). In dit bestemmingsplan worden twee regelingen uit de Gids Buitenkans toegepast. De overgangsbepaling in de Gids Buitenkans 2014 stelt dat voor het landgoed De Tol de regeling 'rood voor groen in de stadsrand 'Waterbos' uit de Gids Buitenkans 2010 van toepassing is als binnen 1 jaar nadat de Gids Buitenkans 2014 is vastgesteld de overeenkomst hiervoor is gesloten. Dat is hier het geval.

Beoogd resultaat

De regeling houdt in dat een nieuw landgoed mogelijk is als van minimaal 5 ha landbouwgrond, 50% tot nieuwe natuur wordt ingericht. Ook moet 90% van het gebied voor het publiek worden opengesteld en moet het nieuwe landgoed gerangschikt worden onder de Natuurschoonwet. Als hieraan is voldaan, dan is één gebouw van maximaal 2000 m³ mogelijk. Op de landbouwgronden wordt een nieuw landgoed aangelegd van ca. 6 ha waarvan ca. 4,6 ha wordt ingericht als natuurgebied.

Ook wordt de buitenplaatsregeling uit de Gids Buitenkans toegepast. Om de onderhoudskosten van de buitenplaats te kunnen financieren mag op een buitenplaats nieuwe bebouwing gerealiseerd worden. De totale inhoud van de nieuwe bebouwing of uitbreiding van de bestaande bebouwing mag maximaal 50% bedragen van de inhoud van het aanwezige hoofdgebouw.

Het landgoed Villa de Tol maakt onderdeel uit van de buitenplaats De Tol. Deze buitenplaats bestaat uit twee gedeelten met ieder een andere eigenaar. Dat betekent dat ook de 1500 m³ nieuwbouw of uitbreiding die op een buitenplaats gerealiseerd mag worden, verdeeld wordt over de twee percelen. Op elk deel van de buitenplaats De Tol, kan 750 m³ gebouwd worden. Dit is in een overeenkomst met de twee eigenaren vastgelegd. Op het landgoed Villa de Tol is al aan het landhuis 200 m³ gebouwd. Om de ontwikkeling van een landhuis en een dienstwoning op het nieuwe landgoed De Tolbeeck mogelijk te maken, is afgesproken dat de 750 m³ bebouwing die op het landgoed de Villa de Tol mogelijk zou zijn, te verplaatsen naar het nieuwe landgoed ten behoeve van de 'dienstwoning'. Ook wordt de 200 m³ die al gerealiseerd is op het landgoed in mindering gebracht op de bebouwing die op het nieuwe landgoed mogelijk is. Het volume van het landhuis op het nieuwe landgoed bedraagt daarom maximaal 1800 m³.

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die inhoudt dat eerst de natuurmaatregelen op het nieuwe landgoed moeten zijn uitgevoerd voordat de woningen gebouwd kunnen worden.

Wijziging 89 Welstandsnota Enschede:

Volgens de Welstandsnota Enschede geldt voor de locatie van de beoogde nieuwbouw van woningen de welstandsidentiteit van 'Buitenplaatsen en Landgoederen'. De toekenning van deze identiteit aan het betreffende gebied is in overeenstemming met de plannen voor deze locatie en het bestemmingsplan. Het is echter gewenst om hier specifiekere welstandsnormen vast te leggen. Deze zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan "Villa de Tol en Landgoed de Tolbeeck". In het Beeldkwaliteitsplan wordt onder meer ingegaan op de situering van

gebouwen en het gebruik van het aantal hoofdmaterialen. Met deze wijziging van de welstandsnota treedt voor het betreffende gebied het beeldkwaliteitsplan "Villa de Tol en Landgoed de Tolbeek" in de plaats van de meer algemeen geformuleerde welstandsidentiteit "Buitenplaatsen en landgoederen".

Argumenten

1. Nieuwe natuur

Door de vorming van een nieuw landgoed worden landbouwgronden omgezet naar nieuwe natuur. Door het gebied loopt de Roombeek. Het stroomprofiel van de beek wordt natuurlijk gemaakt met verontdieping door het creëren van flauwe oevers. Hierdoor ontstaat waterberging en is het landgoed dienstbaar aan het omliggende gebied in het bergen en vertraagd afvoeren van water. De nieuwe inrichting van het gebied is besproken met de provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstromen. Deze zijn akkoord. Het nieuwe landgoed zal gedeeltelijk opengesteld worden voor het publiek.

2. Renovatie tuin buitenplaats

Buitenplaats De Tol – waarvan het landgoed Villa De Tol onderdeel is - is één van de 5 historische buitenplaatsen in Enschede. Met de bouw van de woningen kan het herstel van de parkachtige omgeving van de buitenplaats gefinancierd worden.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Het bestemmingsplan maakt een 'zonneheuvel' mogelijk. Tegen een aan te leggen verhoging van maximaal 6 meter worden zonnepanelen geplaatst, die de woning van energie zullen voorzien. Verder kent het plan twee klimaat adaptieve maatregelen. De eerste is het vergroten van het wateroppervlak op het landgoed door uitbreiding van de vijver en daarnaast het aanleggen van natuurvriendelijke oevers rondom de vijver. Hierdoor ontstaat extra bufferruimte om overmatig regenwater tijdelijk te bergen. Een ander voordeel van het extra water is het verkoelende effect door evaporatie en absorptie.

Daarnaast wordt landbouwgrond omgezet naar natuur. Groenstructuren hebben evenals water een verkoelend effect op het klimaat. Bomen zetten tijdens hun groei CO² uit de lucht namelijk om in hout waardoor ze een bijdrage leveren aan de vermindering van de hoeveelheid kooldioxide (CO²) in de atmosfeer.

Kosten, opbrengsten, dekking

Om de kosten die de gemeente Enschede ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure maakt te verhalen, is een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal voor de gemeente gewaarborgd.

Communicatie

Communicatie over het bestemmingsplan "Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeek" vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om tegen dit besluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Drienerbraken - Kristalbad Landgoed de Tolbeek"
2. Wijziging 89 Welstandsnota Enschede - Beeldkwaliteitsplan Villa de Tol en Landgoed de Tolbeek

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

De loco-Secretaris,



E.A. Smit

de loco-Burgemeester,



E. Eerenberg

Besluit

Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 6 juni 2017,

1. het bestemmingsplan "Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeek" vast te stellen
2. wijziging 89 Welstandsnota Enschede- Beeldkwaliteitsplan Villa de Tol en Landgoed de Tolbeek vast te stellen.
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Vastgesteld in de vergadering van 3 juli 2017.

De Griffier,

de Voorzitter



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen