

Agendaformulier B&W-vergadering 10 februari 2026

Portefeuillehouder	Arjan Kampman Agendaletter D		
Onderwerp	Vaststellen wijziging TAM-omgevingsplan H22H Witbreuksweg 204 en beleidsregel 'beeldkwaliteit Witbreuksweg 204'		
Openbaar	<i>Openbaar: ja, in principe zijn alle besluiten en bijlagen openbaar en publiceren wij die actief op enschede.nl</i>		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Omgeving & Recht	Corsanummer:	2600002248
Schrijver	I.M Scharenborg - Lesker	Casenummer	BV26000022
Urgentie			
Raadsbesluit nodig	Ja		
Raad informeren	Nee		

Mee geadviseerd door	Vergunnen, Ontwerp, verschillende collega's Ruimte en Recht
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

Portefeuillehouder stelt voor om:

1. De wijziging van het 'omgevingsplan gemeente Enschede' met het TAM-omgevingsplan Witbreuksweg 204, die met de geometrisch bepaalde planobjecten is opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0153.TAMH22H-0003, gewijzigd vast te stellen;
2. De beleidsregel 'beeldkwaliteit Witbreuksweg 204' voor vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

Publieksvriendelijke samenvatting

Er is een wijziging van het omgevingsplan opgesteld voor de functiewijziging van het perceel Witbreuksweg 204. Het perceel heeft op dit moment nog een agrarische bestemming (met bouwperceel). Het agrarische bedrijf is al lange tijd gestaakt. De voormalige bedrijfswoning is aangemerkt als rijksmonument. Er is verzocht om aan het perceel een woonfunctie te geven. De wijziging van het omgevingsplan geeft de functie Wonen met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden aan het perceel.

Daarmee wordt ook de mogelijkheid geboden om nieuwe bijgebouwen bij de woning te realiseren en het erf te verbeteren.

Het perceel Witbreuksweg 204 maakt onderdeel van het landgoed De Driesprong met een omvang van circa 70 ha. Er worden 2 nieuwe bijgebouwen gerealiseerd. Deze worden gebruikt voor bed & breakfast, berg- en stallingsruimte bij de woning en als beheergebouw voor het landgoed (opslag materiaal en materieel).

Ook worden aangepaste criteria voor het uiterlijk van bouwwerken voor het perceel (voorheen: welstandscriteria) van toepassing verklaard. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de ontwerp-wijziging omgevingsplan en ontwerp-beleidsregel voor het uiterlijk van de bouwwerken.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

Inleiding en voorgeschiedenis

Er is (nadat eerst een vooroverlegplan is ingediend en beoordeeld) een aanvraag ingediend voor de locatie Witbreuksweg 204 om het omgevingsplan te wijzigen van de bestemming "Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden" met bouwblok in de functie "Wonen". De agrarische activiteiten op het perceel zijn al geruime tijd gestaakt. De boerderij op dit adres is aangewezen als rijksmonument en wordt al geruime tijd gebruikt en bewoond als reguliere woning.

Het perceel maakt onderdeel uit van een NSW-landgoed van circa 70 hectare, genaamd De Driesprong. Het plan is om een bestaande vervallen schuur te slopen en 2 nieuwe bijgebouwen van elk 100 m2 te realiseren. Het ene bijgebouw zal worden gebruikt als bed en breakfast. De kapschuur wordt gebruikt ten behoeve van de woning (stalling van auto's, fietsen e.d) en 50 m2 daarvan betreft beheergebouw ten behoeve van het landgoed (opslag van materieel en materiaal voor het landgoed).

Met de wijziging van het omgevingsplan worden passende bouw- en gebruiksregels gegeven aan het perceel en de direct aanliggende gronden. De gebouwen worden landschappelijk ingepast op grond van een erfinrichtingsplan en geborgd in de regels van dit plan. Om het uiterlijk van bouwwerken goed te kunnen toetsen wordt ook een aanpassing van de beeldkwaliteitseisen voorgesteld.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Met de wijziging van het omgevingsplan en de functiewijziging van agrarisch bouwperceel naar wonen wordt bijgedragen aan een vitaal buitengebied en het behoud van een (rijks)monument.

Het draagt dus direct bij aan de strategische opgaven: In het bijzonder gaat om:

Groen en Duurzaam Enschede

- 03. Enschede is klimaatbestendig en biodivers
- 03.01 Samen zorgen we voor een groene omgeving met meer planten en dieren

Aantrekkelijk Enschede

- 06. Talent wordt aangetrokken, vastgehouden en ontwikkeld
06.02 De nieuwe woonmilieus zijn attractief en toekomstbestendig
- 07. In Enschede kun je prettig en gezond wonen en leven
07.01 Wijken en buurten zijn veilig, gezond en leefbaar

Argumenten**1.1 Het plan past binnen gemeentelijk en provinciaal beleid en er zijn vanuit omgevingsaspecten geen belemmeringen voor uitvoering van het plan**

In de Visie landelijk gebied en de Gids Buitenkans is het beleid voor het Enschedese buitengebied opgenomen. Hierin is benoemd dat aan het omzetten van een (agrarische) bedrijfswoning naar een woonfunctie alleen medewerking kan worden verleend als:

- De agrarische bedrijfsvoering is gestaakt.
- Aan eisen voor het woon- en leefklimaat wordt voldaan.
- De (agrarische) bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd.

De woning is nu en in de toekomst niet meer nodig voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De bedrijfsvoering is al sinds lange tijd gestaakt. Met de wijziging van het omgevingsplan is de herstart van een agrarisch bedrijf op de locatie ook niet meer mogelijk. Ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat en (agrarische) bedrijven in de omgeving worden niet belemmerd. Dit is onderbouwd in de motivering van het wijzigingsplan. Daarnaast is daarin ook ingegaan op andere omgevingsaspecten, zoals milieuzonering, bodem, water, stikstof en dergelijke. Hieruit komen ook geen belemmeringen naar voren voor uitvoering van het plan en is onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Met het plan wordt versterking en instandhouding van het erf mogelijk gemaakt evenals instandhouding van monumentale bebouwing

Door het plan wordt een passende nieuwe invulling gegeven aan een vrijkomend agrarisch erf met rijksmonumentale bebouwing. Vanuit de Visie landelijk gebied geldt voor de locatie Witbreuksweg 204 en omgeving de strategie 'inpassen'. De kwaliteit van het landschap ter plaatse is zeer hoog gewaardeerd. Uitgangspunt van de strategie 'inpassen' is het behoud van het landschap.

Het perceel is gelegen in de stadsrand. In de stadsrand zijn de groene pijler, de relatie stad-land en landgoederen en recreatie belangrijk. De landgoederen zijn aangegeven als nieuwe landgoederen op de landgoederenkaart in de Visie. De gronden van het plangebied maken deel uit van een groot landgoed van circa 70 hectare. Door de landschapsmaatregelen die worden genomen wordt bijgedragen aan de versterking van het landschap en de stadsrand-zone. De realisatie van een bed & breakfast zorgt voor een extra recreatieve voorziening en economische drager.

Vanuit het landschaps-/erfinrichtingsplan worden verschillende passende maatregelen op en rondom het erf genomen. De ruimtelijke investeringen op en rond het erf dragen bij aan een verbeterde kwaliteit van het buitengebied en de toekomstbestendigheid van het rijksmonument.

1.3 Er zijn een aantal aanpassingen gedaan ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan

Gebleden is dat er per abuis geen bouwvlak is opgenomen op de verbeelding, terwijl hiernaar in de regels wel verwezen wordt. Deze is alsnog toegevoegd.

Daarnaast zijn ambtshalve enkele ondergeschikte technische wijzigingen in de regels doorgevoerd.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-omgevingsplan

Het ontwerp-omgevingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen, van 25 december tot en met 4 februari jl. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

1.4 Het delegatiebesluit geeft de bevoegdheid tot vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan door het college

Het Raadsdelegatiebesluit 2024 geeft aan dat de raad bepaalde bevoegdheden delegeert aan het college van *burgemeester* en wethouders. In artikel 2, lid 1 onder a is opgenomen dat de raad de volgende bevoegdheid delegeert:

"Het wijzigen van het omgevingsplan voor de gevallen, waarvoor geen adviesrecht geldt, waar het college op grond van de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in de onherroepelijke bestemmingsplannen zoals die golden voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, medewerking aan zou kunnen verlenen"

In het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest (artikel 5.7.1 onder b) was op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarische met waarden-agrarische functie met landschapswaarden' in de bestemming 'Wonen' na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering (onder voorwaarde dat het gaat om een niet groter gebied dan het bestaande erf en het aantal wooneenheden op het erf niet toeneemt). Het plan betreft een functiewijziging naar 'Wonen' en voldoet aan deze voorwaarden. Ook het mogelijk maken van een beheergebouw was een bevoegdheid van het college (artikel 47 Buitengebied Noordwest, algemene afwijkingsregels). Het college van burgemeester en wethouders is daarom bevoegd om de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen.

2.1 De criteria van Boerenerven-eserf passen beter bij de identiteit van dit erf. Hierdoor is dit het passend toetsingskader voor het toetsen van het uiterlijk van bouwwerken. Daarvoor dienen deze criteria van toepassing te worden verklaard.

Voor de locatie Witbreuksweg 204 geldt op dit moment de welstandsidentiteit 'Vrije landelijke bebouwing, nieuw landschap' op grond van onze Welstandsnota. Gebleken is dat deze welstandscategorie niet de passende welstandscategorie is voor dit erf. De welstandscategorie 'Boerenerven-eserf' (uit de Welstandsnota) is een categorie die meer recht doet aan de locatie en identiteit van het erf en de bestaande (monumentale) bebouwing. In de wijziging van het omgevingsplan wordt daarom een regel opgenomen die de criteria van 'Boerenerven-eserf' van toepassing verklaard op het erf Witbreuksweg 204.

Omdat de Welstandsnota sinds inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 'bevroren' is, dient een wijziging van criteria voor beeldkwaliteit voor deze locatie te worden vastgesteld als afzonderlijke beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Na vaststelling van de beleidsregel en het omgevingsplan kunnen toekomstige aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen/het toetsen van het uiterlijk van bouwwerken aan deze criteria worden getoetst.

Risico's

Er zijn geen risico's verbonden aan dit voorstel.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Met aanvrager is een overeenkomst nadeelcompensatie (term voor planschade onder de Omgevingswet) afgesloten. Eventuele nadeelcompensatie als gevolg van het plan komt daarmee voor rekening van aanvrager. Voor het overige is er sprake van leges conform de Legesverordening.

Afweging en alternatieven

Alternatief is om geen wijziging omgevingsplan vast te stellen (en de daarbij horende beleidsregel beeldkwaliteit Witbreuksweg 204). Daarmee kan de herontwikkeling van het erf naar een woonfunctie niet gerealiseerd worden. Er kan dan bijvoorbeeld ook geen omgevingsvergunning verleend worden voor de bouw van nieuwe bebouwing. Het erf zal dan niet verbeterd worden. Als er geen functiewijziging / vervolgfunctie mogelijk wordt gemaakt kan dit eveneens zorgen voor aantasting/verval van het rijksmonument.

Participatie

Aanvrager heeft zijn plannen met de direct omwonenden besproken. Hieruit blijkt dat zij positief zijn over het plan en hiertegen geen bezwaar hebben. Zie ook de bijlage bij dit voorstel.

Communicatie met direct betrokkenen:

Er heeft een "Steunpunt" vooroverleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, provinciaal adviseur (Het Oversticht) en de adviseur erfgoed van de gemeente Enschede plaatsgevonden. Er is bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd met daarin een waardenstelling van de monumentale delen van de boerderij (zie bijlage bij motivering).

Het ontworpen erfinrichtingsplan is voorgelegd aan de Monumentencommissie en aan de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed.

- Vanuit de Monumentencommissie is aangegeven dat als de ontwerper de uitgangspunten van het erfinrichtingsplan, de waardenstelling van Het Oversticht en de welstandscriteria voor Boerenerven-es-erf als basis gebruikt, de kwaliteit voldoende geborgd is.
- De Rijksdienst voor Cultureel erfgoed heeft advies uitgebracht. In het advies is samengevat aangegeven dat er in grote lijn geen bezwaar is tegen het bouwen van de bijgebouwen in de nabije omgeving van het rijksmonument. Ook wat betreft de voorgestelde karakteristiek zijn er geen bezwaren. Wat betreft de precieze plaatsing op het erf (zichtlijnen) kunnen zij geen oordeel geven en verwijzen zij naar de beoordeling door een ervenconsulent.

Eerder is al een advies van de ervenconsulent van het Oversticht opgesteld. Het plan is daarmee in lijn. Daarnaast heeft de gemeentelijke landschapskundige het erfinrichtingsplan beoordeeld en akkoord bevonden.

Interne communicatie

Verschillende vakspecialismen/afdelingen hebben hun bijdrage geleverd aan de totstandkoming van de wijziging van het omgevingsplan.

PR over besluit:

Nee

Persbericht, ja of nee:

Nee

Vervolg

Het college is bevoegd tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan in dit geval. Zie ook argument 1.4.

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het vaststellen van de beleidsregel 'beeldkwaliteit Witbreuksweg 204' is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Na vaststelling van de beleidsregel door de raad wordt de beleidsregel gepubliceerd op overheid.nl. Er is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Regels wijziging omgevingsplan Witbreuksweg 204	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 2	Motivering wijziging omgevingsplan Witbreuksweg 204	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 3	Bijlagen motivering	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 4	Verbeelding wijziging omgevingsplan Witbreuksweg 204	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 5	Bijlagen regels	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 6	Participatieverslag (geanonimiseerd)	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 7	Raadsvoorstel vaststellen beleidsregel beeldkwaliteit Witbreuksweg 204	Ja	Ja	Nee	Nee
Bijlage 8	Document 'beeldkwaliteit Witbreuksweg 204'	Ja	Ja	Nee	Nee