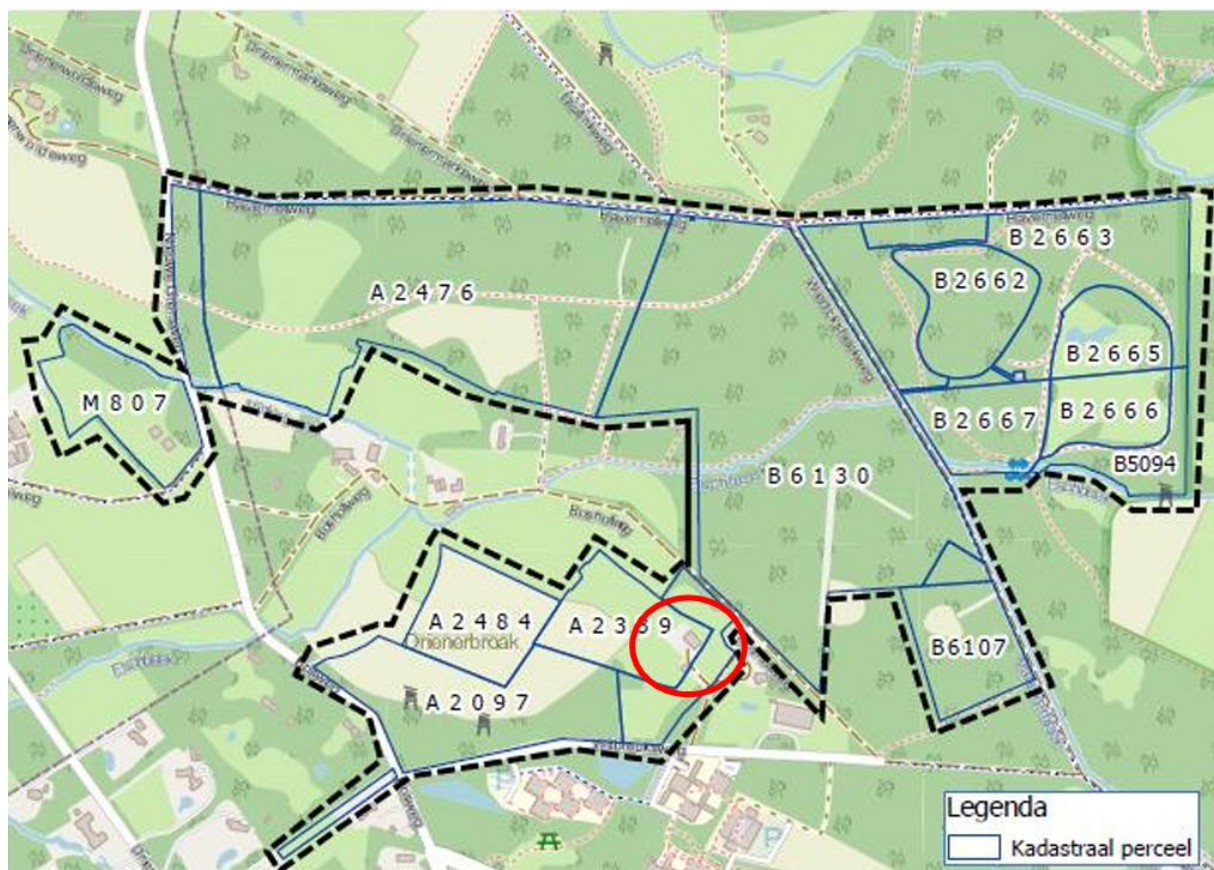


Onderbouwing beheersgebouw landgoed - Witbreuksweg 204 Enschede

Het landgoed

Zoals reeds uitvoerig besproken met de gemeente Enschede, en aangekondigd in het principe verzoek (kenmerk: 0153Z2024070100062) zijn de Rijksmonumentale boerderij en de omliggende gronden aan de Witbreuksweg 204 in Enschede aangekocht in september 2024 en toegevoegd aan de reeds bestaande landgoederen. Hierdoor is één geheel ontstaan van ca. 70 hectare, dat voorheen bestond uit vier separate landgoederen te weten; de Driesprong, De Badhut, De Vinkenesch en Drienerbroek. Het nieuwgevormde landgoed is in zijn geheel gerangschikt onder NSW, de Witbreuksweg 204 is centraal op het landgoed gelegen.

Op het landgoed bevinden zich wandelpaden, houtwallen, bomenlanen, hagen, beken, vijvers, poelen, sloten, akkers en bossen. Tevens staan er verschillende hekwerken, palen met borden, voetgangerssluizen en weidepalen met draad. Onderstaand een kaart van het landgoed met rood omcirkeld de Witbreuksweg 204.



Jaarlijks terugkerend onderhoud op landgoed

Werkzaamheden die noodzakelijk zijn om het landgoed in goede staat te houden zijn:

- Opschonen/uitdunnen bos, snoeien en waar nodig het kappen zieke bomen;
- Aanplanten van nieuw groen;
- Onderhouden wandelpaden;
- Onderhouden van landgoedpalen, borden;
- Onderhouden van recreatieve elementen als bankjes en zitplaatsen;
- Periodiek maai-onderhoud;
- Periodiek onderhouden van vijver, vennen en poelen.
 - Onderhoud beek in samenwerking met Waterschap;
- Sloten maaien en opschonen;
- Onderhoud aan toegangspoorten, voetgangers sluizen en weidepalen (vernieuwen/herstellen).

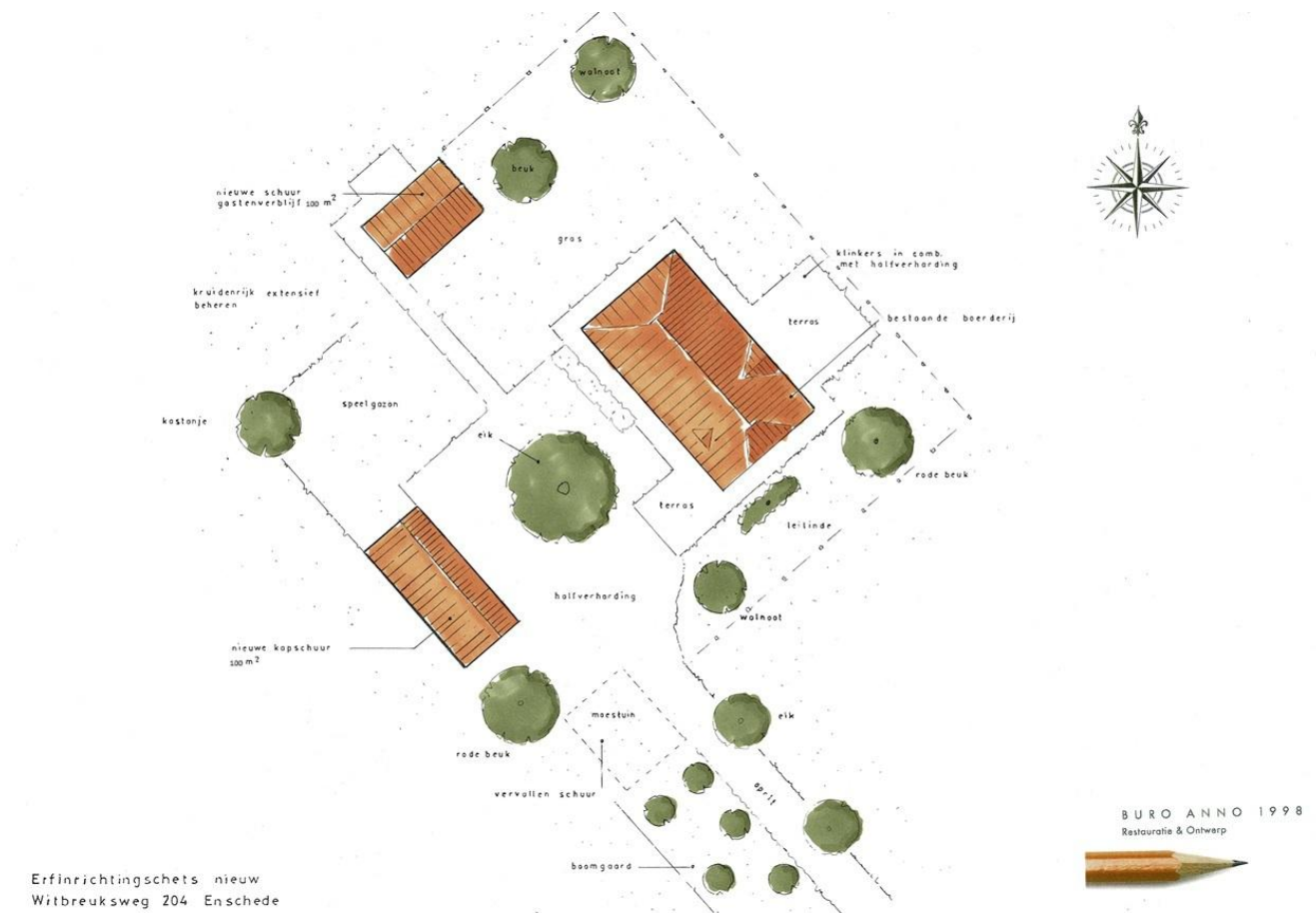
Om de periodieke onderhoudswerkzaamheden op het landgoed goed uit te kunnen voeren is een goede stallingsplek nodig voor materieel zoals een tractor met maai-bak-lepel installatie, een laadwagen, aanhanger, terreinwagen en een werkplaats voor klein gereedschap (bladblazers, kettingzaag, heggenscharen, grondboren, bosmaaiers, etc.) en onderhoud aan de machines. Onze boerderij is hiervoor ongeschikt, gezien de voorgenomen herbestemming tot wonen. Daarom zal een stallingsplek en werkplaats gecreëerd moeten worden in een nieuw te bouwen beheersgebouw.

Erfinrichtingsplan

Sinds juni 2024 vindt er vooroverleg met de gemeente plaats, op basis hiervan is een erfinrichtingsplan uitgewerkt in lijn met verschillende onderliggende onderzoeken en adviezen (historisch/landschappelijk). De huidige vervallen schuur (ca. 100 m²) aan de voorzijde van de boerderij zal worden gesloopt. Deze maakt plaats voor uitbreiding van de boomgaard en moestuin en de aanleg van andere landschapselementen. Wij zijn met Landschap Overijssel diverse plannen aan het maken voor de aanleg van verschillende streekeigen landschapselementen met inheemse soorten. Dit zal zowel op en rondom het erf, als ook elders op het landgoed gerealiseerd worden. Deze elementen zullen de natuur en biodiversiteit een positieve impuls geven. Hierbij valt te denken aan het aanplanten van verschillende bomen, hagen, stijlranden en houtwallen.

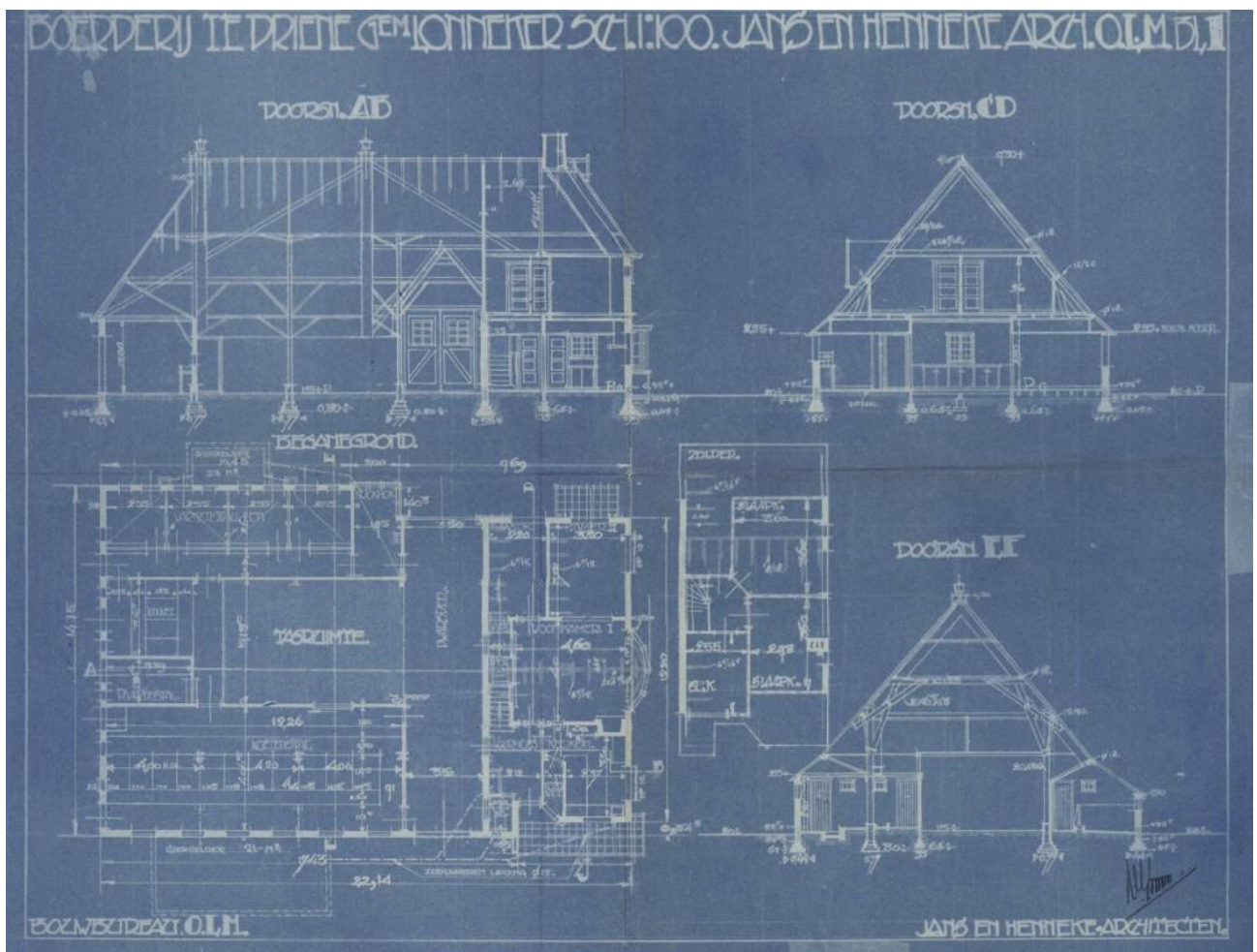
Op het erf wensen wij twee nieuwe bijgebouwen te bouwen, te weten een kapschuur van 100 m² alsmede een gastenverblijf van 100 m². Beide zullen in typisch Twentse stijl worden ontworpen.

Onderstaand de erfopzet als uitkomst van het vooronderzoek en -overleg die wij voor ogen hebben:



In afwijking van het eerder in het principeverzoek besproken bouwvolume van 100 m² (bijgebouw)+ 50 m² (vergunningsvrij bijgebouw) te verdelen over twee bijgebouwen, wensen wij naar een bouwvolume te gaan van 100 m² (beheersgebouw) + 100 m² (bijgebouw). Het oppervlakte van het beheersgebouw zal worden onderverdeelt in vijf vakken (vier open en één dicht t.b.v. de werkplaats) van 3,20 x 6,25 meter. Dit oppervlakte kan onder worden gebracht in een traditionele houten open kapschuur/wagenloods (met gebintconstructie) van ca. 6,25 x 16,0 meter. Onze architect Philip Heitkamp van Buro Anno 1998 zal voor ons een passend ontwerp maken en dit voorleggen aan de gemeente Enschede.

Gezien onze grote boerderij met een oppervlak van ca. 300 m² en een hoge nok van 9,30 meter (zie blauwdrukken) en haar grote erf, achten wij een dergelijk bouwvolume passend. De bijgebouwen blijven daarmee nog steeds ondergeschikt. Dit maakt dat wij in deze aanvraag afzien van de afwijkingsbevoegdheid voor de bouw van 250 m² beheersgebouw, ondanks dat wij aan de voorwaarden voldoen. Gezamenlijk zal de nieuwe erfopzet een passend erfensemble vormen.



Afwijkingsbevoegdheid

Het vingerende bestemmingsplan kent de volgende afwijkingsmogelijkheid:

Artikel 47 Algemene afwijkingsregels

47.1 Omschrijving bevoegdheid

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van dit plan:

- *voor het bouwen van een beheersgebouw op een landgoed van tenminste 10 ha met een oppervlakte van maximaal 100 m² en een maximale bouwhoogte van 8 meter, indien daarvoor een duidelijke noodzaak aanwezig is en geen van de op het landgoed aanwezige schuren hiervoor geschikt (te maken) is en beschikbaar is;*
- *voor het bouwen van een beheersgebouw op een landgoed van tenminste 20 ha met een oppervlakte van maximaal 250 m² en een maximale bouwhoogte van 8 meter, indien daarvoor een duidelijke noodzaak aanwezig is en geen van de op het landgoed aanwezige schuren hiervoor geschikt (te maken) is en beschikbaar is;*

47.2 Nadere voorwaarden

Bij de beoordeling van een verzoek om bij een omgevingsvergunning een afwijking als bedoeld in lid 47.1 toe te staan wordt verwezen naar bijlage 3 van het bestemmingsplan.

Deze bijlage verwijst naar de verschillende landschapstypen en koesteransichten (zoals deze eerder in de Gids Buitenkans stonden).

➔ duidelijke noodzaak;

aangezien wij voldoen aan de uitgangspunten van de afwijkingsbevoegdheid en op basis van de opgesomde onderhoudswerkzaamheden en de daarbij gewenste (veilige) stallingsplek en werkplaats voor machines en gereedschap is onzes inziens de noodzaak aanwezig voor het realiseren van een beheersgebouw.

➔ geen van de op het landgoed aanwezige schuren hiervoor geschikt (te maken) is en beschikbaar is;

Op het landgoed bevinden zich drie ongeschikte gebouwen. Dit zijn een klein “badhuisje”, een oude veeschuur en een blikken kapschuur. Zie onderstaande foto’s:





Het badhuisje is een klein gebouwtje dat aan de vijver van de Badhut ligt, deze is dusdanig klein dat die ongeschikt is als beheersgebouw. De schuur op de Badhut ligt hier vlakbij. Beide opstallen staan diep in het bos aan het einde van de Haverrietweg. De schuur op de Badhut betreft een oude veeschuur die in gebruik is door Stichting Aveleijn, zij zetten zich al meer dan 55 jaar in voor mensen met een verstandelijke beperking. Zij gebruiken deze veeschuur al ruim 20 jaar als locatie voor dagbesteding, dit maakt de oude veeschuur ongeschikt als beheersgebouw. De nadruk ligt hier op haardhout zagen en kloven. Dit hout is afkomstig uit het onderhoud van het landgoed. Het haardhout wordt in IBC-kraten gedaan om te drogen en de aanmaakhoutjes gaan in netzakken, waarna deze verkocht kunnen worden. Voorheen deed Stichting Aveleijn dit ook op eigen terrein, echter is men eind 2024 hiermee (gedwongen) gestopt.

De blikken schuur staat achteraf in het bos aan de Witbreuksweg en betreft een volledig open schuur. Dit maakt hem ongeschikt als beheersgebouw. Bovendien is de schuur in gebruik voor de opslag van het openhaardhout dat stichting Aveleijn produceert. Los van de functionaliteit als opslag van haardhout heeft deze blikkenschuur dus ook indirect een maatschappelijke functie. Verder staan in deze schuur een aantal minder vandalisme of diefstal gevoelige zaken als weidepalen, stro, hekwerken en bijvoorbeeld bielen opgeslagen. Tevens staan er nu nog een aantal machines en laadwagens gestald, welke wij graag op het erf in het nieuw te bouwen beheersgebouw (kapschuur) wensen te stallen.

In de eerste 4,5 maand van dit jaar zijn er namelijk al drie inbraak pogingen op het landgoed geweest, is er brandgesticht en hebben wij te maken gehad met vandalisme. Doordat de locaties van de opstallen zo afgelegen zijn, is er slecht zicht op. Dit maakt het inbraak en vandalisme gevoelig. Wij wensen hier dan ook geen machines of gereedschappen te stallen.

Door het beheersgebouw rechtstreeks op ons erf te plaatsen, en direct mee te nemen in de voorgenomen ontwikkeling van de boerderij en haar erf, worden wij in staat gesteld een beheersgebouw beter te beveiligen. Dit maakt dat wij dan met een geschikte stallings- en onderhoudsplek in de kapschuur ook verder kunnen investeren in de uitbreiding en vernieuwing van onze machines en gereedschappen. Dit komt de kwaliteit van het onderhoud van het landgoed en daarmee haar natuur ten gunste.

Slotwoord

Op basis van voorgaande vragen wij de gemeente Enschede medewerking te verlenen aan het realiseren van een beheersgebouw op ons erf. Door gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan en de wens om dit beheersgebouw direct te betrekken in de voorgenomen ontwikkeling van onze boerderij en haar erf wensen wij tot een functioneel en passend erfensemble te komen. Wij zien dan ook jullie reactie met belangstelling tegemoet.