Bundel van de Stukkenstroom van 20 januari 2017

0 Vaststelling bestemmingsplan “Cultuurhistorie”
- Raadsvoorstel
- BP cultuurhistorie Verbeelding
- Nota beantwoording zienswijzen BP anoniem
- BP Cultuurhistorie Regels Bijl. 1
- BP Cultuurhistorie Toelichting Bijl. 1
- BP Cultuurhistorie Bijlagen Toelichting Bijl. 1
- Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen Bijl. 2
- Ingediende zienswijzen Bijl. 3

0 Afronding herontwikkeling winkelcentrum Stokhorst: exploitatieovereenkomst en projectafwijkingsbesluit Winkelcentrum Stokhorst (blok B)
- Raadsvoorstel
- Ruimtelijke onderbouwing
- Tekening
- Tekening
- Tekening
- Tekening
- Tekening
- Tekening
- Tekening
- Verzoek advies aanvraag omgevingsvergunning.pdf

0 Vaststellen Beheersverordening "Buitengebied Noordwest-Boekelosestraat 255-257"
- Beheersverordening
- Kaart plangebied
- Illustratie 1
- Raadsvoorstel

0 Eerste wijziging van de Legesverordening 2017
- Raadsvoorstel
- Eerste wijziging Legesverordening 2017

0 bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458
- Raadsvoorstel
- Regels regelgeving BP
- Bijlagen BP Regels regelgeving
- Toelichting BP
- Bijlagen Toelichting BP
- Verbeelding BP

0 Bezorgen reisdocumenten aan Enschedese burger en Niet Ingezetene in Duitsland (Nedersaksen en Noordrijn-Westfalen)
- Brief aan de raad
- Convenant

0 Toeristenbelasting Enschede en Airbnb
- Brief aan de raad

0 Uitkomsten parkeeronderzoeken september 2016
- Brief aan de raad

Factsheet

Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad VII- E

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Cultuurhistorie"		
Portefeuillehouder	Jeroen Hatenboer agendaletter (E)		
Programma	*DF*	Aangeboden aan Raad	17 januari 2017
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1700000715

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen met bijlage ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Cultuurhistorie” vast te stellen en degene die een zienswijze heeft ingediend hiervan in kennis te stellen en mee te delen dat de ingediende zienswijze geen aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan " Cultuurhistorie" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00124-0003;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2. genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1, onder het 1e lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), stelt de Gemeenteraad voor het grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast. Daarbij wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangewezen en worden met het oog op die bestemming, regels voor het gebruik en bouwen gegeven.

Dit parapluplan beoogt een planologisch-juridische regeling te geven voor bestaande waardevolle bouwwerken en ruimtelijke structuren. De wettelijke grondslag om cultuurhistorie te handhaven en te beschermen is gelegen in artikel 3.3.van de Wro.

Met de term cultuurhistorie worden de overblijfselen van de geschiedenis bedoeld die door de mens zijn gemaakt. Hierbij valt te denken aan stedenbouwkundige patronen, landschappelijke structuren en bouwkundig erfgoed.

Cultureel erfgoed is alles met een materiële en immateriële waarde dat van belang wordt geacht voor de huidige en komende generaties om een beeld te geven van het verleden en dat zo een bijdrage levert aan de culturele identiteit van een land, een stad of een plek. Daarom zijn, vooruitlopend op dit bestemmingsplan voorbereidingsbesluiten genomen. Het voorbereidingsbesluit “Cultuurhistorie Enschede 2016” loopt eind februari 2017 af.

1.2 Situering plangebied bestemmingsplan “Cultuurhistorie”

Het plangebied van het bestemmingsplan “Cultuurhistorie” heeft betrekking op het grondgebied van Enschede, met uitzondering van de gronden gelegen binnen de bestemmingsplannen “Binnenstad 2015”, “De Bothoven 2016”, “Bolhaar-Roessingh 2016”, “’t Vaneker 2013”, “Havengebied-Westerval Noord” en “Boekelo 2015”.

1.3 Procedure en interactie met belanghebbenden

Met de publicatie van het vastgestelde voorbereidingsbesluit “Cultuurhistorie Enschede 2016” is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding te nemen op 24 februari 2016 aangekondigd in Staatscourant, Huis aan Huis en langs elektronische weg.

Het ontwerpbestemmingsplan “Cultuurhistorie heeft voor een ieder ter visie gelegen van 2 juni 2016 t/m 13 juli 2016. De aankondiging van deze ter visie legging heeft plaatsgevonden in de Huis-aan-Huis en de Staatscourant van 1 juni 2016.

DF-Ruimtelijke Plannen-. L.M. Kelly - van Oort Telefoon: (053) 481 52 41

Vooroverleg.
Alle dorpsraden en wijkorganen hebben de gelegenheid gehad om te reageren op het bestemmingsplan “Cultuurhistorie”.

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
Gedurende de termijn van de ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan “Cultuurhistorie” zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. Kortheidshalve wordt verwezen naar de nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen.

Ambtshalve zijn wel wijzigingen doorgevoerd.

De waardevolle boerderij “Het Volbert”, gelegen aan de Anemoonstraat 20 en de Magnoliastraat 5 te 7531 DC Enschede, kadastraal Gemeente Lonneker, sectie Q, nummer 4178 wordt als karakteristiek object opgenomen op de verbeelding; artikel 5 van de regels is van toepassing. Dit object is noch vermeld op de waardenkaart, noch op de beleidskaart. De bouwhistorische quickscan is als bijlage 2 toegevoegd aan de toelichting.

Ook de Melkhal, Raifeissenstraat 85, kadastraal Enschede sectie C, nummer 6741, wordt als karakteristiek object opgenomen op de verbeelding. Een cultuurhistorische quickscan wordt toegevoegd aan de plantoelichting als bijlage 3.

Daarnaast worden een aantal fouten hersteld. Het gaat om

- Het Personeelspaviljoen TH-Twente, Dienstweg 5 te 7522 ND Enschede
- Weverij katoenafval I.I Rozendaal/Museum TwentseWelle, Roomweg 103-107/Het Rozendaal te 7523 BM Enschede
- Landhuis Het Oldenzaalse Veen, Haagsebosweg 38, 7525 PE Enschede.

Deze gebouwen stonden wel op de waardenkaart, maar zijn niet (juist) op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan overgenomen.

Beoogd resultaat
In december 2012 heeft uw raad de beleidsnota "Erfgoed21" vastgesteld. Door middel van de nota "Erfgoed21" is opdracht gegeven om een cultuurhistorische waardenkaart met historische (steden)bouwkundige- en cultuurlandschappelijke waarden op te stellen ten behoeve van de borging daarvan in bestemmingsplannen. In de vergadering van 8 december 2014 heeft u de structuurvisie "Bouwen aan cultuurhistorisch Enschede" met bijbehorende cultuurhistorische beleidskaart vastgesteld. De uitkomsten van het cultuurhistorisch onderzoek zijn weergegeven op de Cultuurhistorische waardenkaart.

Om te bewerkstelligen dat dit culturele erfgoed in stand blijft, in ieder geval niet zo maar gesloopt wordt, is een voorbereidingsbesluit vastgesteld: het Voorbereidingsbesluit “Cultuurhistorie Enschede”. Dit geldt voor vrijwel het gehele grondgebied van Enschede.

Er is er daarom voor gekozen een parapluplan te maken. Een parapluplan kan worden gezien als een plan dat als ‘paraplu’ **over** andere, reeds bestaande bestemmingsplannen, heen hangt. Het parapluplan geldt voor vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Enschede.

Met het bestemmingsplan “Cultuurhistorie” wordt een passende juridische regeling in het leven geroepen om cultuurhistorisch erfgoed zoveel mogelijk te behouden voor de toekomst.

Argumenten
Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed. Deze verplichting is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Met het bestemmingsplan “Cultuurhistorie” wordt voldaan aan de wettelijke verplichting volgens het Bro en ook wordt uitvoering gegeven aan de opdracht van uw raad.

Met dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen beoogd.

Kanttekeningen
Zoals in de toelichting is vermeld is er een Cultuurhistorische waardenkaart en een Cultuurhistorische beleidskaart. De waardenkaart geeft een globaal overzicht van de gebouwen/bouwwerken, gebieden en straten met cultuurhistorische waarde. De aangegeven waarden (hoge attentiewaarde en attentiewaarde) op deze waardenkaart zijn gebaseerd op bestaand onderzoek en zijn niet uitputtend. Het kan zijn dat op deze kaart karakteristieke bouwwerken ontbreken of dat op de kaart opgenomen bouwwerken inmiddels teniet zijn gegaan doordat de karakteristieke hoofdvorm niet meer aanwezig is of wel op een andere manier (ernstig) zijn aangetast.

De mogelijkheid bestaat dat eigenaren in een enigszins financieel nadeliger positie komen te verkeren doordat hun pand is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Opgemerkt wordt dat het financieel nadeel enkel geldt voor het uitwendige karakter van het bouwwerk; interne verbouwingen en zaken die het normaal onderhoud betreffen kunnen en mogen gewoon worden uitgevoerd.
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het behoud van een pand met cultuurhistorisch waarden niet is gegarandeerd, ook niet door dit bestemmingsplan.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Door de instandhouding van bestaande bebouwing wordt een bijdrage geleverd aan duurzaamheid.

Duurzaamheid speelt maatschappelijk en voor ons als gemeente een steeds grotere rol. Bij het opstellen van bestemmingsplannen proberen we daar zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Kosten, opbrengsten, dekking

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de Gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien in dit bestemmingsplan gronden zijn opgenomen waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen, tenzij de economische uitvoerbaarheid van het plan op andere wijze wordt geregeld.
Aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan “Cultuurhistorie” zijn voor de gemeente geen financieel nadelige gevolgen verbonden.

Communicatie

Communicatie over dit bestemmingsplan vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Vervolg

Na vaststelling door de gemeenteraad en bekendmaking daarvan op de wettelijk voorgeschreven wijze, wordt de digitale versie van het vastgesteld bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt de analoge (papieren) versie gedurende zes weken in het Stadskantoor ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om gedurende deze termijn tegen het vaststellingsbesluit van uw raad beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Cultuurhistorie" (verbeelding, regels en toelichting met bijlagen) conform NL.IMRO.0153 BP00124-0003
2. Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen met bijlage ambtshalve wijzigingen
3. De zienswijzen

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

De loco-Secretaris,	**de Burgemeester,**
E.A. Smit	dr. G.O. van Veldhuizen

Gemeente Enschede

Besluit
Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van

1. De Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen met bijlage ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Cultuurhistorie” vast te stellen en degene die een zienswijze heeft ingediend hiervan in kennis te stellen en mee te delen dat de ingediende zienswijze geen aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan " Cultuurhistorie" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00124-0003;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2. genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

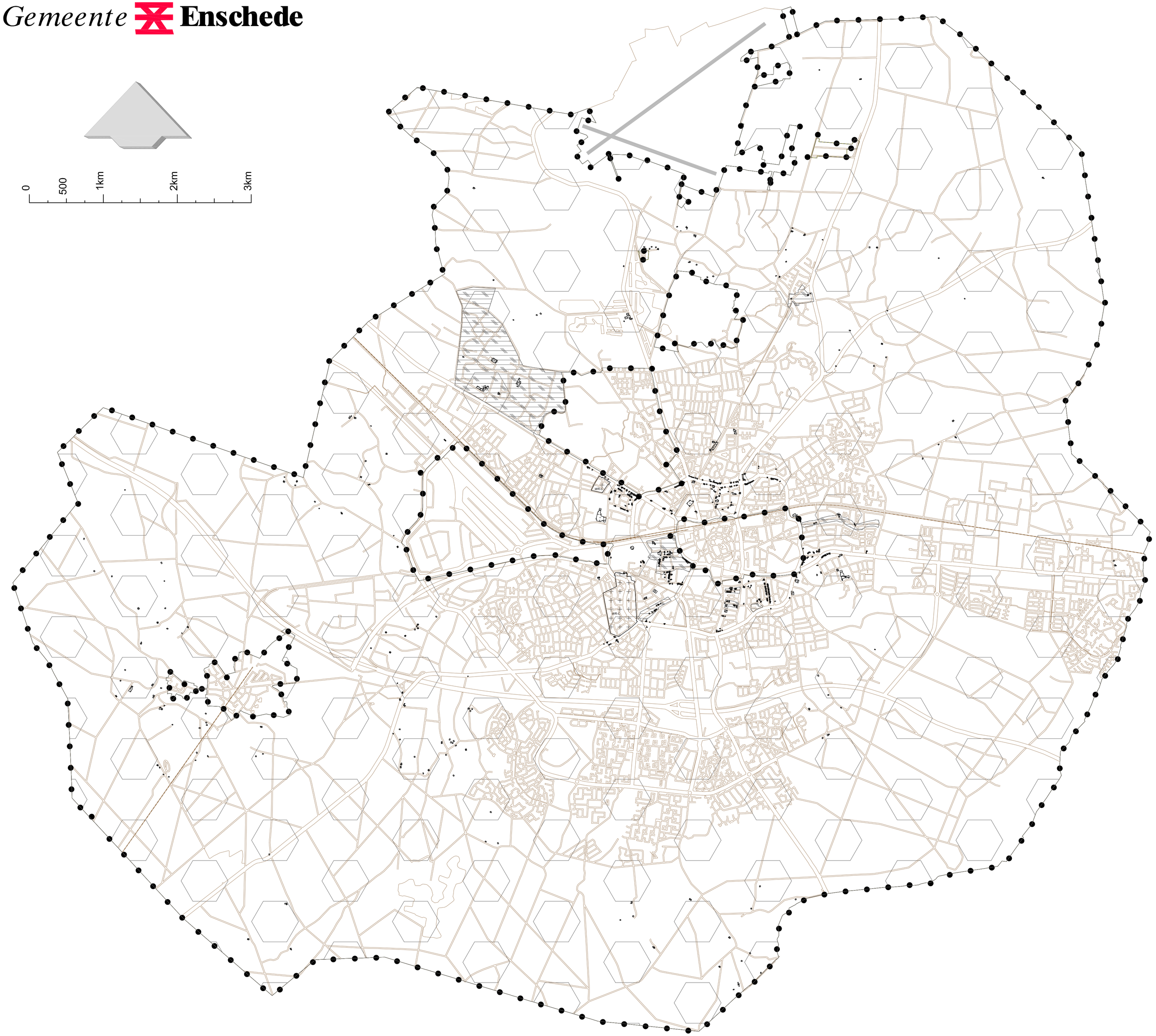
Vastgesteld in de vergadering van _____

De Griffier, **de Voorzitter**

R.M. Jongedijk dr. G.O. van Veldhuizen

DF-Ruimtelijke Plannen-. L.M. Kelly - van Oort Telefoon: (053) 481 52 41

Gemeente Enschede



Plangebied

Cultuurhistorie Enschede

Dubbelbestemmingen

WR-C — Waarde - Cultuurhistorie

Gebiedsaanduidingen

overige zone - cultuurhistorie

overige zone - cultuurhistorisch attentiegebied

Bouwaanduidingen

[ka] — karakteristiek

Programma Stedelijke Ontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN:

Cultuurhistorie

Gemeente Enschede

VASTGESTELD BIJ RAADSBESLUIT: .....

SO/BP

Naam	Datum	Projectleiding	Naam	Datum	Projectleiding	Formaat	Schaal
dB	170116		3			A1	-----
1			4			Tekeningnummer	
2			5			BP00124	

TEKENING LOCATIE: S:\1. STAD TOTAAL\CULTUURHISTORIE ENSCHEDE_BP12\ACAD\CULTUURHISTORIE GEMEENTE ENSCHEDE_BP12.DWG

Bestemmingsplan “Cultuurhistorie”

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Gemeente Enschede
Afdeling Bestemmen en Vergunnen

NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan: ”Cultuurhistorie”

Dossiernummer: BP00124

Het bestemmingsplan “Cultuurhistorie” voorziet in een juridisch-planologische regeling voor cultuurhistorisch erfgoed.
Het bestemmingsplan “Cultuurhistorie” heeft als ontwerp ter visie gelegen van 2 juni 2016 tot en met 13 juli 2016.

Gedurende de inzagetermijn zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord.

Overzicht indieners zienswijzen:

30 mei 2016	Reclamant 1	Wiecherinksweg 5 7548 RM Boekelo
29 juni 2016	VVE Trompflat	Kortenaerstraat 26 Enschede
11 juli 2016	Reclamant 2	Hoogstraat 105 7512 GW Enschede
12 juli 2016	IAA Architecten	Gronausestraat 100Enschede
13 juli 2016	L & O Architecten	Detakerk en Thomaskerk Enschede

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze: Reclamant 1

Indiener is van oordeel dat:

- de twee gebouwen op zijn erf ten onrechte aangewezen zijn als karakteristiek. Hij heeft ze bewust verbouwd, zodat de gebouwen voldoen aan de eisen van de Gids Buitenkans, waardoor er een mogelijkheid voor bewoning open gehouden wordt.
- De gebouwen bestaan uit verschillende bouwstijlen en zijn in 2007 – 2008 volledig ver/herbouwd.

Beantwoording:

Het erf Groot Wiecherink is een oud erf dat ligt in de Wiecherinkshoek bij Boekelo. Op de kadastrale kaart van 1832 is te zien dat het in die tijd gaat om een boerderij met endskamer en een aantal schuren waarvan er één dezelfde plattegrond heeft als de huidige schuur die als karakteristiek is aangeduid. Alleen de positie van die schuur is in 1832 anders. Gezien de positie van de boerderij in 1832 zal de huidige boerderij in ieder geval in de kern van (ruim) voor 1832 zijn.

Dat wordt ook bevestigd door de informatie van reclamant 1 in zijn zienswijze waarin hij de muur aan de voorzijde dateert in de 18e eeuw. Ook zijn informatie dat de endskamer in 1937 is gesloopt en is vervangen door een zijkamer bevestigt dat het hier in de kern gaat om een zeer oude boerderij.

Zoals bij boerderijen gebruikelijk was en is, zijn er wijzigingen aangebracht afhankelijk van de behoeften van de tijd. Maar daarbij is er hier in de kern niets veranderd. Er is nog steeds sprake van een oorspronkelijke boerderij met een aanbouw. Daarbij heeft reclamant 1 gelijk dat de verbouwingen terughoudend en met smaak zijn uitgevoerd. De voorgevel van voor 1937 is goed herkenbaar, de dakvlakken zijn gesloten gebleven en alle zijgevels hebben nog de uitstraling van een sober boerengebouw. Die sobere uitstraling geldt voor het hele erf. Door de sobere uitvoering en de traditionele materialisering van de gebouwen, door de klinkerbestrating en door de omlijsting met hoogopgaande bomen ademt dit erf de sfeer van een oud boerenerf ook al zijn de schuren van recente datum. Daarbij doet de maat en spreiding van de gebouwen denken aan de inrichting van het erf in 1832. Ook de verkaveling uit die tijd is nog goed herkenbaar en dit boerenerf past daar goed in.

Het feit dat een schuur van latere datum is, is in de beoordeling niet doorslaggevend. Verplaatsingen van schuren en vervanging van materiaal was op een boerderij gebruikelijk en doet, mits goed uitgevoerd, niet af aan de kwaliteit van een erf.

Wij waarderen de boerderij en de schuur met zijingang positief vanwege:

- de afleesbaarheid van de ontstaans- en gebruiksgeschiedenis
- de verschijningsvorm
- de ensemblewaarde in een historische gegroeid gebied
- het feit dat de boerderij en de schuur in de huidige staat belangrijke dragers zijn van het erf en het omringende landschap
- de aanwezigheid van voldoende ondersteunende elementen (de overige schuren en de erfinrichting)
- de onderlinge samenhang
- de mate waarin de twee gebouwen bijdragen aan de belevingswaarde van het ensemble
- de gave hoofdvormen
- de geringe aanpassingen met zaken die niet eigen zijn aan of kenmerkend zijn voor het ensemble

Het gaat hier in onze optiek om een tamelijk zeldzaam erf vanwege de ‘onvervuilde’ en sobere staat van de gebouwen en de relatie met het landschap .

In zijn zienswijze ondersteunt reclamant 1 feitelijk bovenstaande beoordeling, want ook hij vindt dat de aanpassingen in stijl zijn gedaan.

Reclamant 1 heeft de vernieuwbouw uitgevoerd met het oog op de mogelijkheden van de gids Buitenkans. Deze maakt het mogelijk om onder voorwaarden op een schuur een woonfunctie te krijgen. Maar daarvoor moet een schuur voldoen aan een aantal criteria. Eén daarvan is dat het moet gaan om een ‘karakteristieke’ boerenschuur. Nu de schuur reclamant 1 heeft gebouwd met dat doel, geeft hij daarmee impliciet aan dat het hier gaat om een karakteristiek gebouw en komt hij daarmee tot eenzelfde oordeel als de gemeente.

reclamant 1 wil de aanduiding ‘karakteristiek’ van de gebouwen af hebben, omdat hij er vanuit gaat dat aanpassingen die nodig zijn om er in te kunnen wonen zullen leiden tot sloop dat onder artikel 5 van de planregels van het bestemmingsplan verboden zou zijn.

Dit laatste is onjuist. Artikel 5 leidt niet tot een stringent verbod op sloop. Artikel 5 zegt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning te slopen. En bij het verlenen van die vergunning wordt het toetsingskader gevormd door de beleidsregel ‘koesteren cultuurhistorie’. In die beleidsregel is sprake van een afwegingsproces waarin meerdere belangen worden gewogen waaronder die van een eigenaar. Een ander belang is de cultuurhistorische waarde. Het uiteindelijk doel is het behouden van de karakteristieke hoofdvorm van een gebouw.

Het blijft dus mogelijk om gebouwen aan te passen. Dat kan ook gedeeltelijke sloop betekenen.

Alles overziend zijn wij van mening dat wij op goede gronden de beide gebouwen hebben aangeduid als karakteristiek. Gezien de wijze waarop reclamant 1 omgaat met zijn erf en gezien het doel waarmee hij de schuur heeft herbouwd, zijn wij ook van mening dat reclamant 1 niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad door de bescherming in het bestemmingsplan. Het blijft mogelijk om gebouwen aan te passen aan toekomstige functies. Verder moeten wij bij de bescherming van cultureel erfgoed ook kijken naar een verdere horizon. Want een erf zal overgaan naar nieuwe eigenaren met mogelijk minder cultuurhistorisch besef dan reclamant 1 en zijn nazaten. Voor dergelijke situaties is het goed dat een prachtig erf in een bestemmingsplan is beschermd.

Op grond van bovenstaande overwegingen zien wij geen grond om de aanduiding ‘karakteristiek’ van deze panden af te halen.

2. Zienswijze VVE e.a. de “Trompflat”.

Indieners zijn van oordeel dat:

- het bestemmingsplan een alternatief is voor het niet aanwijzen van de Trompflat als gemeentelijk monument

- de planregels nadelig zijn als het gaat om renovatie/verbetering aan de buitenzijde wat betreft: besteding extra tijd, geld en moeite en vormen daardoor een ongewenste inperking van het eigendomsrecht
- de Trompflat valt onder artikel 3 van het bestemmingsplan.
- artikel 3 aangepast moet worden in die zin dat aan artikel 3.2 een uitzonderingsregel moet worden toegevoegd.

en verzoekt de Trompflat te verwijderen van de verbeelding.
Beantwoording:
Het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" heeft tot doel het zoveel mogelijk beschermen en in standhouden van cultureel erfgoed op grond van ruimtelijke ordening. De Monumentenwet is niet van toepassing en dus kan ook niet ingegaan worden op de eventuele aanwijzing van de Trompflat als gemeentelijk monument. Daarvoor geldt een andere (wettelijke) procedure.
Op de Trompflat is artikel 5 van toepassing, de algemene aanduidingsregels, en niet artikel 3 (dat betrekking heeft op 'waarde'). De hoofdvorm dient behouden te worden en aanvragen om een omgevingsvergunning moeten getoetst worden aan de beleidsregels.
De VVE e.a. gaan er kennelijk vanuit dat de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' (artikel 3.1 t/m 3.3) geldt voor de Trompflat. Maar dat is niet zo. Een dergelijke bestemming geldt alleen voor Het Plein West-Indië en voor het Pathmos.
Voor de Trompflat gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone-cultuurhistorie' met de aanduiding 'karakteristiek' en de gebiedsaanduiding 'overige zone-cultuurhistorisch attentiegebied'.
Vanwege de eerste aanduiding (overige zone- cultuurhistorie/karakteristiek) geldt voor de Trompflat het sloopvergunningstelsel waarin onder andere is opgenomen dat dit niet geldt voor werkzaamheden van geringe omvang dan wel die het normale onderhoud en beheer betreffen.
Voor overige sloopwerkzaamheden geldt dat getoetst wordt aan de beleidsregel 'koesteren cultuurhistorie'. Daarin is de cultuurhistorie één van de te wegen belangen tegenover de belangen van de eigenaar. Deze regeling sluit (gedeeltelijke) sloop niet uit, maar maakt dat het cultuurhistorisch belang nadrukkelijk wordt meegewogen. Aanpassingen aan het gebouw blijven dus mogelijk.

De aanduiding 'cultuurhistorisch-attentiegebied' heeft tot gevolg dat áls er een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, deze ook wordt getoetst aan de beleidsregel 'koesteren cultuurhistorie'. Dat betekent dus geen verzwaring van de vergunninglast. Vergunningvrij blijft vergunningvrij. Maar het betekent wel dat, als er sprake is van een vergunningplichtige activiteit, er advies wordt gevraagd aan de cultuurhistorisch deskundige.

Bovenstaande houdt in dat het grootste bezwaar van de VVE e.a. niet aan de orde is omdat de planregels 3.1 t/m 3.2 niet van toepassing zijn.
Er is wel sprake van een sloopvergunningstelsel met een cultuurhistorische toetsing maar die ziet alleen op de hoofdvorm en de buitenkant van het gebouw. En er geldt een cultuurhistorische toets bij andere vergunningen áls die aan de orde zijn. Maar dit levert een aanmerkelijk geringere belasting op voor de eigenaren dan de monumentenstatus zou hebben gedaan. Want daar zou alles dat het gewone onderhoud te boven gaat omgevingsvergunningplichtig zijn, zowel voor de buitenkant als voor de binnenkant.

De cultuurhistorische waarde van het gebouw zoals die is omschreven in de redengevende omschrijving van het Oversticht wordt door VVE e.a. niet in twijfel getrokken. En omdat het grootste bezwaar van de VVE e.a. zich niet voordoet en er in de overige regels de uitzonderingen zijn geregeld waarom wordt gevraagd, zien wij geen aanleiding in deze zienswijze om het bestemmingplan ten aanzien van de beschermingsregeling van de Trompflat aan te passen.

3. Zienswijze: Reclamant 2
Indiener is van oordeel dat:
- al zoveel gewijzigd (aangebouwd en verbouwd) is aan het pand en dat van de oorspronkelijke staat zo weinig meer over is dat het object niet aangewezen kan worden als cultuurhistorisch waardevol .
- er ook inwendig weinig meer van waarde is
- hij ernstig gedupeerd wordt in het toekomstig gebruik en genot
- een financiële vergoeding gegeven moet worden omdat het pand in waarde vermindert

en vraagt zich af op welke kwalitatieve gronden het pand attentiewaarde heeft op de Waardekaart.
Beantwoording:
Het pand is gebouwd rond 1906. Uit de bouwtekening blijkt dat het ontwerp bestond uit een neorenaissance pand met een rijke houten detaillering in chaletstijl op de topgevel. Of het pand ook zo is uitgevoerd, is niet bekend. In ieder geval tot de oorlogsjaren (WOII) bestonden de gevels uit ongepleisterd metselwerk. In de oorlog heeft de Hoogstraat erg geleden tijdens bombardementen en daarbij zijn de panden die oorspronkelijk tegenover nr. 105 stonden volledig verwoest. Het is denkbaar dat daarbij nr. 105 beschadigd is geraakt en dat daarna de gevels hun huidige vorm en materialisering hebben gekregen. De gevels zijn nu gepleisterd en drie daarvan zijn wit geschilderd. De bepleistering van de voorgevel is daarbij voorzien van diepe groeven die natuursteen suggereren. De twee kordonlijsten zijn oorspronkelijk en de vensters hebben in het algemeen nog hun oorspronkelijke segmentbogen. In de voorgevel zijn deze voorzien van geprofileerde aanzetstenen en sluitstenen met gestileerde diamantkoppen en kroonlijstjes. De boogvelden zijn voorzien van een arcering. Onder de onderste kordonlijst is de pleisterlaag geornamenteerd. De voordeur ligt terug in een portaal met een stoep. De gootomlijsting bestaat uit recent materiaal en is niet gedetailleerd.
Doordat de voorgevel zowel neorenaissance- als neoclassicistische kenmerken vertoond, is de stijl eclectisch.
De rechter zijgevel heeft een aanbouw die van latere datum is. Maar omdat hij tegen de achterste helft van de zijgevel is gebouwd, detoneert hij niet met het oorspronkelijke gebouw.
De indeling van de achtergevel lijkt redelijk oorspronkelijk en ook de aanbouw direct aansluitend aan het pand heeft nog de oude raam indeling. De binnenkant is niet geïnspecteerd, maar dat is ook niet relevant voor het bestemmingsplan "Cultuurhistorie". Uitsluitend het exterieur van een pand is van invloed om in aanmerking te komen voor de aanduiding 'karakteristiek'.
Met name door de voorgevel is het een cultuurhistorisch waardevol pand.

In deze straat is dit het enige pand met deze bouwstijl en detaillering. En door de kleur en de ruimte aan de rechterzijkant is hij bepalend voor de aanblik van het begin van de straat, vooral vanaf de singel.
Ondanks het feit dat er in de gevel ornamentiek is verdwenen zijn er toch voldoende elementen overgebleven die het pand voor deze straat bijzonder maken en met een herkenbare architectuur. Daarom is het pand beeldbepalend. Dat deze architectuur niet meer volledig oorspronkelijk is, is daarbij minder van belang. De cultuurhistorische waardenkaart kent immers niet een leeftijdscriterium.
Bovenstaande betekent dat wij van oordeel zijn dat het pand voldoende kwaliteit heeft voor plaatsing op de cultuurhistorische waardenkaart en voor de aanduiding 'karakteristiek' in het bestemmingsplan. Daarom wijzen wij het verzoek af om de aanduiding 'karakteristiek' van het pand te verwijderen.
Wij delen ook niet de mening van Reclamant 2 dat hij ernstig wordt beknot in zijn handelingsvrijheid. Want de beleidsregel 'koesteren cultuurhistorie' biedt bij ingrepen aan de buitenkant van het pand voldoende ruimte en waarborgen voor een evenwichtige afweging van belangen, waarbij ook het belang van de eigenaar voldoende meeweegt. Het feit dat het pand karakteristiek is, betekent geenszins dat er geen aanpassingen aan het pand mogelijk zijn. Ook zijn er geen beperkingen in het gewone onderhoud.

Voor financiële compensatie is er naar ons oordeel geen reden. Want weliswaar kan er sprake zijn van enige extra kosten vanwege leges in het geval van een sloopvergunning, maar daar staat tegenover dat het pand gewaardeerd is als waardevol en karakteristiek. Dat kan de waarde van een pand verhogen. Daarom vinden wij het niet onredelijk dat geringe extra kosten ten laste komen van een eigenaar.

Alles overziend zien wij geen aanleiding om voor dit pand het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" te wijzigen.

4. Zienswijze: IAA Architecten
Indiener is van oordeel dat:
- al zoveel gewijzigd (aangebouwd en verbouwd) is aan het pand en dat van de oorspronkelijke staat zo weinig meer over is dat het object niet aangewezen kan worden als cultuurhistorisch waardevol .
- er intern en extern nog weinig oorspronkelijke details aanwezig zijn
- de aanwijzing als cultuurhistorisch pand verstrekkende gevolgen kan hebben voor de mogelijkheden van het pand en de bedrijfsvoering; het legt beperkingen op aan (ver)bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden.
- de aanwijzing financiële gevolgen heeft

en verzoekt het object te verwijderen van de verbeelding/Waardekaart .
Beantwoording:
Het is onmiskenbaar dat het sloopvergunningenstelsel dat het gevolg is van de aanduiding 'karakteristiek' kan leiden tot beperkingen in de aanpassingen van het gebouw. En ook kan dit leiden tot hogere kosten in verband met noodzakelijk onderzoek ten aanzien van de cultuurhistorische waarde van een pand. Tegelijkertijd biedt de beleidsregel 'koesteren cultuurhistorie' voldoende mogelijkheden om in een vroeg stadium in beeld te brengen of een ingreep raakt aan de cultuurhistorische waarden en betekenis van een pand. Want de eerste stap is een quickscan ten aanzien van de cultuurhistorische elementen die in het geding zijn. Deze quickscan zal worden uitgevoerd door een bouwhistoricus/deskundige-cultuurhistorie van de gemeente Enschede. Daarvoor worden geen kosten in rekening gebracht. Als daarbij direct blijkt dat wordt voldaan aan artikel 5.1.3 van de planregels is een vergunning niet aan de orde. Ook als direct blijkt dat artikel 5.1.4 lid b onder 2 van toepassing is, wordt de omgevingsvergunning verleend. Daarvoor geldt de reguliere termijn van 8 weken. In veel gevallen zal er dan ook sprake zijn van vergunningplichtige nieuwbouw waarvoor diezelfde termijn van 8 weken geldt. De omgevingsvergunning voor de activiteiten 'slopen' en 'bouwen' loopt dan gelijk op en er is in dat geval geen sprake van dat er vertraging ontstaat. Dat is anders als blijkt dat het wel gaat om cultuurhistorisch waardevolle elementen. In dat geval kan het nodig zijn om aanvullend onderzoek te doen. De kosten daarvoor komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer. Wij verwachten dat zich dit in een beperkt aantal gevallen zal voordoen. In de meeste gevallen zal het daarbij gaan om een bouwhistorische verkenning waarvan in het algemeen de kosten overzichtelijk zijn. Wij vinden dit vanuit het oogpunt van het behoud van cultuurhistorie een aanvaardbare belasting van een initiatiefnemer.
Verder is het niet zo dat door de aanduiding 'karakteristiek' een pand 'op slot' gaat. Want de beleidsregel 'koesteren cultuurhistorie' die het kader vormt van de vergunningverlening, is zodanig ingericht dat het antwoord niet per definitie 'nee' is. De beleidsregel is juist zo ingericht dat er een evenwichtige afweging plaatsvindt van alle betrokken belangen waarvan de cultuurhistorie er één is. Het doel daarvan is om te voorkomen dat gedachtenloos panden worden gesloopt.
Vaak wordt het benoemen van de historische waarde en het daaraan koppelen van afwegingsmomenten (vergunningen) ervaren als beperking. Maar het kan ook juist positief werken. Niet alleen in het licht van het behoud van identiteit maar ook in praktische zin voor een initiatiefnemer. Want het behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand kan ertoe leiden dat functiewijzigingen die op gespannen voet staan met andere regelgeving worden geaccepteerd juist vanwege het behoud van een belangrijk pand. In die zin kan de aanduiding 'karakteristiek' leiden tot een hogere flexibiliteit en tot meer mogelijkheden van herbestemming.
Onze eindconclusie op dit punt is dat er weliswaar enige beperkingen kunnen zijn en ook dat er enige kostenverhoging kan ontstaan. Wij achten de beperkingen en de hogere kosten aanvaardbaar in het licht van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De aanduiding 'karakteristiek' in het bestemmingsplan wordt bepaald door de vragen:
1. Is het pand beeldbepalend;
2. Staat het pand in een gebied 'koesteren' van de beleidskaart cultuurhistorie.

Om met (2) te beginnen. Het antwoord daarop is 'ja'. De gebieden ter weerszijden van de Gronausestraat hebben deze aanduiding omdat het een belangrijke structuurdrager is van dit deel van de stad.
Of een pand 'beeldbepalend' is, hangt af van de architectonische en architectuurhistorische kwaliteiten, de ensemble- en stedenbouwkundige waarden en waarden vanuit de cultuurhistorische- en gebruiksgeschiedenis. Daarbij geldt als definitie voor de term 'beeldbepalend': een pand dat door zijn architectonische waarde en/of zijn cultuurhistorische waarde de specificiteit en herkenbaarheid van zijn omgeving verhoogt.

Het huidige pand kent zijn oorsprong aan het einde van de 19e eeuw. Want in 1888 is er op deze plek aan de toenmalige Gronauschestraatweg een verenigingsgebouw 'Algemeen Belang' gezet op de plaats waar vroeger boerderij Meijer stond. Dit verenigingsgebouw lag terug van de straat waardoor er een behoorlijk voorterrein was. De oudst bekende foto (circa 1900) laat een min of meer symmetrisch gebouwd pand zien in één bouwlaag met een kap en met neorenaissance elementen, een middenrisaliet en een veranda aan de rechterzijde.
Bij diverse aanpassingen rond 1929 is het middenrisaliet naar boven doorgetrokken tot voor het voordakvlak en zijn er aanpassingen gedaan aan de raampartijen. Er is voor het middenrisaliet een overkapt terras gezet en rechts van het pand is de houten kegelbaan vervangen door een gemetselde kegelbaan.
Meer recent is het gebouw aan alle zijden uitgebreid waarbij er aan de voorzijde nog steeds een min of meer symmetrisch gebouw is gebleven met een middenrisaliet. Dit gebouw doet met name van enige afstand nog steeds doet denken aan de situatie rond 1929. De hal van de kegelbaan is er nog en ook het voorterrein al is dit door de uitbreidingen minder groot dan voorheen.
Er zijn door de uitbreiding veel details verdwenen al is de oude voorgevel van rond 1929 nog steeds in het gebouw aanwezig. Ook het oude dak van rond 1927 is nog goed herkenbaar. Of er elders in het gebouw nog oorspronkelijke details zijn te zien is nu niet onderzocht.
Door de aanwezigheid van deze oude elementen is de bouwhistorie van het pand goed zichtbaar en afleesbaar.
Het pand staat op het hoogste punt van de Gronausestraat en is daar door zijn volume en de bomen prominent aanwezig.

Vanuit de gebruikshistorie is het pand van belang. Het is een van de oude pleisterplaatsen langs een belangrijke toegangsweg naar de stad. In de tijd van zijn ontstaan was het daar verder meest onbebouwd. Hier en daar stond er een boerderij. De meeste straten en bebouwing die wij nu kennen, waren er toen nog niet. Later is dit gebied door de uitdijende stad omsloten. In al die tijd is de functie van pleisterplaats gebleven.
Vanwege die bekendheid verhoogt dit pand, ondanks de aanpassingen die er in de loop der tijd aan zijn gedaan de specificiteit en herkenbaarheid van zijn omgeving en is het een herkenbaar stukje historie van Enschede gebleven.

Om bovenstaande redenen zijn wij van mening dat het hier gaat om een beeldbepalend pand dat niet zomaar gesloopt kan worden. Daarom zijn wij niet bereid om de aanduiding 'karakteristiek' van dit pand te verwijderen en achten wij het van belang om bij aanvragen om (gedeeltelijke) sloop daar zorgvuldig mee om te gaan volgens de systematiek van de beleidregel 'koesteren cultuurhistorie'.

5. Zienswijze: L & O Architecten, namens het college van Kerkrentmeester van de Protestantse Gemeente Enschede m.b.t. de Detakerk

Indiener is van oordeel dat:

- de aanwijzing van de Detakerk als cultuurhistorisch object met hoge attentie waarde op dezelfde bezwaren stuit als de aanwijzing van gemeentelijk monument. De bouwstijl is niet bijzonder of interessant is en de architect was niet een nationale of regionale beroemdheid.
- het enkele feit dat het gebouw uit 1950 stamt is geen redelijk en overtuigend argument.
- de omschrijving/onderbouwing 'redelijk gave hoofdvorm, zadeldak, pannen en bakstenen' geldt voor de meeste kerken
- de ligging van de kerk niet beeldbepalend is of met de omliggende bebouwing een fraai stedenbouwkundig geheel vormt.
- de kwalificatie 'hoge attentiewaarde' de verkoop ernstig belemmert, want de kerk wordt niet meer gebruikt voor kerkdiensten en staat te koop

m.b.t. de Apostel Thomaskerk is indiener van oordeel dat:

- de kerk qua architectuur, bouwstijl, bouwhistorie en gebruiksgeschiedenis niet dusdanig uniek en zeldzaam is dat de kwalificatie cultuurhistorisch met attentiewaarde gerechtvaardigd is
- de kwalificatie 'attentiewaarde' de verkoop ernstig belemmert, want de kerk wordt niet meer gebruikt voor kerkdiensten en staat te koop
- dezelfde argumenten gebruikt moeten worden die gelden voor de Detakerk .

Beantwoording
De Cultuurhistorische Waardenkaart is vastgesteld door de gemeenteraad in 2014. Dat betekent dat de daarin gehanteerde kwalificaties in het kader van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" niet aan de orde kunnen zijn.
Toch maken wij een tweetal opmerkingen.
Voor de **Detakerk** is een redengevende omschrijving opgesteld door een deskundig bureau (het Oversticht) . Wij mogen daaraan zwaar gewicht toekennen. In uw zienswijze presenteert u niet een vergelijkbaar deskundigenrapport dat de beoordeling van het Oversticht weerlegt. Dat betekent dat de cultuurhistorische waarde van de Detakerk voor ons inhoudelijk niet ter discussie staat.
Ook onder de regels van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" blijven aanpassingen aan het gebouw mogelijk en zelfs sloop is uiteindelijk niet ondenkbaar. De kaders daarvoor worden gevormd door de beleidsregel 'koesteren cultuurhistorie' waarnaar ook in het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" wordt verwezen.
De stelling dat de aanduiding 'hoge attentiewaarde' functiewijziging of verkoopbaarheid in de weg staat, wordt verder door u niet onderbouwd. Daar staat tegenover dat de kerk momenteel deels verhuurd wordt voor kerkelijke activiteiten en recent heeft een ontwikkelaar plannen voor herbestemming gepresenteerd aan de gemeente die leiden tot aanpassingen aan het gebouw. Deze plannen zijn, zoals het er nu naar uitziet, aanvaardbaar vanuit cultuurhistorisch- en welstandsperspectief. Op grond daarvan concluderen wij dat ook het herbestemmen, en het veranderen van een pand dat beschermd wordt door het bestemmingsplan haalbaar is.

De **Apostel Thomaskerk** heeft weliswaar de aanduiding 'attentiewaarde' op de Cultuurhistorische waardenkaart, maar heeft niet de aanduiding 'karakteristiek' in het bestemmingsplan "Cultuurhistorie". Dat komt doordat het gebied waarin de apostel Thomaskerk staat niet is opgenomen in de 'beleidskaart cultuurhistorie'. Alleen panden die én op de cultuurhistorische waardenkaart voorkomen én vallen binnen een gebied 'koesteren cultuurhistorie' in de beleidskaart krijgen de aanduiding 'karakteristiek' in het bestemmingsplan "Cultuurhistorie". En alleen voor die

panden gelden de regels in dat bestemmingsplan. Voor de apostel Thomaskerk gelden deze dus niet en is het voor het bestemmingsplan een pand zoals alle andere panden.

Om bovenstaande redenen geeft de zienswijze ons geen aanleiding om het bestemmingsplan “Cultuurhistorie” aan te passen ten aanzien van de Detakerk.

Conclusie: de zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage: Overzicht van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Cultuurhistorie"

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat van 2 juni 2016 tot en met 13 juli 2016 ter inzage heeft gelegen.

Ambtshalve is:

1. De waardevolle boerderij "Het Volbert", gelegen aan de Anemoonstraat 20 en de Magnoliastraat 5 te 7531 DC Enschede, kadastraal Gemeente Lonneker, sectie Q, nummer 4178 wordt als karakteristiek object opgenomen op de verbeelding; artikel 5 van de regels is van toepassing. Dit object is noch vermeld op de waardenkaart, noch op de beleidskaart. De bouwhistorische quickscan is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.
2. De Melkhal, Raiffeisenstraat 85, kadastraal Gemeente Enschede, sectie C, nummer 6741, wordt als karakteristiek object opgenomen op de verbeelding. De bouwhistorische quickscan is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Daarnaast worden een aantal fouten hersteld. Het gaat om:

1 Het Personeelspaviljoen TH-Twente, Dienstweg 5 te 7522 ND Enschede
2 Weverij katoenafval I.I Rozendaal/Museum TwentseWelle, Roomweg 103-107/Het Rozendaal te 7523 BM Enschede
3 Landhuis Het Oldenzaalse Veen, Haagsebosweg 38, 7525 PE Enschede.

Deze gebouwen stonden wel op de waardenkaart, maar zijn niet (juist) op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan overgenomen.

Gemeente Enschede

Regels

Bestemmingsplan
Cultuurhistorie

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Cultuurhistorie

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Reikwijdte 5

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **6**
Artikel 3 Waarde - Cultuurhistorie 6

Hoofdstuk 3 Algemene regels **7**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 7
Artikel 5 Algemene aanduidingsregels 8

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **10**
Artikel 6 Overgangsrecht 10
Artikel 7 Slotregel 11

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

De onderstaande bepalingen in artikel 1 worden toegevoegd aan of vervangen de begrippen in de regels van de verschillende geldende bestemmingsplannen.

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Cultuurhistorie met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00124-0002 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.4 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.5 cultuurhistorisch attentiegebied:

een gebied gekenmerkt met een cultuurhistorisch waardevolle structuur, een waardevol stedenbouwkundig patroon en/of een gebied met een karakteristieke ruimtelijke samenhang.

1.6 cultuurhistorisch deskundige:

door burgemeester en wethouders benoemde persoon of groep van personen die expert is op het gebied van monumentenzorg en cultuurhistorie.

1.7 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.8 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.9 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

Artikel 2 Reikwijdte

De regels in artikel 1 tot en met 6 van dit plan zijn aanvullend op de regels van de verschillende geldende bestemmingsplannen. De overige regels in de verschillende geldende bestemmingsplannen blijven onverkort van kracht.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Waarde - Cultuurhistorie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde-Cultuurhistorie” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van cultuurhistorische waarden, waarbij de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

3.2 Bouwregels

a. Op de als “Waarde-Cultuurhistorie” aangewezen gronden is het niet toegestaan zonder een omgevingsvergunning bouwkundige wijzigingen aan te brengen in de bestaande bebouwing die zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied en aan bestaande bebouwing in het openbaar toegankelijk gebied.
b. In afwijking van het bepaalde onder a kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat bij een omgevingsvergunning overeenkomstig de bouwregels behorende bij de andere daar voorkomende bestemming(en) wijzigingen worden aangebracht in de bestaande bebouwing, mits het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd voor wat betreft:
    1. de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
    2. de dakvorm;
    3. de nokrichting;
    4. de dakhelling;
    5. de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers.
c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder b. wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

3.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.
b. Het verbod onder a geldt niet voor werken en werkzaamheden:
    1. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
    2. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
    3. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.
c. Sloop van bebouwing kan worden toegestaan, indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het uitwendig karakter van het bouwwerk voor wat betreft:
    1. de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
    2. de dakvorm;
    3. de nokrichting;
    4. de dakhelling;
    5. de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers.
d. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

5.1 overige zone - cultuurhistorie

5.1.1 bouwregels cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

5.1.2 slopen

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

5.1.3 uitzondering

Het in lid 5.1.2 genoemde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
b. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.

5.1.4 toepassingscriteria

a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel "Koesteren cultuurhistorie" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.1.2 wordt verleend in de volgende gevallen:
    1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
    2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
    3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.
c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.1.2 wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

5.2 Overige zone - cultuurhistorisch attentiegebied

5.2.1 cultuurhistorisch attentiegebied

a. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied' zijn de gronden tevens aangewezen voor het behoud, herstel en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden.
b. Op de als “cultuurhistorisch attentiegebied” aangewezen gronden worden aanvragen omgevingsvergunning vooraf getoetst aan de beleidsregel "Koesteren cultuurhistorie" en de daarbij behorende kaart(en).
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning als bedoeld onder b verplichten dat een cultuurhistorisch onderzoek wordt uitgevoerd zoals bedoeld in de beleidsregel "Koesteren cultuurhistorie" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
d. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder b wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.
e. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
    1. de aanduiding "cultuurhistorisch attentiegebied” geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van nader cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn;
    2. aan gronden de dubbelbestemming “Waarde-Cultuurhistorie” toe te kennen ter bescherming van de

aanwezige cultuurhistorische waarden, indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

6.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

6.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 6.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

6.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 6.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

6.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

6.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 6.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

6.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 6.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

6.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 6.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie".

Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Januari 2017, gemeente Enschede

enschede.nl

Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Cultuurhistorie

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Cultuurhistorie

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 4
1.3 Geldende juridische regelingen 4
1.4 Wettelijk kader 4
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 5

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **7**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 7
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 7
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 9

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **11**
3.1 Beleidsmatige uitgangspunten 11
3.2 Welstand en beeldkwaliteit 13
3.3 Duurzaamheid 13

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **14**

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet **15**
5.1 Algemeen 15
5.2 Indeling planregels en beschrijving van het plan 15
5.3 Handhaving 16

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **17**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan **"Cultuurhistorie**" heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt voor het plangebied "Cultuurhistorie" een planologisch-juridische regeling te geven voor cultuurhistorisch erfgoed. Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed. Deze verplichting is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Met de term cultuurhistorie worden de overblijfselen van de geschiedenis bedoeld die door de mens zijn gemaakt. Hierbij valt te denken aan stedenbouwkundige patronen, landschappelijke structuren en bouwkundig erfgoed.

Cultureel erfgoed is alles met een materiële en immateriële waarde dat van belang wordt geacht voor de huidige en komende generaties om een beeld te geven van het verleden en dat zo een bijdrage levert voor de culturele identiteit van een land, een stad of een plek.

In december 2012 heeft de raad de beleidsnota "Erfgoed21" vastgesteld. Deze nota is een uitvoeringsprogramma voor de gemeentelijke inzet op monumenten en erfgoed. Door middel van de nota "Erfgoed21" heeft de raad aan het college opdracht gegeven om een cultuurhistorische waardenkaart met historische (steden)bouwkundige- en cultuurlandschappelijke waarden op te stellen ten behoeve van de borging daarvan in bestemmingsplannen.

In de vergadering van 8 december 2014 heeft de raad van de gemeente Enschede de Structuurvisie "Bouwen aan cultuurhistorisch Enschede" met bijbehorende cultuurhistorische beleidskaart vastgesteld.

Met de vaststelling van deze structuurvisie heeft de raad het college de opdracht gegeven om een zogenaamd paraplubestemmingsplan op te stellen om de bescherming van het in Enschede aanwezige cultuurhistorische erfgoed te borgen door te bepalen dat het verboden is zonder omgevingsvergunning bouwwerken te slopen (als bedoeld in artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Middels een dergelijk parapluplan vindt een juridische doorvertaling plaats van het beleid met betrekking tot cultuurhistorisch erfgoed, zoals vastgelegd in de genoemde Structuurvisie,
Tevens is opdracht gegeven om de Welstandsnota Enschede aan te passen, zodat ook daarin het cultuurhistorisch erfgoed is geborgd.

Om te voorkomen dat zich in de tussentijd ontwikkelingen voordoen die van nadelige invloed kunnen zijn op de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Enschede is door de raad op 16 februari 2015 en 22 februari 2016 een voorbereidingsbesluit vastgesteld. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het cultuurhistorisch erfgoed in stand blijft, in ieder geval niet zo maar gesloopt wordt. In de regels van het voorbereidingsbesluit is een sloopvergunningstelsel opgenomen voor de gebouwen, die zijn gelegen in de gebieden die zijn aangewezen op de cultuurhistorische beleidskaart.

Met het vaststellen van het voorbereidingsbesluit "Cultuurhistorie Enschede 2016" is tevens bepaald dat het verboden is gebouwen met een (hoge) attentiewaarde te slopen en dienen aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden aangehouden.

Het plan beschermt bestaande waardevolle ruimtelijke bouwwerken en structuren. De wettelijke grondslag om cultuurhistorie te handhaven en te beschermen is gelegen in artikel 3.3 van de Wro. Daarin is geregeld dat in een bestemmingsplan kan worden bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning bouwwerken te slopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan **"Cultuurhistorie**" betrekking heeft betreft het gehele grondgebied van de gemeente Enschede met uitzondering van de terreinen die behoren tot de gebiedsontwikkeling Luchthaven en omgeving en de gronden die vallen binnen de plangebieden van de volgende in voorbereiding zijnde, in procedure zijnde of vastgestelde bestemmingsplannen:

"Binnenstad 2015"

"De Bothoven 2016"

"Bolhaar-Roessingh 2016"

"'t Vaneker 2013"

"Havengebied-Westerval Noord"

"Boekelo 2015"

In die plannen is of wordt een afzonderlijke regeling voor "cultuurhistorie" opgenomen.

1.3 Geldende juridische regelingen

Binnen het plangebied van het (paraplu)bestemmingsplan "Cultuurhistorie" geldt een groot aantal bestemmingsplannen. Deze plannen blijven onverkort van kracht, ook als het parapluplan wordt vastgesteld en rechtskracht verkrijgt. De regels van het parapluplan "Cultuurhistorie" zijn aanvullend op de regels van de geldende bestemmingsplannen.

1.4 Wettelijk kader

Het wettelijk kader van een bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in dat plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven".

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er uit moeten zien, wat vastgelegd moet worden en wat meegewogen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In de toelichting moet o.a. worden beschreven de wijze waarop met archeologische/cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden. (artikel 3.1.6 lid 4 sub a.)

Een bestemmingsplan is daarom een juridisch ruimtelijk beleidsdocument, waarin de bestemming van de gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels en de daarop aanwezige bebouwing worden vastgelegd, maar waarin ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Digitalisering

Alle ruimtelijke plannen moeten voor iedereen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar zijn. Daarvoor is een landelijke voorziening in het leven geroepen. Er moet gewerkt worden via landelijk vastgestelde regels (artikel 1.2.1 en 1.2.2 Bro, nader uitgewerkt in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening).

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan vragen burgemeester en wethouders aan het binnen het plangebied werkzame erkende wijkorgaan advies uit te brengen over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit is geen wettelijke procedurestap maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze die is vastgelegd in de Regeling Wijkorganen 2008 en nader uitgewerkt in de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Cultuurhistorie**" zijn verschillende erkende wijkorganen actief. Omdat Plein Westindië en Pathmos op cultuurhistorisch gebied een bijzondere plaats innemen zijn de bewoners reeds in december 2015 en januari 2016 uitgenodigd voor een informatieavond.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

Het bestemmingsplan **"Cultuurhistorie**" maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van vooroverleg. Wel is het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname toegezonden aan het waterschap Vechtstromen.

Procedure

Vooraankondiging

Met de publicatie van het vastgestelde voorbereidingsbesluit "Cultuurhistorie Enschede 2016" is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan, genaamd: **"Cultuurhistorie**", in voorbereiding te nemen op 24 februari 2016 aangekondigd in de Staatscourant, het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Nederlandsche Staatscourant en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs "elektronische weg", dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **"Cultuurhistorie**" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is gepubliceerd in "Huis aan Huis", in de Staatscourant, op de website van de gemeente Enschede en op de website www.officielebekendmakingen.nl. van 1 juni 2016.

Het plan heeft ter inzage gelegen van 2 juni tot en met 13 juli 2016. Tijdens de tervisielegging zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. Verwezen wordt naar de nota Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen (zie bijlage 3).

Ambtshalve aanpassing

De karakteristieke structuren en panden op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan

"Cultuurhistorie" zijn overgenomen van de cultuurhistorische waardenkaart e/o beleidskaart.

De boerderij "Het Volbert", Anemoonstraat 20 en Magnoliastraat 5 te 7531 DC Enschede, kadastraal Gemeente Lonneker, sectie Q, nummer 4178, is noch op de waardenkaart en noch op de beleidskaart opgenomen en dus ook niet op de verbeelding. Het object is dermate karakteristiek dat het alsnog opgenomen is op de verbeelding. Voor de historische beschrijving wordt verwezen naar Bijlage 2 van deze toelichting: Boerderij Het Volbert een bouwhistorische quickscan.

Daarnaast worden een aantal fouten hersteld. Het gaat om

- Het Personeelspaviljoen TH-Twente, Dienstweg 5 te 7522 ND Enschede
- Weverij katoenafval I.I Rozendaal/Museum TwentseWelle, Roomweg 103-107/Het Rozendaal te 7523 BM Enschede
- Landhuis Het Oldenzaalse Veen, Haagsebosweg 38, 7525 PE Enschede.

Deze gebouwen stonden wel op de waardenkaart, maar zijn niet (juist) op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan overgenomen.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden nog de mogelijkheid open om bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau staat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De structuurvisie is sinds maart 2012 van kracht en vormt de kapstok voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR beschrijft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland in de richting van het jaar 2040. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichter bij burgers en bedrijven brengen. Provincies en gemeenten krijgen letterlijk de ruimte om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het kabinet heeft dertien nationale (gelijkwaardige) belangen opgesteld. Dit zijn concrete belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Bro.

Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

2.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

In het Bro staat in artikel 3.1.6 lid 5 sub a dat in de toelichting een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dit bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op cultuurhistorische waarden.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening die Provinciale Staten van Overijssel op 1 juli 2009 hebben vastgesteld en geactualiseerd bij besluit van 3 juli 2013. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De hoofdambitie van de visie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. In het beleid van de provincie staan daarom de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door vooral in te zetten op het beschermen van bestaande kwaliteiten en deze te verbinden met nieuwe ontwikkelingen. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving staat voorop, in combinatie met een goed vestigingsklimaat, een goede woonomgeving en een fraai buitengebied. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij het uitgangspunt.

Om deze ambities waar te kunnen maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. De filosofie van dit

model is dat de provincie samen met partners een gezamenlijke visie of doel deelt en dat vervolgens elke partij in de eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komt. Het uitvoeringsmodel heeft drie niveaus: generieke beleidskeuzes, ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken. Aan de hand van deze niveaus wordt duidelijk of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe de ontwikkeling uitgevoerd kan worden.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

In onderstaande afbeelding staat de “vishaak” van het uitvoeringsmodel en de niveaus daarin toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit beleid van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalen of een ontwikkeling nodig is of mogelijk. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Een voorbeeld van een generieke beleidskeuze is dat gemeenten hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen moeten afstemmen met hun buurgemeenten, om te voorkomen dat inefficiënte concurrentie tussen gemeenten ontstaat. Een ander voorbeeld is de 'SER-ladder', die inhoudt dat eerst bestaande bebouwing en herstructureringsmogelijkheden worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Ontwikkelingsperspectieven

Na de toetsing aan de generieke beleidskeuzes komen de ontwikkelingsperspectieven aan de orde. In de Omgevingsvisie staan zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelperspectieven zijn flexibel voor de toekomst en geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Gebiedskenmerken

Tot slot zijn de gebiedskenmerken van belang, die bestaan uit vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag). Voor elke laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen,

is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden.

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

Conclusie:

Omdat dit bestemmingsplan enkel betrekking heeft op cultuurhistorie en er geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is het niet nodig om nader in te gaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken die van toepassing zijn op het plangebied.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Deze paragraaf bevat eerst algemene informatie Het sectorale beleid wordt verderop in deze toelichting behandeld.

2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

De gemeenteraad heeft op 17 december 2007 de Toekomstvisie Enschede 2020 vastgesteld, waarin de hoofdlijnen en doelstellingen voor het gemeentelijke beleid tot 2020 staan. Het document geeft richting aan het beleid, dat nader uitgewerkt wordt in andere beleidsstukken.

De ruimtelijk relevante aspecten van de hoofdlijnen en beleidsdoelstellingen in de Toekomstvisie zijn uitgewerkt in de Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, die op 22 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Integraal onderdeel hiervan is een visie op de binnenstad (Binnenstadsvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie). Vervolgens is de inhoud van het document Herijking RO-Visie, binnenstadsvisie inclusief mobiliteitsvisie ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in één van de volgende paragrafen aan de orde komt.

2.3.2 Structuurvisies

De Wro verplicht iedere gemeente om voor het hele grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Een soortgelijke verplichting geldt ook voor de provincies en het Rijk.

In een gemeentelijke structuurvisie staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied en de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid. De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf waarin de raad aangeeft via welke instrumenten en bevoegdheden de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd zal kunnen worden.

Structuurvisie Enschede

De gemeenteraad van Enschede heeft op 26 september 2011 de Structuurvisie vastgesteld. Hierin is het bestaande ruimtelijk beleid, genoemd in gemeentelijke nota's opgenomen en met elkaar in relatie gebracht.

Met uitzondering van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001 zijn de individuele beleidsnota's nog steeds van kracht omdat deze meer bevatten dan wat is opgenomen in de Structuurvisie.

In de Structuurvisie gaat het om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst op het gebied van wonen, groen, economie, verkeer, milieu en gebiedsontwikkeling.

Het doel van de Structuurvisie is het in samenhang presenteren van de hoofdlijnen van sectoraal of gebiedsgericht beleid. Het gaat om de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid op de lange termijn, zodat er op projectniveau voldoende flexibiliteit is om in te kunnen spelen op veranderingen.

De Structuurvisie is continu in ontwikkeling. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en nieuw stedelijk beleid wordt de Structuurvisie aangevuld of nader uitgewerkt, zodat het een actueel strategisch en integraal kader vormt.

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

In aanvulling op de eerder genoemde integrale Structuurvisie, heeft de gemeenteraad van Enschede ook vijf sectorale structuurvisies (Woonvisie, Detailhandelsstructuurvisie, Watervisie, Externe Veiligheid en Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.) vastgesteld. Hierin worden specifieke onderwerpen geregeld.

Structuurvisie Cultuurhistorie

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Cultuurhistorie vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid hoe in ruimtelijke plannen en ontwikkelingen om te gaan met het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Daarbij wordt onder cultuurhistorisch erfgoed verstaan: alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en structuren in de gemeente Enschede, met uitzondering van gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en archeologische waarden. Voor monumenten en archeologische waarden is reeds in afzonderlijke gemeentelijke beleidskaders vastgelegd hoe daarmee dient te worden omgegaan in het kader van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Beleidsmatige uitgangspunten

Aanleiding

Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed. Deze verplichting is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Met de term cultuurhistorie worden de overblijfselen van de geschiedenis bedoeld die door de mens zijn gemaakt. Hierbij valt te denken aan stedenbouwkundige patronen, landschappelijke structuren en bouwkundig erfgoed.
Cultureel erfgoed is alles met een materiële en immateriële waarde dat van belang wordt geacht voor de huidige en komende generaties om een beeld te geven van het verleden en dat zo een bijdrage levert aan de culturele identiteit van een land, een stad of een plek.

Cultuurhistorisch erfgoed

Cultuurhistorisch erfgoed bepaalt mede de identiteit van Enschede. Het is belangrijk voor de inwoners en zij voelen zich vaak daarmee verbonden. Ook voor bezoekers van de stad geeft het erfgoed een extra dimensie. Het verleden is daardoor in de stad verankerd en laat de ontwikkelingen in de loop der tijd zien. De gemeenteraad van Enschede is van mening dat aan het erfgoed bescherming moet worden gegeven. De uitkomsten van globaal cultuurhistorisch onderzoek zijn weergegeven op de Cultuurhistorische waardenkaart Enschede.

Structuurvisie

Op 8 december 2014 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie "Bouwen aan cultuurhistorisch Enschede" vastgesteld met bijbehorende cultuurhistorische beleidskaart.
Met de vaststelling van deze structuurvisie heeft de raad het college de opdracht gegeven om een zogenaamd paraplubestemmingsplan op te stellen om de bescherming van het in Enschede aanwezige cultuurhistorisch erfgoed te borgen.
Tevens is opdracht gegeven om de Welstandsnota Enschede aan te passen, zodat ook daarin het cultuurhistorisch erfgoed is geborgd.

In de structuurvisie staat het volgende (citaat):

"Omdat het maatschappelijk belang hoog is ligt hier dus een taak voor de overheid. Enschede wil minder regels waaraan getoetst wordt en meer ruimte voor initiatieven. Tegelijkertijd kennen wij de zorgen om ons erfgoed als een gebouw gesloopt dreigt te worden. De dreigende sloop wordt pas openbaar als een proces van planvorming al ver gevorderd is. Daarom stellen wij een beleid voor dat leidt tot een tijdige samenwerking tussen burgers, ondernemers en de gemeente met een afweging op maat.
Samen met een initiatiefnemer wordt een afwegingsproces doorlopen dat eindigt in een besluit van B&W."

Om dit afwegingsproces te bewerkstelligen is door Burgemeester en wethouders van Enschede op 15 maart 2016 de beleidsregel "Koesteren cultuurhistorie" vastgesteld.

Cultuurhistorische waardenkaart en Cultuurhistorische beleidskaart

Waardenkaart
In december 2012 heeft de raad de beleidsnota "Erfgoed 21" vastgesteld. Deze nota is een uitvoeringsprogramma voor de gemeentelijke inzet op monumenten en erfgoed. Naar aanleiding van de nota "Erfgoed21" heeft de raad aan het college opdracht gegeven om een cultuurhistorische waardenkaart met historische (steden)bouwkundige- en cultuurlandschappelijke waarden op te stellen ten behoeve van de borging daarvan in bestemmingsplannen.
Deze kaart geeft een globaal overzicht van de gebouwen/bouwwerken, gebieden en straten met cultuurhistorische waarde. De aangegeven waarden (hoge attentiewaarde en attentiewaarde) op deze

waardenkaart zijn gebaseerd op bestaand onderzoek en zijn niet uitputtend. Het kan zijn dat op deze kaart karakteristieke bouwwerken ontbreken of dat op de kaart opgenomen bouwwerken inmiddels teniet zijn gegaan doordat de karakteristieke hoofdvorm niet meer aanwezig is of wel op een andere manier (ernstig) zijn aangetast.
Nieuwe inzichten en hernieuwde waardering van bestaande objecten op basis van cultuurhistorisch onderzoek zullen tot aanpassing kunnen leiden, waardoor de waardenkaart dynamisch is. O.a. de onafhankelijke Adviescommissie Cultuurhistorie kan gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen.

Om die reden wordt in actualisatieplannen een wijzigingsbevoegheid opgenomen, zodat geanticipeerd kan worden op aanpassingen van de waardenkaart.

Beleidskaart
De Beleidskaart geeft gebieden aan die "beschermd" moeten worden en gebieden (met gebouwen) die "gekoesterd" moeten worden.
Omdat de cultuurhistorische waarden gebaseerd zijn op globaal onderzoek, zal per te actualiseren bestemmingsplan dan wel anderszins ruimtelijke onderbouwing een nader onderzoek plaatsvinden naar die cultuurhistorische waarden binnen dat gebied.
In elk te actualiseren bestemmingsplan wordt na nader onderzoek de stand van dat moment opgenomen. Dat betekent dat in de loop van de tijd het cultuurhistorisch beleid in de diverse plannen opgenomen is en geëffectueerd is. Daarmee vervalt op den duur de beleidskaart.

Parapluplan

Om cultuurhistorisch erfgoed te borgen in een juridische regeling is gekozen voor de vorm van een parapluplan. Een parapluplan kan worden gezien als een plan dat als een 'paraplu' over andere, reeds bestaande bestemmingsplannen, heen hangt. Het parapluplan geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede met uitzondering van de terreinen die behoren tot de gebiedsontwikkeling Luchthaven en omgeving en de gronden die vallen binnen de plangebieden van de volgende in voorbereiding zijnde, in procedure zijnde of vastgestelde bestemmingsplannen:

"Binnenstad 2015"

"De Bothoven 2016"

"Bolhaar-Roessingh 2016"

"'t Vaneker 2013"

"Havengebied-Westerval Noord"

"Boekelo 2015"

Voor de vermelde bestemmingsplannen heeft een nader onderzoek plaatsgevonden (c.q. zal een nader onderzoek plaatsvinden) en zijn de regels voor de bescherming van cultuurhistorische waarden al opgenomen.

Doel:

Gebieden en gebouwen/ bouwwerken moeten "gekoesterd" dan wel "beschermd" worden. Om dat te bewerkstelligen, worden regels opgenomen voor behoud, herstel en versterking en om (zoveel mogelijk) sloop tegen te gaan. De bij het parapluplan behorende verbeelding is een doorvertaling van de cultuurhistorische beleidskaart.

Beleidsregel
Burgemeester en wethouders van Enschede hebben op 15 maart 2016 de beleidsregel "Koesteren cultuurhistorie" vastgesteld, waaraan verzoeken om een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen (en bouwen) zullen worden getoetst.

3.2 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor "Cultuurhistorie" moet de welstandsnota gewijzigd worden.

Er gelden namelijk bijzondere welstandsidentiteiten die aangeven wat de belangrijkste uitgangspunten en sturingselementen daarvan zijn.

3.3 Duurzaamheid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal, afhankelijk van de opgave en de locatie, bezien moeten worden welke duurzame energiebronnen aangeboord worden.

Het (paraplu)bestemmingsplan "Cultuurhistorie" maakt geen ontwikkelingen mogelijk, waardoor verder niet op duurzaamheid wordt ingegaan. Ter zijde wordt opgemerkt dat het stimuleren van de instandhouding van gebouwen een vorm van duurzaamheid is.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dat kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en voor de waterhuishouding.

In deze toelichting van het bestemmingsplan **"Cultuurhistorie**" zal niet worden ingegaan op de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding. In het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" worden uitsluitend de bestaande cultuurhistorische waarden vastgelegd. In elk actualisatieplan of plan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, zal op die onderwerpen worden ingegaan.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

De Wro en het Bro maken het mogelijk een bestemmingsplan op verschillende manieren vorm te geven. Grofweg kan gekozen worden uit de volgende planvormen:

a. een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Een dergelijk plan legt het beoogde gebruik van gronden en opstallen en de bebouwingsmogelijkheden van de in het plan opgenomen gronden gedetailleerd vast. De methodiek wordt wel ingezet om bestaande situaties te conserveren, maar wordt ook gebruikt om beoogde nieuwe ontwikkelingen nauwgezet te sturen;
b. een globaal bestemmingsplan dat nader moet worden uitgewerkt. In een dergelijk bestemmingsplan worden een of meerdere bestemmingen opgenomen, die later moeten worden uitgewerkt. Wordt veelal toegepast in gevallen waar de ontwikkeling van een gebied op hoofdlijnen bekend is, maar waar de concrete invulling nog moet volgen;
c. Een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;
d. Een mix van bovenstaande planvormen afhankelijk van de specifieke problemen.

Naast dit onderscheid, dat is gebaseerd op de techniek van bestemmen, wordt verschil gemaakt tussen ontwikkelingsgerichte en beheergerichte bestemmingsplannen. Bij de keuze voor een bepaalde systematiek van bestemmingsregeling speelt een rol wat met het plan wordt beoogd: beheren of ontwikkelen. Daarnaast speelt een rol of er in een gebied sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan, waarin het uitsluitend om het conserveren van cultuurhistorische waarden in bestaande situaties gaat.

Wijze van bestemmen

In paragraaf 5.2 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" is gekozen.

5.2 Indeling planregels en beschrijving van het plan

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende verbeelding waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven. De regels en de verbeelding dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

a. Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
b. Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
c. Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
d. Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan **"Cultuurhistorie**". Dit paraplubestemmingsplan kent uitsluitend regels die van toepassing zijn op cultuurhistorie.

In Artikel 1 Begrippen zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd. Deze begrippen worden toegevoegd aan of zijn aanvullend op of gaan boven (dubbelbestemming) de regels in de verschillende geldende ruimtelijke plannen. Daarom is in artikel 2 de reikwijdte opgenomen van de regels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving - de juridische vertaling - van de verschillende in het plangebied voorkomende en op de verbeelding opgenomen bestemmingen.

In artikel 3 is de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" geregeld. Het gaat om een dubbelbestemming. Deze bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' heeft voorrang op de bestemmingen die voorkomen in de verschillende van kracht zijnde bestemmingsplannen.

Deze dubbelbestemming geldt voor twee specifieke gebieden (Plein Westindië en Pathmos) die zijn aangegeven op de verbeelding.

In de bouwregels is opgenomen dat het niet is toegestaan wijzigingen aan te brengen in de bestaande bebouwing die zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied en aan bestaande bebouwing in het openbaar toegankelijk gebied. Het betekent dat geen wijzigingen aangebracht mogen worden aan voor- en zijgevels die zichtbaar zijn of liggen aan de openbare weg of openbaar toegankelijk gebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. In artikel 4 is de anti-dubbeltelregel opgenomen. In artikel 5 zijn algemene regels opgenomen voor de gebiedsaanduidingen: 'overige zone - cultuurhistorie' en 'overige zone -cultuurhistorisch attentiegebied'. In artikel 5.1 zijn bouwregels voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen en tevens een sloopverbod. In artikel 5.2 zijn aanduidingsregels opgenomen voor de gebiedsaanduiding "cultuurhistorisch attentiegebied", met wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

De regels van artikel 5 zijn gekoppeld aan de aanduidingen ter bescherming van gebouwen en aanduidingen ter bescherming van ensembles, structuren en gebieden, zoals die op de verbeelding voorkomen. Slechts onder voorwaarden kan sloop worden toegestaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik van gronden. Het opnemen van deze regels is op grond van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht. Deze artikelen bevatten regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. De "Slotregel", artikel 7, geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.3 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor iedereen: burgers, ondernemers en de overheid zelf. Het is een juridisch kader voor burgers en ondernemers waaruit kan worden afgeleid wat de eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de planologische mogelijkheden in juridische zin zijn op percelen in de directe omgeving. Aan de andere kant kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen als er sprake is van gebruik en/of bebouwing die niet in het bestemmingsplan passen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de bestaande situatie juridisch vast te leggen.

In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, is bij dit plan geen exploitatieopzet gevoegd. Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Januari 2017, gemeente Enschede

enschede.nl

Gemeente Enschede

Bijlagen Toelichting

Bestemmingsplan

Cultuurhistorie

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Cultuurhistorie

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting **3**

Bijlage 1	**Waardestellingen Plein West-Indië en Pathmos**	**4**
Bijlage 2	**Bouwhistorische quickscan Boerderij Het Volbert**	**83**
Bijlage 3	**Cultuurhistorische quickscan Melkhal**	**103**

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Waardestellingen Plein West-Indië en Pathmos

Een Cultuurhistorische Verkenning

en waardenstelling van het Pathmos

Evert Jan Krouwel augustus 2015

Op het voorblad van boven naar beneden:

- De Weverstraat
- De Willem de Clercqstraat
- Hoek Dennenweg en B.W. ter Kuilestraat; toen adres Dennenweg en nu B.W. ter Kuilestraat

Een cultuurhistorische verkenning en waardenstelling

Vooraf

In 1914 start de bouw van de wijk Pathmos met 974 woningen in een tuindorpachtige setting; de eerste wijk van een dergelijke omvang in Enschede. De hier nagestreefde kwaliteit en opgedane ervaringen leggen de basis voor de grootschalige woningbouw tot 1940 in het Zeggelt, Laares, Perik, Zwik, Horstlanden en Veldkamp.
Pathmos hoort tot het DNA van Enschede, net zoals het Roombeek, Willem Wilmink, FC Twente, het textielverleden en de Universiteit Twente om maar eens wat verschillende grootheden te noemen. Een aantal objecten op Pathmos heeft inmiddels de status van monument en bescherming daarvan is geborgd. De ensemblewaarde als geheel en de specifieke waarden van met name gevelwanden, inrichting openbare ruimte en infrastructuur, detailleringsniveau en kleurstelling moeten nu in kaart gebracht worden. Zeker wanneer de trend zich doorzet dat De Woonplaats een deel van het bezit verkoopt, is het zaak om juist nu de aanwezige waarden goed te inventariseren. De wijk ademt nog de sfeer van toen en de foto's op de omslag illustreren de hoge mate van authenticiteit en gaafheid van Pathmos. Het is verstandig via een cultuurhistorische verkenning en waardenstelling de te behouden waarden van de wijk Pathmos vast te leggen.
Wat het onderzoek zo speciaal maakt, is dat A. H. Op ten Noort als architect en directeur van de Dienst Gemeentewerken een belangrijke stempel heeft gedrukt op de opzet en structuur van de wijk Pathmos en alle daarbij horende voorzieningen. De buurt Plein West-Indië - gebouwd in 1913 - is in zekere zin de voorloper van Pathmos. De postzegel van 154 woningen is in 1913 bedoeld door de Vereeniging De Volkswoning als proefwoningen voor de later te bouwen wijk Pathmos. Ook voor dat buurtje speelde hij een wezenlijke rol. A.H. Op ten Noort is de verbindende schakel in deze twee projecten.
Veel is gepubliceerd over de wijk Pathmos. Wat opvalt is dat altijd met veel waardering wordt gesproken over de opzet van de wijk. De Dienst Openbare Werken en Volkshuisvesting van de gemeente Enschede geeft haar rapport uit 1978 zelfs de onderstaande titel mee!

Inhoudsopgave

Inleiding **p. 1**

Hoofdstuk 1 - De ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk Pathmos **p. 2**

- **1907 - 1913** **eerste jaren van bouwvereniging “De Volkswoning”**
- **1914 - 1922** **bouw van de eerste 974 woningen**
- **1926 - 1928** **bouw van de 226 woningen; de “Drentse buurt”**
- **1945 - 1955** **herbouw en herstel beschadigde woningen**
- **1978 - 1984** **eerste ingrijpende renovatie**
- **2000 - 2008** **sloop Drentse buurt en tweede ingrijpende renovatie**
- **2004 - 2015** **verkoop van delen van het complex**

Hoofdstuk 2 - De betekenis van de wijk Pathmos voor Enschede **p.14**

- **Belang van deze wijk voor het oeuvre van architect A.H. Op ten Noort**
- **Betekenis van Pathmos voor het DNA van Enschede**

Hoofdstuk 3 - Stedenbouwkundige waarden **p.21**

- **Plangebied**
- **Negen typen woningen**
- **Schaal, maat en korrel**
- **Detailleringsniveau**
- **Inrichting verkeersinfrastructuur en openbare ruimte**
- **Ensemblewaarde**

Hoofdstuk 4 - De waardebepaling van de woningen **p.34**

- **Monumenten op Pathmos**
- **Waardering van de woningen**
- **Overzicht van de woningen in een matrix**

Conclusies en aanbevelingen **p.39**

Inleiding

De gemeente Enschede vindt het van belang een waardenstelling op te stellen voor de deels meer dan 100 jaar oude wijk Pathmos. De uitkomst van die waardenstelling vormt de basis voor het borgen van de cultuurhistorie in het nieuwe bestemmingsplan.
Het doel van deze cultuurhistorische verkenning en waardenstelling is o.a. om de ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk te beschrijven in chronologische volgorde. Daarnaast besteedt de notitie aandacht aan de persoon A.H . Op ten Noort in relatie tot belangrijke stedenbouwkundige ontwikkelingen in Enschede in het begin van de 20ste eeuw. Hij is in zijn tijd een typische representant van een kleine groep hoogopgeleide mensen, die "aanzette tot de verheffing van den arbeider".
Hoofddoel van deze notitie is het objectief vastleggen welke delen van de buurt behoudenswaardig zijn, los van gebruikersbelangen en/of financiële overwegingen. Het onderzoek richt zich op de ensemblewaarde van het complex, de kwaliteit van de individuele woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Zo wordt de wijk Pathmos afgepeld, de wel/niet te behouden delen beschreven en de mate van waardering nader gemotiveerd.

De notitie sluit op pagina 39 af met een aantal conclusies en aanbevelingen.

Gebruik is gemaakt van het gemeentearchief van de gemeente Enschede. Niet alleen de bouwdossiers per straat zijn gelicht; ook gedenkboeken, beknopte beschrijvingen, perspublicaties en ander materiaal zijn geraadpleegd. Tevens is uitgebreid met een aantal bewoners gesproken, die decennialang gewoond hebben in deze buurt.
Navraag bij Op ten Noort Blijdenstein in Utrecht - een architectenbureau sinds 1919 met A.H. Op ten Noort als grondlegger – maakt duidelijk dat zij geen archiefstukken hebben uit die vroege periode.

Pathmosplein richting Spinnerstraat

Hoofdstuk 1 - De ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk Pathmos

Voor de snel groeiende bevolking worden in de periode tot de Tweede Wereldoorlog nieuwe stadswijken gebouwd: het Pathmos, het Zeggelt, Laares, Perik, Zwik, Horstlanden en Veldkamp. De bouw van de wijk Pathmos start in 1914 en is ontworpen volgens de modernste inzichten uit die tijd over een "tuinstad"; naar plannen van architect W.K. de Wijs en de directeur van Gemeentewerken A.H. op ten Noort. De formele opdrachtgever is de in 1907 opgerichte Vereeniging de Volkswoning. De wijk heeft een grote ruimtelijke kwaliteit met een besloten karakter. Er zijn negen basistypen woningen gebouwd in 89 varianten. De stedenbouwkundige opzet omvat winkels, scholen, pleinen, een badhuis, een wijkcentrum, groenvoorzieningen en diverse poortdoorgangen. Centraal punt is het Thomas Ainsworthpark. De ontwikkelingsgeschiedenis van een wijk verhaalt de sociale en maatschappelijke betekenis van een complex woningen. Het is de geschiedenis achter de stenen, geeft kleur aan de huizen en vertelt in dit geval hoeveel mensen hun hart verpand hebben aan de wijk Pathmos. Die belevingsgeschiedenis vertegenwoordigt een belangrijke intrinsieke waarde. Het gemeentearchief in Enschede bevat tal van documenten, die daar uitdrukking aan geven. Ook de interviews met een drietal personen illustreert, hoe graag mensen in deze buurt wonen.

1907 - 1913 eerste jaren van bouwvereniging “De Volkswoning”

Met de oprichtingsvergadering van de bouwvereniging De Volkswoning op initiatief van burgemeester Edo J. Bergsma op 4 januari 1907 begint in Enschede de gestructureerde bouw van arbeidershuizen. Als lid van De Volkswoning treden 20 firma’s, één arbeidersvereniging en 6 particulieren toe. Het startkapitaal bedraagt 21.900 gulden. Meteen na de oprichting worden de eerste plannen gemaakt. De Volkswoning bouwt in 1908 aan de Roomweg 129 woningen en aan de Kuipersdijk in 1909 92 woningen. In 1910 volgen 61 woningen aan de Goolkatenweg en 43 aan de Pluimstraat. In alle gevallen is gekozen voor het type A-woning; een blok van 2 met een gezamenlijke mansardekap. Een wereld van verschil met de primitieve afdakswoning.
De ernstige woningnood noopt tot meer en omvangrijker plannen. Enschede telt op dat moment 36.000 inwoners en de huisvesting is een grote zorg. Voor dat doel wordt het werkkapitaal van De Volkswoning verhoogd tot 100.000 gulden via een bijdrage van het rijk. Meteen daarna start de bouw van 2 complexen aan de Wooldriksweg en op het terrein aan de Hengeloschestraat; later de buurt Plein West-Indië genoemd. De bouw van de buurt Plein West-Indië start in 1912. Voor A.H. Op ten Noort is dit de eerste mogelijkheid om te stoeien met 3 typen woningen in een buurtje met een school, winkels, een plein en een park. Een voor die tijd bijzonder vooruitstrevend project met zelfs een directe aansluiting op het gemeenteriool. In de loop van 1913 worden de 2 complexen opgeleverd. Het Gedenkboek uit 1932 schrijft afsluitend over die oplevering: “doch van een vermindering van den woningnood viel nog weinig te bemerken”. Grotere bouwprojecten zullen volgen.

1914 - 1922 bouw van de eerste 974 woningen

De Volkswoning heeft intussen een stuk grond gekocht tussen de Haaksbergerstraat, de Dennenweg en de Usselerweg. Daar moet de wijk Pathmos verrijzen. Patmos zonder H is een bijbelse figuur, een Grieks eiland in de Egeïsche Zee en het betekent verbanningsoord. Het verhaal gaat dat de wijk vernoemd is naar de oude buitenplaats van H.A. van Heek en dat de

beginletter van zijn achternaam erin geslopen is. Gemeente en woningbouwvereniging werken goed samen. Net als de buurt Plein West-Indië kent de wijk verschillende typen woningen, een aantal voorzieningen en de wijk wordt eveneens aangesloten op de gemeentelijke riolering; een voor die tijd enorme innovatie. De gemeente is verantwoordelijk voor de opzet en stedenbouwkundige structuur van Pathmos. De onderstaande blauwdruk bewijst dat de wijk als totaal ontworpen is. De Volkswoning is belast met de uitvoering middels een opgericht bouwbureau.

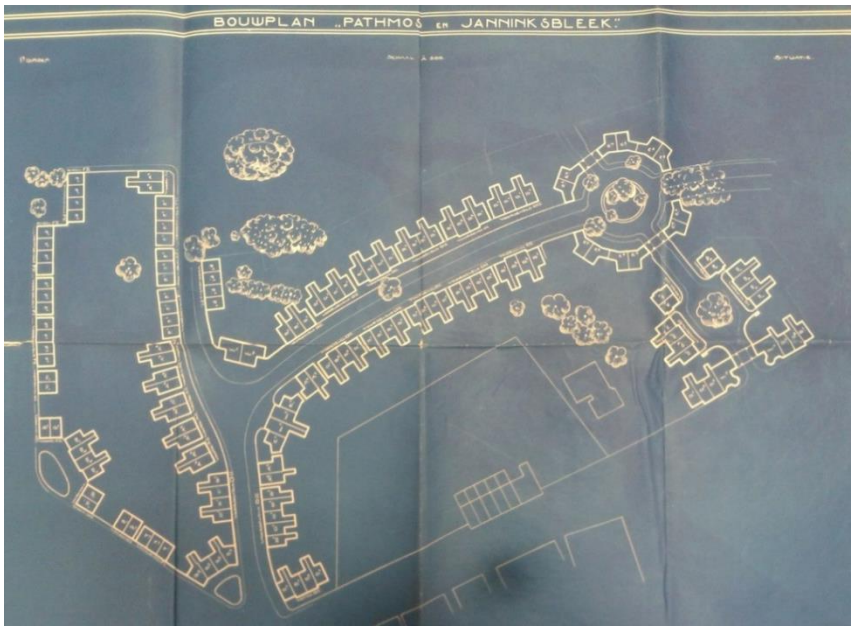
Eerste blauwdruk van Pathmos, gedateerd 1914, uit het Stadsarchief van Enschede

In augustus 1914 zou de aanbesteding plaatsvinden. Het uitbreken van de Eerste Wereldoorlog leidt tot uitstel. Op een later moment besluit De Volkswoning in eigen beheer toch 159 woningen te bouwen. In de zomer van 1915 vindt de oplevering plaats.

BESTEK EN VOORWAARDEN

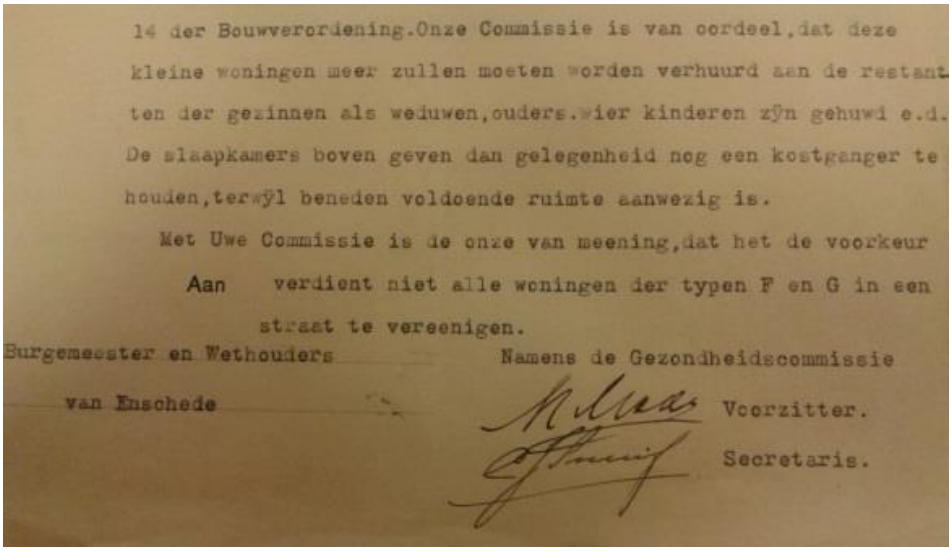
WAARNAAR DOOR HET BESTUUR VAN DE VEREENIGING „DE VOLKSWONING" TE ENSCHEDE, OP DEN 4 AUGUSTUS 1914, TEN GEMEENTEHUIZE ALDAAR, IN HET OPENBAAR ZAL WORDEN AANBESTEED: -:- -:- -:- -:-

HET BOUWEN VAN HONDERD NEGEN EN VIJFTIG EÉNGEZINS WONINGEN OP HAAR TERREIN AAN DE HAAKSBERGERSTRAAT TE ENSCHEDE, ALS EERSTE GEDEELTE VAN EEN COMPLEX VAN ± 750 WONINGEN. -:-



Bestek eerste bouwstroom *Blauwdruk eerste bouwstroom in het meest zuidelijke deel*

De dreigende oorlogssituatie en daarmee samenhangende materiaalschaarste maakt dat de bouw van Pathmos in vier bouwstromen is opgeknipt. Zo is onvoldoende lijnolie beschikbaar en de kwaliteit van het portlandcement vaak te slecht. Gebrek aan kolen zorgt ervoor dat stenen gebakken moeten worden in houtgestookte ovens, waardoor de stenen van mindere kwaliteit zijn. Bijzonder is dat De Volkswoning, gemeente Enschede, het Staatsstoezicht op de Volksgezondheid en de Gezondheidscommissie Enschede elkaar goed informeren over de bouwplannen en dat constructieve opmerkingen positief worden gewogen.
In 1915 start de voorbereiding voor de tweede bouwstroom; die woningen sluiten noordelijk aan op het eerste bouwdeel en reiken tot de lijn ter hoogte van de Weverstraat/ Pathmosstraat. De Gezondheidscommissie pleit ervoor de kleinere woningen van type F en G te bestemmen voor " restanten der gezinnen" en die twee woningtypen niet in één straat te verenigen!



14 der Bouwverordening.Onze Commissie is van oordeel,dat deze kleine woningen meer zullen moeten worden verhuurd aan de restanten der gezinnen als weduwen,ouders.wier kinderen zyn gehuwd e.d. De slaapkamers boven geven dan gelegenheid nog een kostganger te houden,terwyl beneden voldoende ruimte aanwezig is.

Met Uwe Commissie is de onze van meening,dat het de voorkeur verdient niet alle woningen der typen F en G in een straat te vereenigen.

Aan

Burgemeester en Wethouders van Enschede

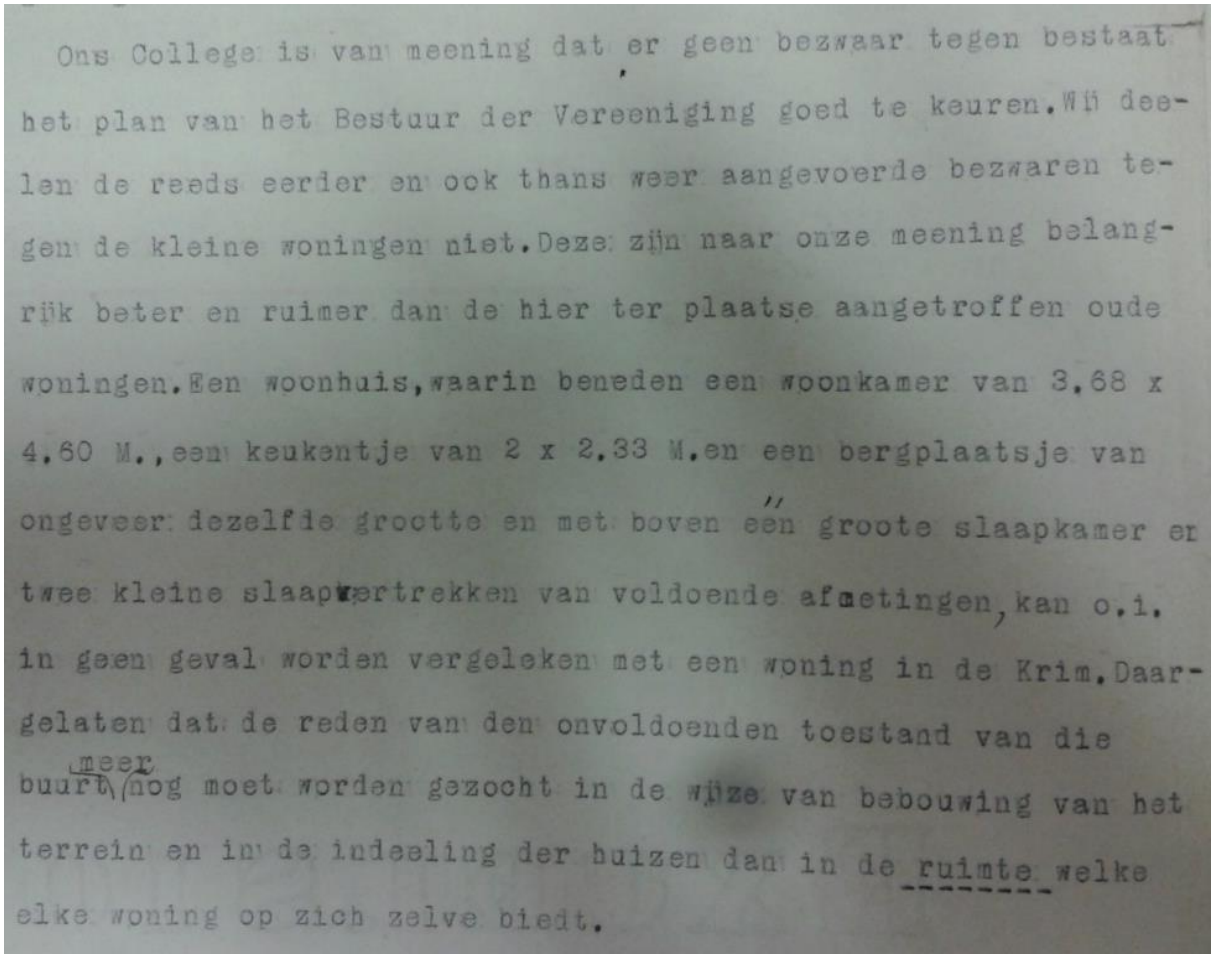
Namens de Gezondheidscommissie

Voorzitter.

Secretaris.

Afsluitende tekst met 2 verzoeken van de Gezondheidscie.

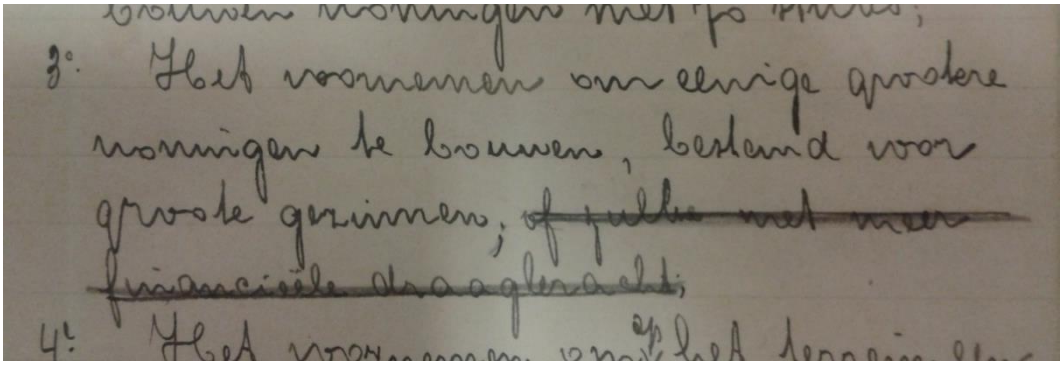
Op 18 oktober 1915 behandelt de raad de voorgenomen bouw van de tweede groep van 244 woningen. Omdat de verhuur van de grotere woningen bij de eerste groep tegenvalt, wordt door B&W voorgesteld om zelfs nog meer woningen van het type F en G (= kleinere type woningen) te bouwen. De raad is niet geheel overtuigd en vraagt zich af of de openbare ruimte niet wat soberder kan, "zodat meer weelde in de woningen komt". De burgemeester neemt daar met verve afstand van en motiveert de keuze van B&W als volgt:



Ons College is van meening dat er geen bezwaar tegen bestaat het plan van het Bestuur der Vereeniging goed te keuren. Wij deelen de reeds eerder en ook thans weer aangevoerde bezwaren tegen de kleine woningen niet. Deze zijn naar onze meening belangrijk beter en ruimer dan de hier ter plaatse aangetroffen oude woningen. Een woonhuis, waarin beneden een woonkamer van 3,68 x 4,60 M., een keukentje van 2 x 2,33 M. en een bergplaatsje van ongeveer dezelfde grootte en met boven een groote slaapkamer en twee kleine slaapvertrekken van voldoende afmetingen, kan o.i. in geen geval worden vergeleken met een woning in de Krim. Daargelaten dat de reden van den onvoldoenden toestand van die buurt meer nog moet worden gezocht in de wijze van bebouwing van het terrein en in de indeeling der buizen dan in de ruimte welke elke woning op zich zelve biedt.

Uit het verslag van de raadsvergadering van 18 oktober 1915

Burgemeester Edo J. Bergsma wijst met name op de gebrekkige kwaliteit van de afdakswoningen op de Krim en dat deze nieuw te bouwen woningen van veel hogere kwaliteit zijn. Aldus wordt besloten.
In oktober 1916 komt De Volkswoning met een plan om ook een derde bouwstroom op gang te brengen. Het doel is om 413 woningen te bouwen. Een zevende nieuw type A4-woning wordt voorgesteld dat groter is dan de voorgaande woningen. Uit de Besluitenlijst van B&W blijkt het college hiermee in te stemmen, maar wel met één significante doorhaling:



3° Het vervaardigen van eenige grootere woningen te bouwen, bestemd voor groote gezinnen; ~~of publieke met meer financiële draagkracht;~~

4° Het

Op 14 juni 1917 stemt de raad in met uiteindelijk 253 te bouwen woningen in plaats van de beoogde 413. Bij de derde bouwstroom is 250 man in dienst en zorgen smalle spoortjes voor de aanlevering van materiaal vanaf Station-Zuid.
In de zomer van 1918 besluit De Volkswoning de vierde bouwstroom uit te stellen, omdat er onvoldoende materiaal voorhanden is en het bouwmateriaal enorm duur is. Daardoor ontstaat een ernstig tekort op de exploitatie. Het personeel wordt deels ingezet voor onderhoud, maar voor het grootste gedeelte ontslagen. De werkplaatsen van De Volkswoning worden zelfs verhuurd.
Pas in het najaar van 1919 koopt De Volkswoning van de gemeente 9660 m2 grond – oostelijk gelegen van de Pathmossingel tot de Janninksweg en dan volgt de vierde bouwstroom. Al zijn de omstandigheden qua bouwprijzen niet veel beter, de woningnood is zo hoog met 1200 afgewezen woningaanvragen per jaar, dat het gemeentebestuur de knoop doorhakt. Nog in hetzelfde jaar begint de bouw van het voorlopig laatste deel. De 318 te bouwen woningen worden opgeleverd tussen 1920 en 1922. De wijk Pathmos telt in dat laatste jaar 974 woningen. De Vereeniging De Volkswoning markeert de afsluiting van deze fase met het plaatsen van een bij de bouwwerkzaamheden gevonden zwerfsteen, die is voorzien van de hiernaast vermelde inscriptie:

Vereeniging De Volkswoning
Pathmos-Janninksbleek
974 woningen
Gebouwd van 1914 tot 1922

Zwerfsteen op de hoek Pathmossingel/Pathmosstraat

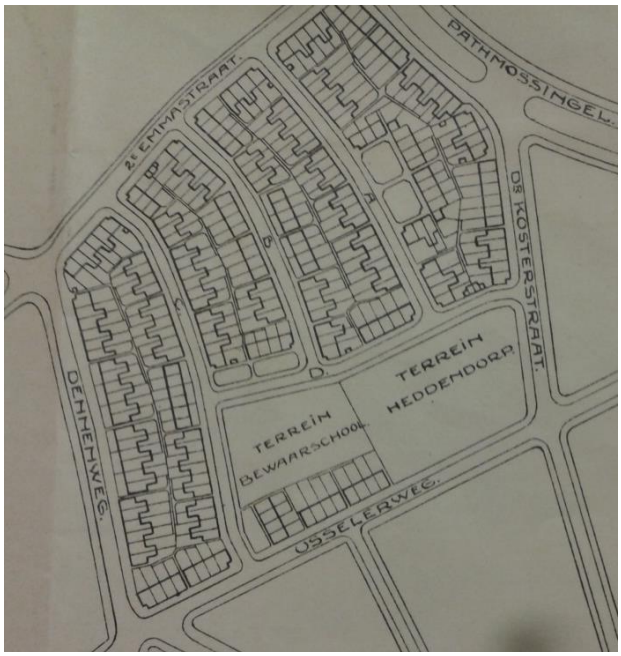
1926 - 1928 bouw van de 226 woningen; de "Drentse buurt"

De Drentse buurt is het vijfde en laatste deel van Pathmos en ligt in het noordwesten van de wijk. De naamgeving is een direct gevolg van bewust rijksbeleid. Het Gedenkboek formuleert het ietwat plechtstatig, maar wel duidelijk:

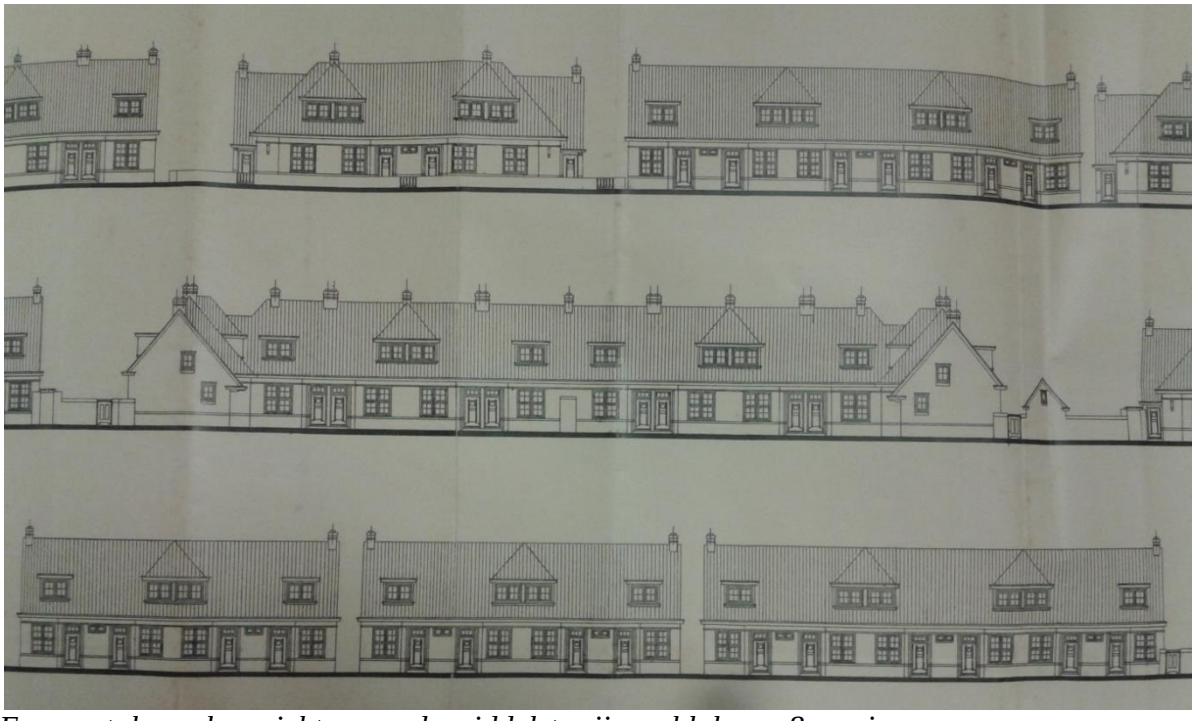
> Om te voorzien in de steeds grooter wordende behoefte aan jonge werkkrachten in de textielfabrieken en om te voldoen aan een verzoek van de Regeering om in verband met den nood in de Drentsche Venen, gezinnen over te plaatsen naar centra's, waar deze menschen loonend werk konden verrichten, werd na langdurige voorbereidingen en onderhandelingen tusschen de Regeering, de Gemeente Enschede en eene combinatie van Werkgevers te Enschede, een overeenkomst gesloten, om 200 Drentsche gezinnen over te plaatsen naar deze gemeente.

Een commissie van drie personen bezoekt 375 gezinnen en selecteert er 200; samen goed voor 1938 personen. De Volkswoning bouwt de woningen voor deze groep uit Drenthe onder voor

de corporatie gunstige condities, want de rijksoverheid verstrekt een voorschot tegen een lage rente en de werkgevers uit Enschede stellen 600 gulden per woning beschikbaar in de vorm van een obligatielening. De wijk Pathmos als stedenbouwkundig plan uit 1914 houdt in het noorden op bij de Usselerweg. Dat betekent dat er geen blauwdruk ligt voor deze locatie. En A.H. Op ten Noort werkt al jaren in Utrecht en architect W.K. de Wijs uit Enschede wordt niet betrokken bij de plannen. Het besluit valt de woningen wat soberder en kleiner te bouwen dan voorheen. De plattegrond laat duidelijk zien dat er geen sprake is van verrassende elementen en vormenrijkdom. Het zijn simpele rechttoe- rechtaan-straatjes met in verhouding kleine kavels. Opvallend is ook dat de structuur van maximaal 4 woningen op een rij doorbroken wordt. Er wordt in blokken van soms 8 woningen gebouwd. Tussen november 1926 en september 1928 komen de gezinnen uit de veenkoloniën naar Pathmos. Die arbeidersgezinnen waren in Drenthe nog veel slechtere huizen gewend. Om met de woorden van Willem Wilmink te spreken:
"Nu woonden ze voortaan in huizen, niet meer in een droevige schuur. Zagen kranen, voor 't eerst van hun leven. Het water komt zo uit de muur!".



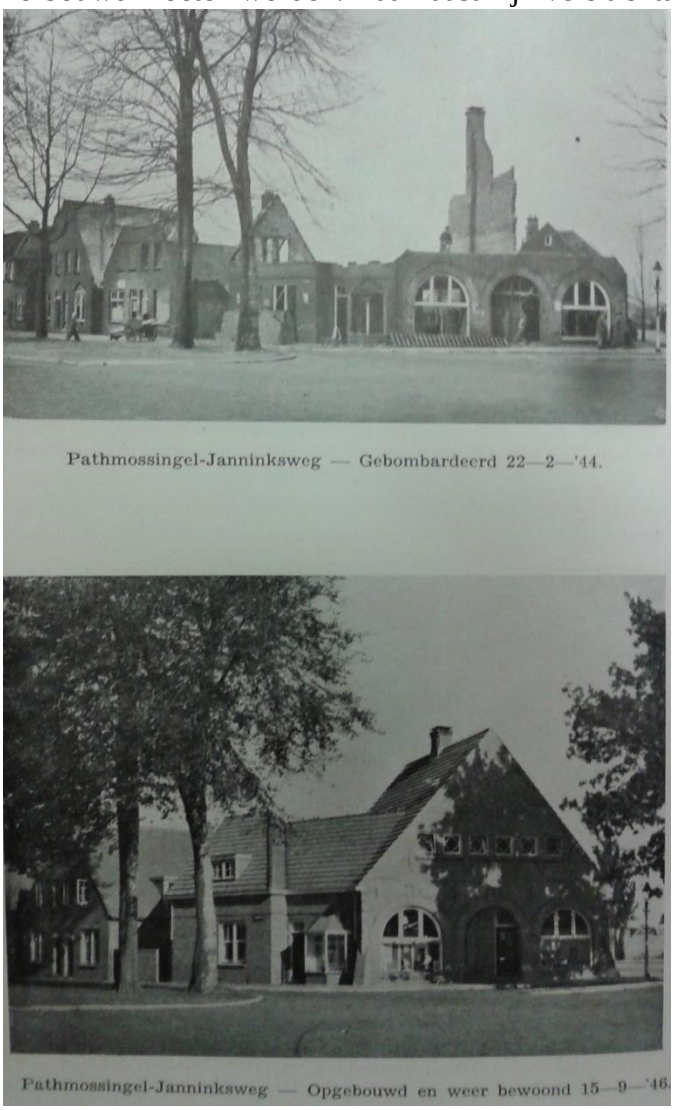
Stedenbouwkundige structuur Drentse buurt


Een aantal gevelaanzichten; op de middelste rij een blok van 8 woningen

De matige kwaliteit van deze buurt vormt de hoofdreden waarom in 2004 de Drentse buurt gesloopt wordt.

1945 - 1955 herbouw en herstel beschadigde woningen

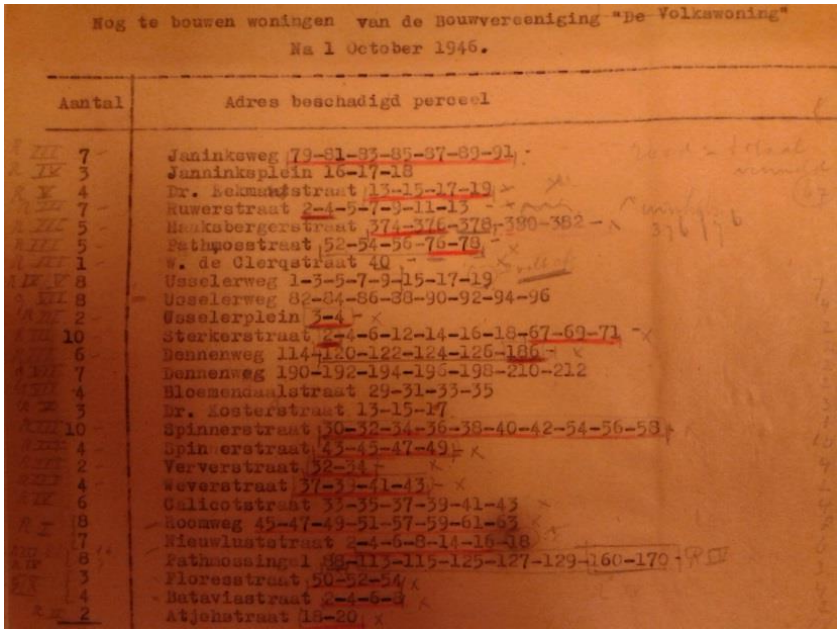
Pathmos telt zo'n 1200 woningen, wanneer de Tweede Wereldoorlog uitbreekt. In mei 1945 wordt de balans opgemaakt en vastgesteld dat 175 woningen in deze wijk verwoest zijn en herbouwd moeten worden. Daarnaast zijn vele tientallen woningen in meerdere of mindere mate beschadigd en is herstel noodzakelijk. De jaarverslagen van De Volkswoning over de jaren '46 t/m '55 maken duidelijk dat in die 10 jaar de wederopbouw het hoofditem is van de corporatie. Het College van Algemene Commissarissen voor de Wederopbouw stellen tonnen beschikbaar voor het herstel en de herbouw van beschadigde woningen.


Pathmossingel-Janninksweg — Gebombardeerd 22—2—'44.

Pathmossingel-Janninksweg — Opgebouwd en weer bewoond 15—9—'46.

Bijzonder is dat zoveel mogelijk gestreefd wordt naar een identieke herbouw en herstel van de getroffen panden. Complete blokken van vier worden herbouwd. Anders dan bij de bouw van de Drentse buurt wordt nu wel een beroep gedaan op architect W.K de Wijs en W.K de Wijs jr.
Tot in het midden van de jaren vijftig verleent het Ministerie van Wederopbouw en Volkshuisvesting voorschotten om oorlogsschade aan te pakken. Uit de archieven blijkt dat het gemeentebestuur vaak door korte lijntjes met Den Haag vaart weet te zetten achter het daadwerkelijk uitbetalen van toegezegde bedragen aan de corporaties. Het is een ultiem bewijs van een enorme samenwerking op lokaal niveau met een duidelijk doel.

Uit het jaarverslag van De Volkswoning 1946


Nog te bouwen woningen van de Bouwvereeniging "De Volkswoning"
Na 1 October 1946.

Aantal	Adres beschadigd perceel
7	Janinksweg 79-81-83-85-87-89-91
3	Janninksplein 16-17-18
4	Dr. Bekmanstraat 13-15-17-19
7	Ruwerstraat 2-4-5-7-9-11-13
5	Heeksbergerstraat 374-376-378-380-382
5	Pathmosstraat 52-54-56-76-78
1	W. de Clerqstraat 40
8	Usselerweg 1-3-5-7-9-15-17-19
8	Usselerweg 82-84-86-88-90-92-94-96
2	Usselerplein 3-4
10	Sterkerstraat 2-4-6-12-14-16-18-67-69-71
6	Dennenweg 114-120-122-124-126-186
7	Dennenweg 190-192-194-196-198-210-212
4	Bloemendaalstraat 29-31-33-35
3	Dr. Kosterstraat 13-15-17
10	Spinnerstraat 30-32-34-36-38-40-42-54-56-58
4	Spinnerstraat 43-45-47-49
2	Ververstraat 32-34
4	Weverstraat 37-39-41-43
6	Calicotstraat 33-35-37-39-41-43
8	Roomweg 45-47-49-51-57-59-61-63
7	Nieuwlustestraat 2-4-6-8-14-16-18
8	Pathmossingel 98-113-115-125-127-129-160-170
3	Floresstraat 50-52-54
4	Bataviastraat 2-4-6-8
2	Atjehstraat 18-20

Hiernaast uit het Stadsarchief een fragment van een lijst met beschadigde percelen, waarvan onduidelijk is wat de rode streepjes betekenen en met handgeschreven potloodaantekeningen, die niet meer leesbaar zijn.

1978 - 1984 eerste ingrijpende renovatie

De Volkswoning en later de Woonplaats voeren in de loop van de jaren tal van verbeteringen door. Zo worden o.a. schoorsteenkanalen vernieuwd, elektrische installaties vervangen en een aantal typen woningen krijgt aan de achterzijde een uitbreiding. In 1978 geeft de Dienst Openbare Werken en Volkshuisvesting van de gemeente Enschede een rapport uit onder de titel “Pathmos is waard om te blijven”. Met name de cultuurhistorische kwaliteiten, de gevarieerde opzet en mate van detaillering scoren hoog. Toch is de conclusie dat na alle “beperkte renovaties” de wijk toe is aan een grondige opknapbeurt. Volgens een toen gangbare methode is het met de staat van de in totaal 1386 woningen niet geweldig gesteld:

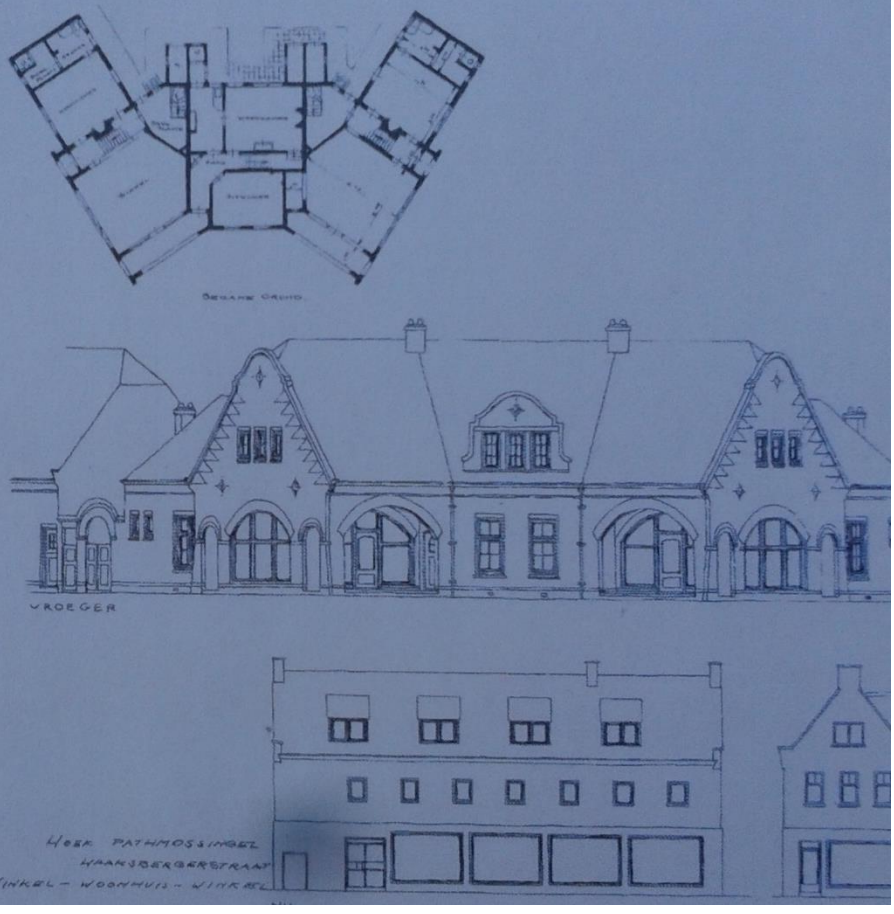
Aantal woningen	**Staat van onderhoud**	**Woningen De Volkswoning**
84	goed	
1286	matig	1205
16 *)	slecht	4
Totaal 1386		**Totaal 1209**

**) Van de 16 slechte woningen zijn 9 als krot erkend. Een krot “ is een woning, die ongeschikt is ter bewoning en waarvan de gebreken niet door het treffen van voorzieningen kunnen worden weggenomen.” Voorgesteld wordt deze woningen buiten beschouwing te laten.*

De conclusie uit het rapport is hieronder integraal overgenomen. Een renovatie is van belang voor Enschede en voor de bewoners van Pathmos onder voorwaarde dat de huren gelijk blijven en het rijk fors bijdraagt in de kosten.
Het rapport is de opmaak naar de ingrijpende renovatie, die vanaf 1984 zijn beslag krijgt. Het

Conclusie

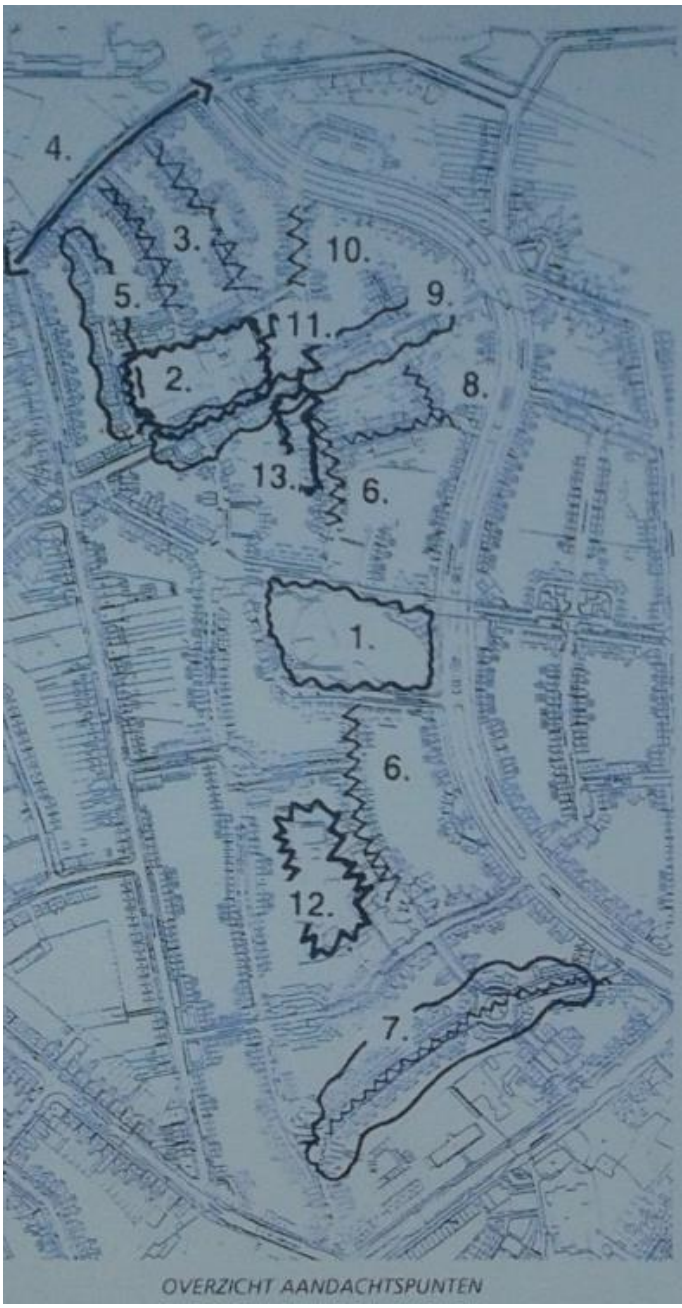
Wanneer Pathmos zou kunnen blijven,zou dit betekenen,dat Enschede een wijk blijft bezitten met een grote stedebouwkundige en architectonische waarde een wijk, waarin de huren betrekkelijk laag zullen kunnen blijven, waar bovendien een grote differentiatie aan woningtypes en woningvormen aanwezig is.
Het is een wijk, waarbinnen en aan de rand waarvan een tamelijk volledig voorzieningenpakket te vinden is.
Kortom: een wijk voor bewoning door grote groepen van de Enschedese bevolking, een aantrekkelijke wijk, waar het voor klein en groot, jong en oud goed wonen kan zijn.
Het is echter ook een wijk, waar nog wel wat tekortkomingen te signaleren zijn, zowel aan de woning als aan de woonomgeving.
Oplossingen,zijn best denkbaar maar zullen kostbaar zijn, temeer ook doordat door het karakter van de wijk grote voorzichtigheid geboden is. De renovatie zal moeten aansluiten bij het ambachtelijke, dat in de wijk overheerst.
Pathmos vraagt dan ook, gezien de grote cultuur-historische waarde, om speciale aandacht.
Uitgangspunt voor de renovatie zal moeten zijn, dat de homogene samenstelling van de bevolking niet wordt doorbroken door grote huurverhogingen. Bij de renovatie van de wijk zal een ruime financiële steun van het rijk onontbeerlijk zijn. Een steun die voor Pathmos op zijn plaats is, want PATHMOS IS WAARD TE BLIJVEN!



Renovatieburo A. van Ancum uit Hilversum tekent de wijzigingsvoorstellen en begeleidt het proces. Vooral in de Drentse buurt wordt fors geïnvesteerd. Een miljoeneninvestering, die wel leidt tot een verlenging van de levensduur van de woningen, maar niet tot een oplossing van de problemen in die noordelijk gelegen buurt van Pathmos.

2000 - 2008 sloop Drentse buurt en tweede ingrijpende renovatie

Op Pathmos heeft intussen de verpaupering opnieuw toegeslagen. Nog net in opdracht van De Volkswoning (vanaf 2000 gefuseerd met de Woonplaats) schrijft Kuiper Compagnons uit Rotterdam een nota met als titel “opties voor een duurzame toekomst”. De neerwaartse spiraal moet doorbroken worden. Helder schetst Wytze Patijn - rijksbouwmeester rond die tijd en één van de auteurs - wat er dient te gebeuren. Net als in 1978 wordt de stedenbouwkundige opzet geroemd en het belang onderkend van het behoud van de wijk. Na een opsomming van de karakteristieken volgt een overzicht met als aandachtspunten:



OVERZICHT AANDACHTSPUNTEN

5 AANDACHTSPUNTEN

Een verkenning in de buurt heeft een aantal specifieke aandachtspunten opgeleverd:

1. Het Pathmospark is onvoldoende toegesneden op de specifieke wensen van de diverse bewonersgroepen.
2. De woonomgeving nabij de Vorstmanstraat heeft een brokkelige samenstelling met open plekken en dichte gevelwanden.
3. De Eversstraat en de Van Coeverdenstraat tonen een onrustige inrichting als gevolg van de opzet met veel snippergroen en de vele drempels tussen parkeerplaatsen. Ook is er een gebrek aan verzamelpunten voor grofvuil.
4. De Tweede Emmastraat vormt een verkeersader met een bovenbuurtskarakter en is voor overstekende kinderen onveilig.
5. In de Bloemendaalstraat staan relatief veel woningen leeg. Het woonmilieu staat onder druk vanwege junks.
6. Het woonmilieu van de Spinnerstaat en de Buitenweg wordt bepaald door verkeersplateaus en rommelige voortuinen.
7. Voor kleine kinderden is er te weinig speelgelegenheid in de omgeving van de Pathmosstraat. Er is sprake van leegstand. Het woonmilieu staat onder druk vanwege de huidige bevolkingssamenstelling.
8. De Goormaatweg bezit een uit de toon vallende inrichting, zowel naar indeling als materiaalkeuze.
9. De Usselerweg kenmerkt zich door lintbebouwing met een samenstel van oudere en nieuwere panden. Voorts is sprake van een aantal braakliggende percelen.
10. De Dr. Kosterstraat heeft vanwege het gebrek aan groen een nogal kaal en weids straatprofiel.
11. De uitstraling van de supermarkt aan de Usselerweg doet zowel in materiele als immateriele zin afbreuk aan de buurt.
12. Het scholensamenstel ter plaatse van de Spinnerstraat / Weverstraat dient meer dan in de huidige situatie te worden opgewaardeerd als middelpunt van de buurt.
13. De recente bebouwing langs de Buitenweg is minder geslaagd te noemen.

Illustratief is dat zich 7 van de 13 aandachtspunten bevinden in de Drentse buurt; een cumulatie van problemen. De Trouw wijt op 18 april 2000 een groot artikel aan Pathmos en met name aan de Drentse buurt, waar sprake is van verloedering, drugs – en alcoholmisbruik. De Trouw geeft de mate van achterstand aan door een aantal harde cijfers te noemen::

“ De komende jaren moet Pathmos 'integraal' worden aangepakt, vinden zowel de gemeente, de corporatie en de bewoners. De kleinste huizen moeten wellicht gesloopt, maar minstens zo belangrijk is minder werkloosheid, minder vervuiling, en een verkleining van de leerachterstand van de schoolkinderen, die gemiddeld anderhalf jaar bij hun leeftijdgenootjes achterlopen. In Pathmos is 61 procent werkloos (in heel Enschede 28 procent) en bestaat 36,4 procent van de huurders uit eenoudergezinnen (in Enschede 12,9 procent).”

In de gemeenteraad van 3 maart 2003 is volledige sloop van de Drentse buurt geen uitgemaakte zaak. Vooral het slopen van de 28 woningen langs de Pathmossingel ligt gevoelig. Na 2 fel bediscussieerde moties stemt de raad uiteindelijk in vanuit de wetenschap dat de Woonplaats meer dan 100 miljoen investeert in de renovatie van de bestaande woningen en volledige nieuwbouw van 230 woningen in de Drentse buurt. De nieuwe woningen langs de singel zullen qua vorm en karakteristiek aansluiten op de bestaande bebouwing. Alle politieke partijen zijn het erover eens dat het Pathmos een karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle wijk is.

Sloop van woningen aan de Dennenweg in 2004

Sloop van de Drentse buurt en herbouw met ruimere woningen heeft prioriteit. De Woonplaats pakt dat proces voortvarend op. Dat is belangrijk, omdat het imago van de wijk Pathmos negatief beïnvloed wordt door met name de Drentse buurt.
Het Plan van Aanpak voor de totale wijk kent de volgende uitgangspunten:

- imago verbeteren van de wijk
- sociale en economische structuur verbeteren
- cultuurhistorische waarden respecteren
- kwalitatieve – en kwantitatieve verbetering van woningen en omgeving

Renovatie en nieuwbouw van woningen, winkels en voorzieningen kosten zo'n 145 miljoen euro. In de openbare ruimte investeren gemeente en corporatie elk 5 miljoen euro. Overigens speelt de Woonplaats na die investering geen specifieke rol in het beheer van die openbare ruimte.
De buurt Nieuw Pathmos komt in de plaats van de Drentse buurt. De renovatie van de bestaande woningen is opgedeeld in 12 fasen tot en met eind 2007. Die renovatie betreft vooral de schil, toepassing van dubbele beglazing, andere vormen van isolatie en complete herinrichtingen van badkamers. In een aantal gevallen wordt van 2 huizen één woning gemaakt.
Bijzonder is dat de bewoners op een goede manier betrokken zijn bij het proces door de oprichting van 6 buurtpanels. Een aantal wensen - niet in het oorspronkelijk plan opgenomen - is gehonoreerd. Zo is er een ontmoetingsruimte in de wijk gekomen, het Eendenparkje teruggekeerd en passend straatmeubilair geplaatst. Het imago van Pathmos is sterk verbeterd. De ingrijpende renovatie leidt – mede door de steun van de Woonplaats – tot een meer gestructureerde organisatiegraad onder de bewoners. Van de 6 buurtpanels functioneren er nog 4, die elk verantwoordelijkheid dragen voor bepaalde activiteiten. Zo organiseert het Eendenparkje het Sinterklaasfeest en een activiteit voor ouderen met Kerst. En de Dikke Steen de jaarlijkse meimarkt. Het buurtpanel RUW (= rondom de Usselerweg) omvat o.a. Nieuw Pathmos en hoort er helemaal bij. Een gezamenlijke activiteit is het organiseren van het jaarlijkse zomerfeest op Pathmos. Op Pathmos functioneert tevens een actieve wijkraad, die 6 x per jaar vergadert. Die bijeenkomsten worden goed bezocht; ook door raadsleden. Niet voor niets luidt de kop van een afsluitend artikel in de Tubantia van 16 mei 2008: " Van schaamte naar trots op de wijk Pathmos".

2004 - 2015 verkoop van delen van het complex

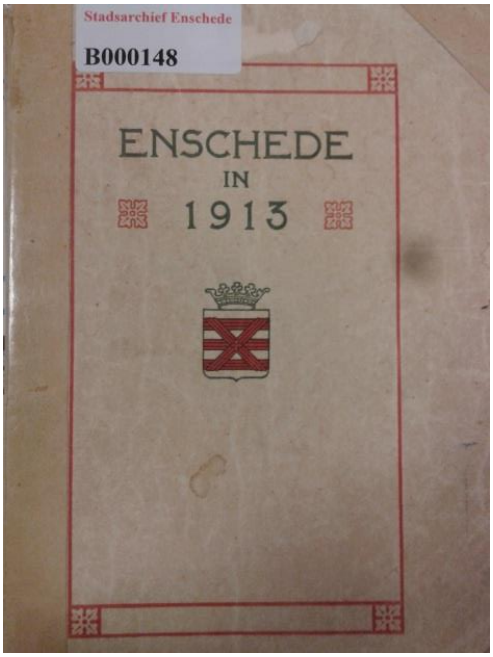
In november 2004 begint de Woonplaats met de verhuur én verkoop van woningen in Nieuw Pathmos. Vanaf 2005 start ook de bescheiden verkoop van huurhuizen in de rest van Pathmos. In een aantal gevallen – zoals bijvoorbeeld in de Calicotstraat - mag de eerste vijf jaar niets gewijzigd worden aan de voorgevel. Voor verreweg de meeste woningen zijn geen clausules opgenomen in de koopovereenkomst. Dat betekent dat de kans groot is dat op termijn het repeterend effect van de groene voordeuren niet langer de standaard is. De huidige bewoners maken zich daar terecht zorgen over. Op een aantal plekken is al sprake van eigen gemaakte afdakjes boven de voordeur, afwijkende kleuren van deuren en raamkozijnen, rolluiken ed. Dat komt de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede.
De kadastrale kaart op de volgende bladzijde geeft de eigendomssituatie aan op het gehanteerde plangebied voor Pathmos op 6 juli 2015. Inmiddels zijn 211 woningen/ opstallen verkocht en niet langer eigendom van de Woonplaats. Dat is inclusief de percelen aan de noordzijde van de Dennenweg en de opstallen aan de Haaksbergerstraat aan de zuidzijde (zie ook blz. 3 en 21). Deze percelen waren nooit eigendom van De Volkswoning en de Woonplaats. Met enige regelmaat staan 1 à 2 huizen op Pathmos te koop. Om strategische redenen is de Woonplaats terughoudend met het in de verkoop zetten van woningen.

Legenda
De Woonplaats
Domijn
Ons Huis
gemeenteperceel
particulier
Begrenzing Pathmos
kadastrale percelen
bebouwing
weglijnen
N
Formaat A3
Schaal 1:2.600
0 10 20 meter
bronnen: Gem. Enschede (Vastgoedinformatie), Kadaster
eigendom
Pathmos
6 juli 2015
Gemeente Enschede
DV-ISC-Vastgoedinformatie

Hoofdstuk 2 - De betekenis van de wijk Pathmos voor Enschede

Belang van deze wijk voor het oeuvre van architect A.H. Op ten Noort

Jonkheer Anton Helmich Op ten Noort, geboren in 1881, volgt een ingenieursopleiding in Breda en wordt op jonge leeftijd in 1907 directeur van de Dienst Gemeentewerken in Enschede. Een aantal gemeenteraadsleden fronst de wenkbrauwen, wanneer ze horen dat hij nog maar 25 jaar oud is. Nog geen 10 jaar blijft hij in Enschede en in die tijd heeft hij als architect en stedenbouwkundige beslist niet stilgezeten. Vanaf de oprichting van de Vereeniging De Volkswoning is hij betrokken bij hun allereerste bouwprojecten. In 1911 is hij degene, die de stedenbouwkundige structuur van de buurt Plein West-Indië ontwerpt met drie typen woningen en een "heusch plein"; heel bijzonder voor een arbeidersbuurt in die tijd. Ook richt hij een aangrenzend park met een lanenstructuur in en is de architect van de West-Indiëschool aan de Bonairestraat. De bouw van die buurt is cruciaal om met die opgedane kennis in 1914 Pathmos te kunnen bouwen. Een belangrijke drijfveer is voor hem zeker een goede en betaalbare huisvesting.



Omslag van het boekje over Enschede

In 1913 schrijft hij een boekje over Enschede met als ondertitel: "eenige gegevens betreffende omvang en beteekenis van Enschede in 1913", waarbij het hoofdzakelijk gaat over woningbouw en stadsuitbreiding. Een kwart van het boekje bestaat uit tabellen en grafieken over de meest uiteenlopende onderwerpen. Het varieert van gegevens over geboorte- en sterftecijfers tot en met het aantal overledenen aan TBC, de hoeveelheid aangesloten woningen aan het drinkwaterbedrijf en jaaroverzichten van het aantal uitgeleende boeken door de Volksbibliotheek. Een apart hoofdstuk wijt hij aan de textielnijverheid met gegevens over gemiddelde daglonen en de verhouding spinnerijen en weverijen. In andere hoofdstukken besteedt hij o.a. aandacht aan het onderwijs in Enschede en het belastingwezen. Zo neemt hij gegevens op over de inning van gemeentelijke hondenbelasting!

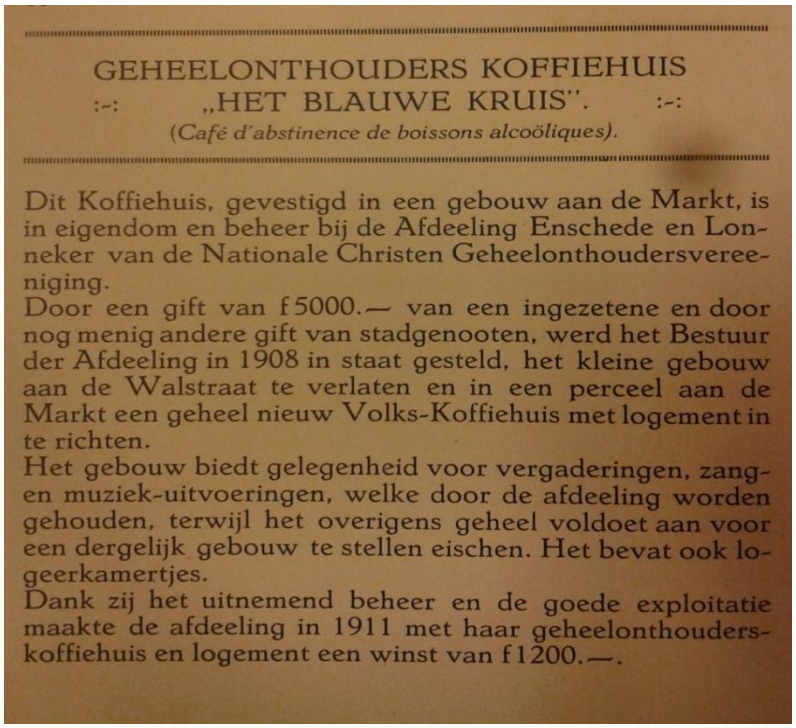
Het is verbazingwekkend hoeveel informatie A.H. Op ten Noort geeft over het Enschede van 1913 en hoe goed hij de Enschedese samenleving kent. Die kennis is ook de basis voor zijn handelen. Hij leeft in een tijd van grote veranderingen en vanuit zijn functie heeft hij zich

EENIGE GEGEVENS BETREFFENDE OMVANG
EN BETEEKENIS VAN
ENSCHEDE IN 1913
IN HET BIZONDER TEN AANZIEN VAN
WONINGBOUW EN STADSUITBREIDING EN
VAN DE FACTOREN, DIE NUTTIG ZIJN TE
ACHTEN VOOR DE BEOORDEELING VAN DE
WONINGTOESTANDEN

Motivering in het voorwoord

vooral ingezet voor het geluk en welzijn van de arbeidende klasse. Zijn grootste zorg zit in de effecten van de groei van de bevolking. De woningbouw kan die ontwikkeling niet bijhouden. Rond 1910 is er een onrustbarende woningnood, want er "vond eene dergelijke opstapeling van menschen plaats". Iedereen "kwam machteloos te staan" om de overbevolking te bestrijden. De in 1907 opgerichte woningcorporatie De Volkswoning bouwt in drie jaar tijd weliswaar 327 woningen, maar de woningnood blijft groot.

Cruciaal voor hem is ook de aanwezigheid van een aantal voorzieningen, zoals scholen, parken , badhuizen ed. Op ten Noort schrijft in zijn boekje uit 1913 uitgebreid over de openbare bibliotheek en leeszaal, de overdekte zweminrichting, de eerste Industrie- en Handelsschool van Nederland in Enschede, het Van Heekbad en de ziekenhuizen die in aanbouw waren. Helemaal enthousiast is hij over het Volkspark, "dat ieder jaar meer een zegen voor den werkman, een lusthof voor elkeen wordt". In die zin hoort hij typisch bij de elite, die openlijk spreekt over "de verheffing van den arbeider". Daarbij hoort ook een alcoholverbod in het Volkspark, waarmee hij het van harte eens is. Zijn afkeer voor misbruik van alcohol blijkt ook duidelijk uit de opname in zijn boekje over de activiteiten van het Geheelonthouders Koffiehuis "Het Blauwe Kruis":


GEHEELONTHOUDERS KOFFIEHUIS
:-: „HET BLAUWE KRUIS". :-:
(Café d'abstinence de boissons alcoöliques).

Dit Koffiehuis, gevestigd in een gebouw aan de Markt, is in eigendom en beheer bij de Afdeeling Enschede en Lonneker van de Nationale Christen Geheelonthoudersvereeniging.
Door een gift van f 5000.— van een ingezetene en door nog menig andere gift van stadgenooten, werd het Bestuur der Afdeeling in 1908 in staat gesteld, het kleine gebouw aan de Walstraat te verlaten en in een perceel aan de Markt een geheel nieuw Volks-Koffiehuis met logement in te richten.
Het gebouw biedt gelegenheid voor vergaderingen, zang- en muziek-uitvoeringen, welke door de afdeeling worden gehouden, terwijl het overigens geheel voldoet aan voor een dergelijk gebouw te stellen eischen. Het bevat ook logeerkamertjes.
Dank zij het uitnemend beheer en de goede exploitatie maakte de afdeeling in 1911 met haar geheelonthoudershuis en logement een winst van f 1200.—.

Uitleg over het Geheelonthouders Koffiehuis

Het terugdringen van overmatig alcoholgebruik is in het begin van de 20ste eeuw een belangrijk thema. A.H. Op ten Noort is ervan overtuigd dat betaalbare en goede huisvesting daar een belangrijke bijdrage aan kan leveren. Om die emancipatorische redenen heeft hij speciale belangstelling voor schoolgebouwen. Tussen 1908 en 1916 is hij – of als

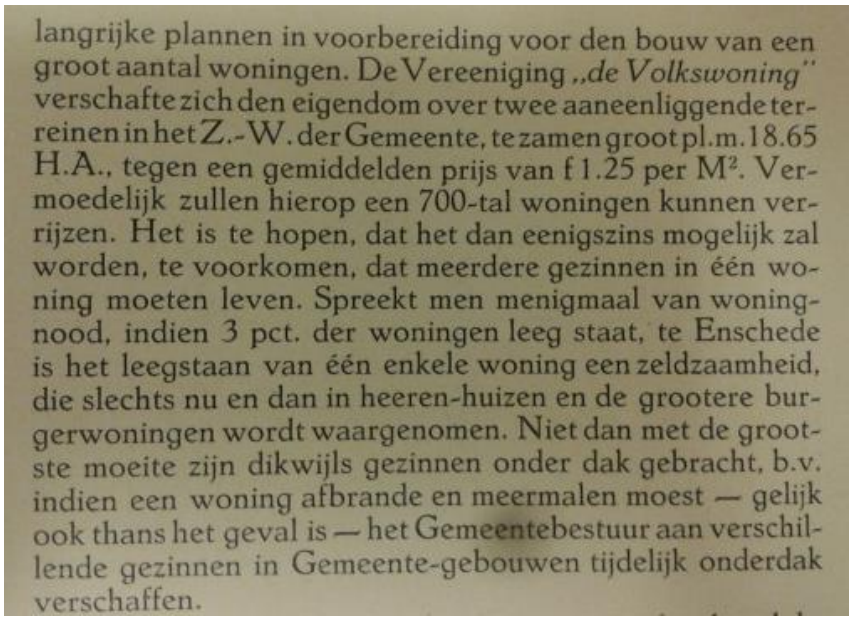
hoofdarchitect of als medearchitect – verantwoordelijk voor de bouw van 6 scholen in Enschede. Hieronder twee voorbeelden:

Prinseschool, Prinsestraat 10

Een 10-klassige school, gebouwd in 1913. Ontwerp van A.H. Op ten Noort. Nog steeds in gebruik als basisschool; vanaf 1992 hoogwaardig Tweetalig Onderwijs. Het gebouw is een rijksmonument.

Ambachtschool voor Enschede en omstreken, Boddenkampsingel 80

School voor Voortgezet Onderwijs, gebouwd in 1916. Ontwerp van A.G. Beltman en A.H. Op ten Noort. Nu geen onderwijsfunctie meer. Het gebouw is een gemeentelijk monument.

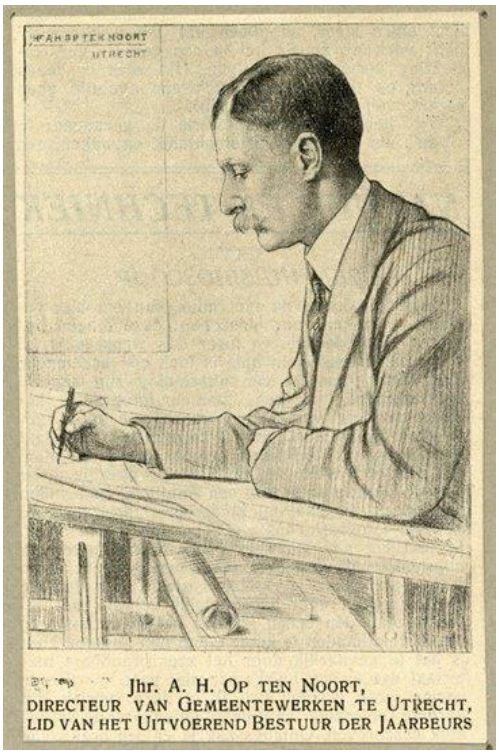


langrijke plannen in voorbereiding voor den bouw van een groot aantal woningen. De Vereeniging „*de Volkswoning*" verschafte zich den eigendom over twee aaneenliggende terreinen in het Z.-W. der Gemeente, te zamen groot pl.m. 18.65 H.A., tegen een gemiddelden prijs van f 1.25 per M². Vermoedelijk zullen hierop een 700-tal woningen kunnen verrijzen. Het is te hopen, dat het dan eenigszins mogelijk zal worden, te voorkomen, dat meerdere gezinnen in één woning moeten leven. Spreekt men menigmaal van woningnood, indien 3 pct. der woningen leeg staat, te Enschede is het leegstaan van één enkele woning een zeldzaamheid, die slechts nu en dan in heeren-huizen en de grootere burgerwoningen wordt waargenomen. Niet dan met de grootste moeite zijn dikwijls gezinnen onder dak gebracht, b.v. indien een woning afbrande en meermalen moest — gelijk ook thans het geval is — het Gemeentebestuur aan verschillende gezinnen in Gemeente-gebouwen tijdelijk onderdak verschaffen.

In zijn boekje kondigt hij de aanstaande bouw van Pathmos al aan, zonder daarbij de naam aan te geven en zijn eigen rol in dat proces. Het is een zakelijke opsomming van de aan te kopen percelen, de M2-prijs en de aantallen te bouwen woningen. Tevens vermeldt hij de noodzaak van de te bouwen wijk.

In zijn oeuvre hanteert A. H. Op ten Noort verrassend veel kwaliteitscriteria, wat tot uitdrukking komt bij de bouw van de buurt Plein West-Indië in 1912, maar vooral treffend is door de grotere schaal op Pathmos in zowel de stedenbouwkundige structuur als in de individuele kwaliteit van de woningen. De verbetering van de positie van de arbeidende klasse staat daarbij voor hem voorop. Zo maakt het woningtype A uit 1907 achter de tekentafel een ware evolutie door. Bij het type A kom je via de voordeur meteen in de kamer. In de buurt Plein West-Indië in 1912 volgt type A2, waarbij je in de gang komt na de voordeur. Het type A3 en A4-woningen op Pathmos zijn handiger ingedeeld en hebben geen mansardekap, maar een rechte kap. Type A4 is net een maatje groter.
In de buurt Plein West-Indië krijgt hij voor het eerst de kans als directeur van de Dienst Gemeentewerken om de opzet en inrichting van een buurt helemaal naar zijn hand te zetten. Die ervaringen zijn bepalend voor de lijn, die A.H. Op ten Noort kiest wanneer hij vanaf 1914 daadwerkelijk met Pathmos aan het werk gaat. Bijzonder is dat niet gekozen is voor kleine contingenten woningen, maar meteen een blauwdruk is neergelegd voor een complete wijk, inclusief de noodzakelijk geachte voorzieningen. Voor A.H. Op ten Noort is Pathmos de kroon op het werk in Enschede en wellicht meteen de beste aanbeveling om in Utrecht vanaf 1916 in dezelfde functie aan het werk te gaan!

Hoe is het verder gegaan met Jonkheer Anton Helmich Op ten Noort?
Van 1916 tot en met 1918 is hij directeur van de Dienst Gemeentewerken.
In 1919 richt hij in Utrecht een eigen architectenbureau op, dat nu nog bekend staat onder de naam “Op ten Noort Blijdenstein architecten& adviseurs” in dezelfde stad. In 1928 werkt hij samen met Dirk Roosenburg aan het hoofdkantoor op de Strijp S in Eindhoven.
In 1948 overlijdt hij.


Jhr. A. H. Op ten Noort,
directeur van Gemeentewerken te Utrecht,
lid van het Uitvoerend Bestuur der Jaarbeurs

Betekenis van Pathmos voor het DNA van Enschede

Om de betekenis van Pathmos voor Enschede te duiden, wordt dit deel in drie stukken opgeknipt. Het eerste deel gaat in op de periode voor de bouw van Pathmos; het tweede deel behelst de bouw van Pathmos tussen 1914 en 1928 en het derde deel gaat in op de betekenis van Pathmos voor de periode erna.

Vòòr de bouw van Pathmos

Met de Woningwet uit 1901 krijgen gemeenten een eigen taak en verantwoordelijkheid wat betreft de volkshuisvesting. Elke gemeente pakt dat anders op. In Enschede is de oprichting van De Volkswoning een breed gedragen initiatief. In het bestuur participeert de burgemeester en een aantal textielfabrikanten. Ook een arbeidersvereniging speelt een belangrijke rol. Er is een gezamenlijk belang goede woningen te bouwen.

Waarom is de buurt Plein West-Indië met 154 woningen - gebouwd tussen 1912 en 1914 - een scharnierpunt in de stadsontwikkeling van Enschede?

1- Voor het eerst is er sprake van een duidelijke buurtopzet. Bij eerdere complexen van De Volkswoning is het de bouw van een nieuwe straat of zelfs enkele straten. Nooit eerder is een heldere stedenbouwkundige structuur het uitgangspunt voor een ontwikkeling.
2- De opzet van de buurtje is – zeker voor die tijd – ruim te noemen. Dat sluit aan bij de ontwikkeling van de zogenaamde tuindorpen in Nederland. De buurt Plein West-Indië is hier landelijk gezien een vroeg voorbeeld van.
3- Het buurtje is niet alleen een verzameling van woonhuizen. Ook de bouw van een school, 2 winkelwoningen en een park maken er onderdeel van uit.
4- De bouw is geen eenheidsworst, zoals bij de allereerste bouwprojecten van De Volkswoning. Er is sprake van 3 types woningen, waarvan type C twee verschijningsvormen heeft.
5- Het is de eerste buurt in Enschede, die rechtstreeks op de gemeentelijke riolering wordt aangesloten.

Bijzonder is dat de West-Indiëbuurt model staat voor de bouw van de wijk Pathmos. Een wijk van 974 woningen met voorzieningen zoals een school, park, badhuis, speelterreinen ed. Die schaalsprong – het cement is net droog van de 154 woningen in de buurt Plein West-Indië! - laat zien hoe hard Enschede in die tijd groeit!

De bouw van Pathmos tussen 1914 en 1928

Na de buurt Plein West-Indië krijgen A.H. Op ten Noort en W.K. de Wijs de kans om nu een echte wijk te ontwerpen en in te richten. Tuindorpen kenmerken zich door lage eengezinswoningen met soms een voortuin, een eigen achtertuin en een omgeving met veel groen. Het ontbreken van stedelijk vertier zoals kroegen en de sterke nadruk op de gezinswoning als kern van het leven, moesten bijdragen aan de vorming van een fatsoenlijk, burgerlijk karakter. Die definiëring van een tuindorp past helemaal in de opvattingen van het bestuur van De Volkswoning, het gemeentebestuur en A.H. Op ten Noort.
Tuindorp 't Lansink in Hengelo is een goede referentie. In dezelfde tijd gebouwd als Pathmos kent ook Tuindorp 't Lansink een ruime opzet. Toch zijn er twee grote verschillen. Anders dan het tuindorp in Hengelo kent het Pathmos geen gemêleerde bevolkingssamenstelling; het is een echte arbeidersbuurt. In Hengelo wonen arbeiders van Stork naast hoger kantoorpersoneel en directieleden van de firma. Dat komt tot uitdrukking in grotere kavels en veel grotere woningen. Toch zijn de kleine woningen in Hengelo qua oppervlak en inhoudsmaten vergelijkbaar met Pathmos. Het andere verschil is dat in Hengelo de familie Stork zich sterk maakt voor de bouw van Tuindorp 't Lansink en zowel over het soort huizen en de plek, waar de wijk moest komen, wilde beslissen. Wie bepaalt wat waar gebouwd wordt; wie heeft het primaat? Het conflict loopt zo hoog op dat in de gemeenteraad de SDAP tegen de bouw van Tuindorp 't Lansink stemt. De SDAP is van mening dat de bouw van een buurt/ wijk een gemeentelijke taak is.
Deze controverse in Hengelo over de volkshuisvestelijke taak is opgenomen, omdat het juist in Enschede zo totaal anders ging. In Enschede is eendrachtig samengewerkt en verenigen werkgevers, gemeente en arbeiders zich om via De Volkswoning niet alleen goede huizen te bouwen voor arbeiders, maar arbeiders ook te verheffen "tot deugdzame menschen met een hooge moraal". Burgemeester Edo J. Bergsma speelt in dat proces ook een vooraanstaande rol. Hij vindt de lange, rechte huizenblokken in Amsterdam een gruwel en heeft in raadsvergaderingen herhaaldelijk aangegeven een sterke voorkeur te hebben voor "kromme straatjes", omdat dat voor de geluksbeleving van de bewoners belangrijk zou zijn.
Pathmos is op basis van een blauwdruk uit 1914 met een heldere stedenbouwkundige structuur in 4 bouwstromen gebouwd. Elke bouwstroom is in de jaarverslagen van De Volkswoning aangeduid als complex. De laatste en 5de bouwstroom uit de jaren 1926/1928 wijkt sterk af van het Pathmos-concept. Een mogelijke verklaring is dat minder geld beschikbaar was; een andere reden is wellicht dat op voorhand duidelijk was, dat deze woningen betrokken zouden worden door gezinnen uit de Drentse veenkoloniën.

Betekenis van Pathmos voor de verdere ontwikkeling van Enschede

Pathmos is de eerste wijk in Enschede, die vanuit een vooraf bepaald stedenbouwkundig plan in een aantal bouwfasen groeit naar de 974 woningen in 1922. Dan is de wijk Pathmos af. De Drentse buurt uit 1928 wordt wel gerekend tot Pathmos, maar hoort er feitelijk niet bij. Wellicht komt dat door de oostkant van die buurt met woningen, die langs de Pathmossingel liggen. Die stempel van een wijk met minimaal een school en een park, inclusief een aantal andere voorzieningen krijgt navolging bij de bouw van het Zeggelt, de Laares, het Perik, 't Zwik, de Horstlanden en het Veldkamp. Al deze wijken zijn voor de Tweede Wereldoorlog gebouwd. Toch spreken die wijken minder tot de verbeelding dan de wijk Pathmos. Wat

maakt Pathmos zo bijzonder? Waarom hoort Pathmos zo duidelijk tot het DNA van Enschede? Er is een aantal objectieve argumenten:

1- een heldere stedenbouwkundige structuur, die nagenoeg nog intact is
2- een grote variatie aan typen woningen; bij elkaar passend en op elkaar afgestemd
3- een hoge mate van gaafheid en authenticiteit
4- een aantal pareltjes van winkels en woningen met een enorme vormenrijkdom
5- de 175 verwoeste woningen uit de Tweede Wereldoorlog zijn zoveel mogelijk identiek weer herbouwd

Het belangrijkst is misschien wel dat het Pathmos zo herkenbaar is. De Pathmossingel doorsnijdt de wijk met aan weerszijden die typische variatie van woningen, winkels en doorkijkjes. Dat maakt dat ook niet-Pathmosbewoners en mensen van buiten Enschede zich een goed beeld kunnen vormen van deze wijk.
Opvallend aan de andere vooroorlogse wijken is een minder heldere structuur en een "brokkeliger beeld" , omdat vooroorlogse huizen elkaar afwisselen met Wederopbouwarchitectuur, huizen uit de 70- en 80-ger jaren en zelfs relatieve nieuwbouw. Daarmee verdwijnt de homogeniteit uit de wijk en heeft zo'n wijk nauwelijks meer een eigen smoel. Veel van die wijken zijn qua naam wel bekend en worden prima ontsloten, maar alleen als je er woont of er moet zijn, leer je zo'n wijk kennen.
Omdat Pathmos door z'n herkenbaarheid op het netvlies staat van veel mensen, geeft die bekendheid ook nog een extra dimensie; in goede en slechte tijden overigens. Want in de jaren voor de sloop van de Drentse buurt was het geen pré om Pathmosser te zijn. Maar ook slecht nieuws is nieuws. Een breed uitgemeten artikel in de Trouw van 18 april 2000 over Pathmos draagt ook bij aan de bekendheid van de wijk, zoals Klarendal in Arnhem of langer geleden de Pijp in Amsterdam. Dat negatieve beeld is volledig gekanteld. Mensen zijn er nu trots op in Pathmos te wonen en Nederlanders als Gert Timmerman, Henk Elsink en Jan Cremer gaan er prat op er vandaan te komen. Opvallend is hoeveel mensen al generaties met veel plezier op Pathmos wonen. Of, zoals een bewoonster zei: "het is hier zo vertrouwd en elke keer weer een feest om terug te komen, zelfs met de fiets uit de stad".
Pathmos hoort tot het DNA van Enschede en de gemeente beseft met Pathmos een parel in handen te hebben. Om die reden is Pathmos samen met de buurt Plein West-Indië paars ingekleurd op een cultuurhistorische beleidskaart uit oktober 2014 met op de legenda de betekenis van die kleuraanduiding:
"bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn de bijzondere kenmerken van de stedenbouwkundige structuur, de bebouwing en de openbare ruimte beschermd"

Uitsnede van de kaart met de 2 paarse vlakken

Hoofdstuk 3 - Stedenbouwkundige waarden

Dit hoofdstuk pretendeert een objectief overzicht te geven welke delen van de wijk behoudenswaardig zijn, los van gebruikersbelangen en/of financiële overwegingen. Het onderzoek richt zich op een zestal elementen, die hieronder in afzonderlijke paragrafen worden uitgewerkt.
De wijk Pathmos bezit na bijna 100 jaar nog steeds een hoge mate van authenticiteit en gaafheid. De wijk is qua verschijningsvorm nog steeds de wijk van het begin van de 20ste eeuw! Voor de conclusies en aanbevelingen is niet alleen dit hoofdstuk van belang. De wijk ontleent ook aan de geschetste ontwikkelingsgeschiedenis en haar rol in de verdere stadsontwikkeling van Enschede een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Plangebied

Eerste blauwdruk uit 1914

Huidige plangebied

Opvallend is dat op beide kaarten de oorspronkelijk Drentse buurt niet tot Pathmos wordt gerekend. Toch zal in de volksmond die nieuw gebouwde buurt bij Pathmos blijven horen; de naam “Nieuw Pathmos” zegt wat dat betreft genoeg!
De linkerkaart vertoont langs de randen diepe inhammen, die niet zijn ingetekend met bebouwing. Zowel aan de Haaksbergerstraat, de Dennenweg, de noordzijde en rechts achter de tuinen van de woningen aan de Pathmossingel is dat het geval; een direct gevolg van nog niet verworven gronden of al aanwezige opstallen. Het Thomas Ainsworthpark is minutieus ingericht, compleet met vijver en paden. De positie van de school met andere voorzieningen als tweede kloppend hart van de wijk aan de Spinnerstraat is enkel in blokken aangeduid. De grootte van die open plek verraadt het belang van die plek. Het is denkbaar dat de

planvorming in 1914 nog niet geheel afgerond was. Er bestaat een tekening, waarbij op de plaats van het badhuis een woning voor het schoolhoofd is ingetekend.

Tekening van de school met op de plaats van het badhuis een woning voor het schoolhoofd

Het verlengde van de Sterkerstraat aan de rechterzijde van de Pathmossingel bestaat op de blauwdruk slechts uit een straatwand met een lange rij woningen. In werkelijkheid is daar op de kruising met de Calicotstraat een mooi vormgegeven pleinwand gecreëerd. De stedenbouwkundige structuur van het oorspronkelijk plan is in hoge mate overeind gebleven. Het huidige plangebied volgt de blauwdruk uit 1914 met als toevoeging de later in het noordelijk deel ingevulde open plekken met soms geheel andere bebouwing.

Negen typen woningen

Alle beschikbare literatuur gaat uit van 9 woningtypen met 89 varianten. Toch telt de samensteller van deze notitie 8 woningtypen met in totaal precies de aangegeven 974 woningen. Het voert te ver om alle 89 varianten te vermelden. Het type E-woning bijvoorbeeld is in rijtjes van 3 of 4 gebouwd; soms in een cirkel, soms verspringend en ook wel gekoppeld aan een winkelwoning. Al die varianten zijn stuk voor stuk uitgetekend. Hoewel de huizen qua inhoud in m3 en oppervlak in m2 aanmerkelijke verschillen vertonen, is in de beleving sprake van een homogeen geheel. Dat komt, omdat het feitelijk woningen zijn van één verdieping met een dak. De grootste massa bevindt zich op de begane grond. Afhankelijk van het soort woning en de blokvorming zijn er weliswaar kopse gevels, maar die domineren niet het straatbeeld. Eerder geven die juist variatie aan de wijk.
Hieronder volgt een overzicht van de typen woningen met een foto en korte omschrijving.

Type A3

Aan de Weverstraat

Het type A3 leent zich goed voor de gebogen straten, omdat het in blokken van 2 gebouwd is. De A-woningen kennen een lange historie. De eerste woningen uit 1907 van De Volkswoning waren enkel en alleen A-woningen. In de buurt Plein West-Indië kwam de A2-woning, waarbij je na de voordeur niet meteen in de woonkamer kwam, maar in een gang. De A3-woning heeft geen mansardekap, maar een rechte kap. Ook in de indeling is het nodige veranderd. Veel van deze woningen hebben een voortuin. Van dit type zijn er op Pathmos 70 gebouwd.

Type A4

Het type A4 is net een maatje groter en lijkt verder precies op de A3-woning. De corporatie wilde grotere huizen voor grote gezinnen en voor huishoudens met meer financiële draagkracht. Het college van B&W schrapte die 2de overweging, daarmee aangevend dat een hoger inkomen geen reden mag zijn voor toewijzing van deze woningen (zie blz. 5). Vanaf 1918 zijn 44 woningen van dit type gebouwd.

Aan de Pathmossingel

Type D

Het type D komt het meest voor op Pathmos; meestal in blokken van 4. Ook dit type kent veel varianten, waaronder de geschakelde woonblokken met een grote poortingang, zoals op de foto hiernaast. Dit type was zo populair dat vanaf de eerste t/m de laatste bouwstroom deze woningen deel uitmaakten van het aanbod. Van de in totaal 974 woningen op Pathmos tot 1922 zijn er 419 gebouwd van het type D.

Aan de Pathmossingel

Type E

Het type E in zijn mooiste vorm is te zien op het Pathmosplein, waar de woningen een perfecte cirkel vormen. Aan het plein bij de Sterkerstraat en Calicotstraat zijn deze woningen gekoppeld aan het type F woningen. Ook die combinatie is geslaagd te noemen. Het type E is redelijk ondervertegenwoordigd op Pathmos. In totaal zijn er slechts 58 woningen gebouwd van dit type.

Aan de Sterkerstraat

Type F

Aan de Weverstraat

Het type F behoort tot de twee kleinste soorten woningen; destijds zeer gewild bij kleinere gezinnen. Het Gedenkboek uit 1932 van De Volkswoning constateert dat “de keuken en de bergplaats te beknopt zijn”. Om die reden wordt begin dertiger jaren een proef gedaan met een uitbouw naar achteren om “dit type te verbeteren en … in overeenstemming te brengen met thans geldende behoeften”. In totaal zijn er 262 woningen gebouwd van dit type.

Type G

Aan de Spinnerstraat

Het type G behoort tot de twee kleinste soorten woningen. Anders dan het type E zijn deze twee woningen onder één kap niet echt populair geweest. Alleen in de eerste 2 bouwfasen tussen 1914 en 1916 is de G-woning gebouwd. In totaal niet meer dan 32 woningen!

Type H

Aan de Pathmossingel

Het type H is een directe variant op de D-woning. Enkele wijzigingen, waaronder het verplaatsen van de trap, maakt het mogelijk de voor- en achterkamer met elkaar te verbinden. Dat maakt deze woning gewild. Van type H zijn er in totaal 67 gebouwd.

Type W

De winkelwoningen liggen op cruciale plekken in de wijk en staan op zichzelf of zijn aan weerszijden gekoppeld aan diverse woningtypen. Niet voor niets maken 8 winkelwoningen deel uit van de lijst van 30 gemeentelijke monumenten. Elk van deze objecten kent een enorme vormenrijkdom. Tussen 1914 en 1916 zijn er 12 opgeleverd. Tussen 1917 en 1922 de overige 10. In totaal zijn 22 winkelwoningen gebouwd.

Winkelwoningen hoek Pathmossingel en Sterkerstraat

Voor alle woningen en winkels is het van belang dat de voorgevels binnen de grenzen van redelijkheid zoveel mogelijk hun oorspronkelijk karakter behouden. Voor hoekpanden telt ook de zijgevel mee, die in het zicht ligt. Een mooi voorbeeld is de laatste woning van het type F in een blok van 4 op de hoek van de Willem de Clercqstraat en de Ververstraat.

Duidelijk is te zien dat de oorspronkelijke raamkozijnen zijn dichtgemetseld als gevolg van een andere indeling. Een oplossing met handhaving van de kozijnen en blinde ramen zou beter gepast hebben en zet het repeterend effect van deuren, stukje muur en raampartijen vanuit de voorgevel door naar de zijgevel. Natuurlijk is op een aantal plekken flink ingeleverd, maar Pathmos ademt nog steeds de sfeer de jaren twintig van de vorige eeuw.

Hoek Willem de Clercqstraat en Ververstraat

Schaal, maat en korrel

De wijk kenmerkt zich door een harmonische ritmiek van verschillende woningblokken, die verrassend goed bij elkaar passen. De negen typen woningen kennen door aanbouw aan andere woningtypen en winkels zelfs 89 varianten, die stuk voor stuk uitgetekend zijn. Sommige blokken zijn iets teruggelegd en andere liggen weer pal aan de straat. Daarnaast zijn er binnen hetzelfde type woningen ook nog verschillen in bv. een voorgevel in baksteen of wit gestuct.. Dat maakt de wijk aantrekkelijk. Vanuit elk gezichtspunt op Pathmos is de verscheidenheid zichtbaar zonder je te vervelen.

Verreweg de meeste huizen en ook de school hebben aan de onderkant een duidelijke plint; jammer genoeg zijn de stenen zijmuren ter afgrenzing van de tuinen uit de laatste renovatie zonder plint uitgevoerd. Deuren, ramen en muurdelen wisselen elkaar af. Aan de buitenkant is zichtbaar welke functies zich waar bevinden. Opvallend is wel dat een aantal zijmuren – zeker bij hoekpanden en aan de randen – qua maatvoering niet passen bij de wijk. De zijmuur tussen de huizenblokken op de foto hiernaast is te lang en past qua ritmiek niet bij de oorspronkelijke structuur van Pathmos.

Zijmuur aan de Bombazijnstraat

Het grootste gebouw op Pathmos is zonder twijfel de school in combinatie met het voormalige badhuis. Dat object past door zijn vormenrijkdom perfect tussen de relatief kleine huizen. Die fijnzinnigheid van schaal, maat en korrel van de buurt komt abrupt tot een einde op de "harde overgangen" naar andere wijken. Aan de Dennenweg is dat duidelijk voelbaar door grotere bouwvolumes in die straat. Ook aan de Pathmossingel vanaf nummer 202 tot aan de Zwedeweg doet de grootschalige bebouwing afbreuk aan het karakter van de singel. In het noordelijk deel van Pathmos zijn in de zestiger en zeventiger jaren huizenblokken neergezet in de Goormandwarsstraat op open plekken als gevolg van oorlogsschade. Daar laat schaal, maat en korrel te wensen over.

Harde overgang op de Pathmossingel met totaal andere volumes

Straatbeeld in de Goormandwarsstraat. Rechts Wederopbouw-panden en links de zeventiger jaren-woningen.
Bebouwing midden in de wijk Pathmos

Detailleringsniveau

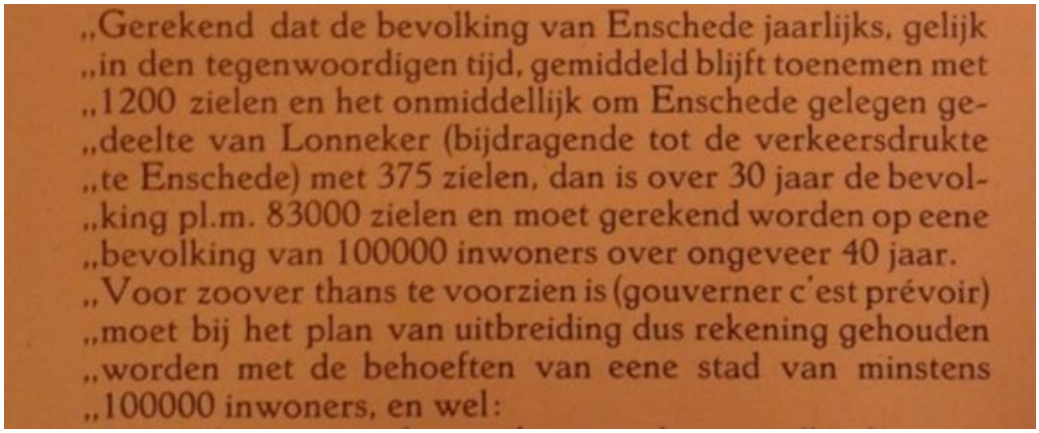
Voor een arbeidersbuurt is er een ongehoord detailleringsniveau gerealiseerd. Ook die details dragen bij tot een aantrekkelijk leefgebied. Het is van belang die details te inventariseren en in goede staat te houden. Hieronder een overzicht van een aantal details in drietallen:

Het repeterend effect van sierlijke afdakjes boven de voordeuren, poortdoorgangen in allerlei maten, versieringen in het metselwerk en fraai uitgevoerde raamkozijnen geeft Pathmos een onderscheidend profiel. Die vormentaal is overal zichtbaar. Het is dan ook onmiddellijk duidelijk wanneer je buiten Pathmos komt. De herhaling van de twee voordeuren naast elkaar valt wel het meest op. En vrijwel alle deuren zijn groen en in een beperkt aantal uitvoeringen

aanwezig. Dat is een enorme kwaliteit. Wanneer De Woonplaats zich meer terugtrekt en een hoger percentage koopwoningen in de buurt ontstaat, is het maar de vraag of die verschijningsvorm en mate van detaillering overeind blijft. Er zijn al te veel voorbeelden van niet passende afdakjes boven de voordeur, sterk afwijkende nummerbordjes met hier en daar voordeuren en raamkozijnen in een verkeerde kleur.

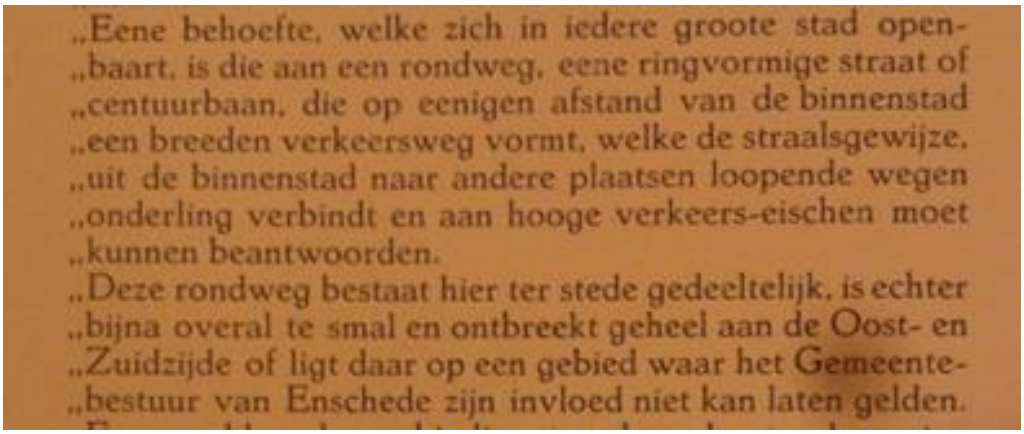
Inrichting verkeersinfrastructuur en openbare ruimte

De landelijke overheid eist begin 1900 dat gemeenten met meer dan 10.000 inwoners een uitbreidingsplan voorleggen inclusief de verkeersinfrastructuur. Edo J. Bergsma is in hoge mate verantwoordelijk voor het ontwikkelen van een visie, die hij op 21 november 1904 deelt met de raad. Uit het boekje van A.H. Op ten Noort de volgende passage uit die aanbiedingsbrief van het college van B&W:


„Gerekend dat de bevolking van Enschede jaarlijks, gelijk
„in den tegenwoordigen tijd, gemiddeld blijft toenemen met
„1200 zielen en het onmiddellijk om Enschede gelegen ge-
„deelte van Lonneker (bijdragende tot de verkeersdrukte
„te Enschede) met 375 zielen, dan is over 30 jaar de bevol-
„king pl.m. 83000 zielen en moet gerekend worden op eene
„bevolking van 100000 inwoners over ongeveer 40 jaar.
„Voor zoover thans te voorzien is (gouverner c'est prévoir)
„moet bij het plan van uitbreiding dus rekening gehouden
„worden met de behoeften van eene stad van minstens
„100000 inwoners, en wel:

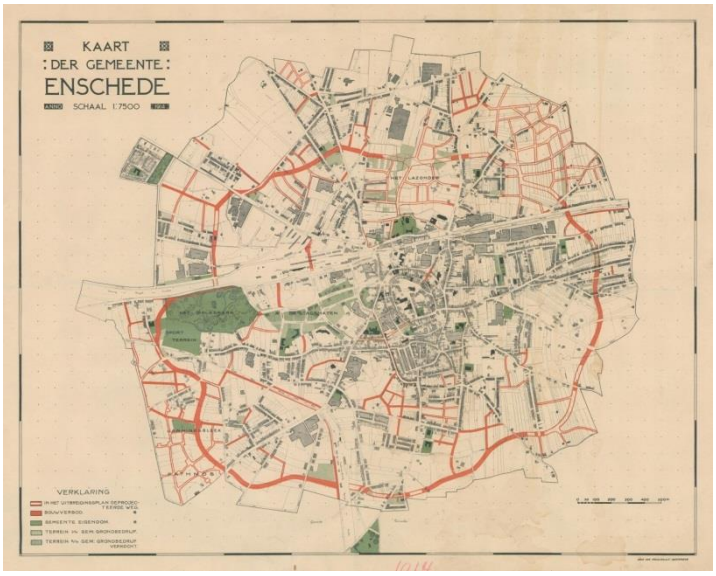
Uit Eenige gegevens betreffende omvang en beteekenis van Enschede in 1913

Vanuit een verwachte groei naar 100.000 inwoners in 1944 geeft de burgemeester aan dat iedere stad behoefte heeft aan "ruime verbindingen tussen de oude stad en de buitenstad, de voorsteden en de omliggende gemeenten". A.H. Op ten Noort krijgt als directeur van de


„Eene behoefte, welke zich in iedere groote stad open-
„baart, is die aan een rondweg, eene ringvormige straat of
„centuurbaan, die op eenigen afstand van de binnenstad
„een breeden verkeersweg vormt, welke de straalsgewijze,
„uit de binnenstad naar andere plaatsen loopende wegen
„onderling verbindt en aan hooge verkeers-eischen moet
„kunnen beantwoorden.
„Deze rondweg bestaat hier ter stede gedeeltelijk, is echter
„bijna overal te smal en ontbreekt geheel aan de Oost- en
„Zuidzijde of ligt daar op een gebied waar het Gemeente-
„bestuur van Enschede zijn invloed niet kan laten gelden.

Uit Eenige gegevens betreffende omvang en beteekenis van Enschede in 1913

Dienst Gemeentewerken de opdracht om op een kaart – zoveel mogelijk uitgaande van bestaande straten – een ringwegenstructuur voor Enschede te ontwerpen. Deze tekening bevindt zich in het Stadsarchief van de gemeente Enschede. Duidelijk is op deze kaart uit



1914 aan de Zuidwestzijde de S-contour van de Pathmossingel te zien. Deze ringweg loopt bewust dwars door de wijk. De Haaksbergerstraat is het voorbeeld van een radiaal, die vanuit het centrum naar buiten gaat en daarbij de Pathmossingel kruist. Op wijkniveau ondersteunen de volgende straten de Noord/Zuid-richting van de Pathmossingel:
- de Dennenweg
- de W. de Clercqstr, Bombazijnstr. en Ruwerstraat
- de Janninksweg.

Kaart uit 1914, getekend door A.H. Op ten Noort

De Pathmossingel heeft een mooi profiel met gescheiden rijbanen en een tamelijk brede middenberm met bomen. Wel is er sprake van een stevige verkeersintensiteit en de 50 kilometer-snelheid is aan de hoge kant. Binnen het ontwerp is verder gekozen voor kromlopende straatjes, pleinen en pleintjes, die de wijk een besloten karakter geven; een kernkwaliteit, die ook zo door bewoners wordt ervaren. Het meest opvallend verschil met foto's van vroeger is de hoeveelheid geparkeerde auto's in het straatbeeld. In 2006 constateert Arcadis al dat de gewenste parkeernorm i.v.m. de haalbaarheid van de plannen van 1.2 verlaagd moest worden naar 1.0. in de wijk. De ondergrondse parkeervoorziening aan de Usselerweg is een uitkomst, maar op termijn beslist niet voldoende.
Bij de renovatie van 2000 – 2008 is voor 10 miljoen euro geïnvesteerd in de openbare ruimte. Dat is te zien in de straatverlichting, de bestrating met parkeervakken op een subtiele wijze, de aanleg van kleine speeltuinen op een aantal plekken, het plaatsen van uniforme lage hekjes bij bewoners met een voortuin en de inrichting van het Thomas Ainsworthpark

Thomas Ainsworthpark circa 1932

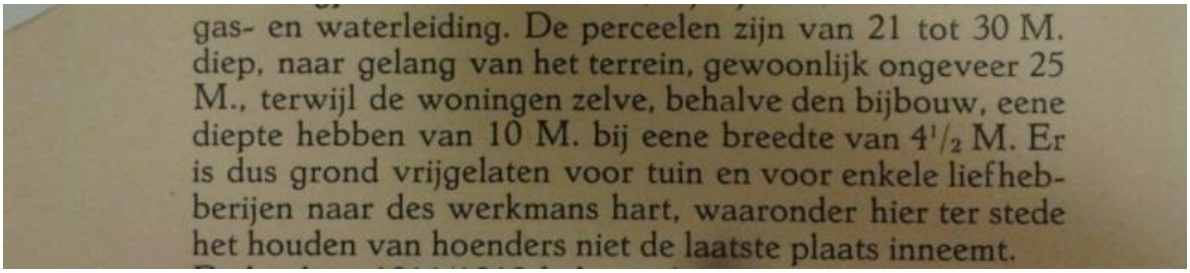
Thomas Ainsworthpark in juni 2015

Het park is op de oorspronkelijke blauwdruk heel minutieus ingericht. Onduidelijk is of het werkelijk ook zo is uitgevoerd. In de zestiger jaren is de vijverpartij volledig gedempt. Op een

luchtfoto van vlak voor de renovatie is duidelijk te zien dat het water ontbreekt. De waterpartij is inmiddels hersteld. Het park is als groenvoorziening heel belangrijk, maar qua inrichting niet monumentaal. De straatzijde maakt – met uitzondering van de kleine voortuintjes en solitaire bomen – een vrij stenige indruk. Verrassend is hoeveel kwaliteit aan groen aanwezig is in de achtertuinen tussen de huizen, waaronder een aantal zeer grote

Luchtfoto uit 2006

bomen. Ook de inrichting van de tuinen hoorde lang tot het domein van De Volkswoning. Zo zorgde de corporatie voor een afscheiding langs de paden om de woningen aan de achterzijde te bereiken. Oudere huurders vertellen dat de huur in vroeger tijden maandelijks geïnd werd; niet via de voordeur, maar juist achterom om minder op te vallen. Daarbij werden huurders ook aangesproken op tuinen, die er niet netjes bij lagen. A.H. Op ten Noort vond het belangrijk dat elke woning een behoorlijke tuin had. In zijn boekje uit 1913 schrijft hij het volgende:

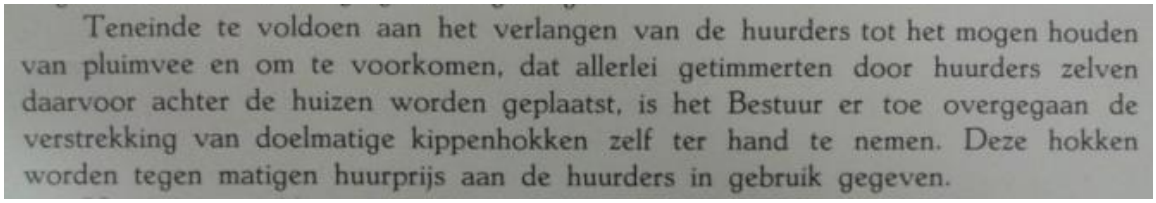


gas- en waterleiding. De perceelen zijn van 21 tot 30 M. diep, naar gelang van het terrein, gewoonlijk ongeveer 25 M., terwijl de woningen zelve, behalve den bijbouw, eene diepte hebben van 10 M. bij eene breedte van $4^1/_2$ M. Er is dus grond vrijgelaten voor tuin en voor enkele liefhebberijen naar des werkmans hart, waaronder hier ter stede het houden van hoenders niet de laatste plaats inneemt.

Uit: "Eenige gegevens betreffende omvang en beteekenis van Enschede in 1913"

In de eerste helft van de 20ste eeuw gebruiken veel Pathmossers de tuin voor het kweken van

groente en fruit en het houden van pluimvee. Precies zoals A.H. Op ten Noort aangeeft, is het houden van kippen heel populair. De corporatie ergert zich aan de bouwsels in de tuinen en besluit om die wildgroei aan te pakken. Het Gedenkboek uit 1932 vermeldt daarover het volgende:



Teneinde te voldoen aan het verlangen van de huurders tot het mogen houden van pluimvee en om te voorkomen, dat allerlei getimmerten door huurders zelven daarvoor achter de huizen worden geplaatst, is het Bestuur er toe overgegaan de verstrekking van doelmatige kippenhokken zelf ter hand te nemen. Deze hokken worden tegen matigen huurprijs aan de huurders in gebruik gegeven.

Uit het Gedenkboek van 1932 over het verstrekken van "doelmatige kippenhokken"

Door de uitbouwen aan de achterkant en het plaatsen van schuren en schuurtjes is die open structuur feitelijk verdwenen. De plaatsing van vrij hoge schuttingen - zeker belangrijk in het kader van de privacy - doet de rest. De onderstaande 2 foto's illustreren deze constatering.

Foto's vanuit de Calicotstraat in de richting van de Janninksweg

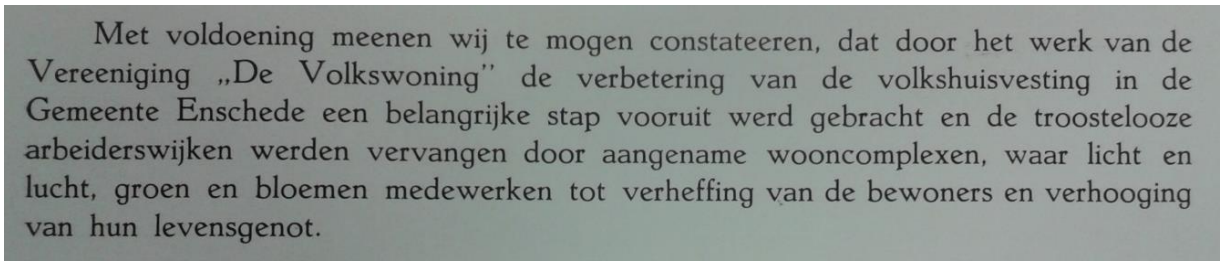
Het pad op de linkerfoto met de houten paaltjes is hetzelfde pad als op de rechterfoto. De hoge schuttingen en grotere schuren ontnemen het zicht volledig. Dat wil niet zeggen dat een terugkeer naar de oude situatie wenselijk is. Met uitzondering van een aantal monumentale bomen heeft de inrichting van die achtertuinen geen monumentale waarde.

Ensemblewaarde

Afsluitend kan aan het eind van dit hoofdstuk gezegd worden dat de wijk Pathmos een heel herkenbare en karakteristieke buurt met een geheel eigen profiel. Het is onmiddellijk duidelijk, wanneer je niet meer in Pathmos bent. Dat heeft te maken met de ritmiek van de

door elkaar geplaatste typen woningen in blokken van 2, 3 en 4, de redelijk uniforme schaal en maatvoering, de vormgeving van de winkels, de inrichting van de openbare ruimte, voorzieningen zoals de school en de bijzondere detaillering. De buurt ademt nog de sfeer uit het begin van de 20ste eeuw en dat heeft zeker te maken met de hoge mate van gaafheid. Op de een of andere manier is deze arbeiderswijk goed geconserveerd gebleven na bijna een eeuw wonen; mede door de identieke herbouw van 175 verwoeste huizen na de oorlog en het herstel van tientallen woningen. En voorbeelden te over van families, die al generaties lang op Pathmos wonen.

Het slotwoord in de 25-jarige jubileumuitgave van de corporatie in 1932 luidt als volgt:


Met voldoening meenen wij te mogen constateeren, dat door het werk van de Vereeniging „De Volkswoning" de verbetering van de volkshuisvesting in de Gemeente Enschede een belangrijke stap vooruit werd gebracht en de troostelooze arbeiderswijken werden vervangen door aangename wooncomplexen, waar licht en lucht, groen en bloemen medewerken tot verheffing van de bewoners en verhooging van hun levensgenot.

Wat hierboven staat, is nog steeds waar. Zoveel jaar na het rentmeesterschap van De Volkswoning neemt de Woonplaats met eenzelfde gevoel van verantwoordelijkheid die taak over en is Pathmos na een eeuw nog springlevend.

Er is sprake van een hoge ensemblewaarde, Dat betekent dat zorgvuldig met het complex als totaal en vooral met de voorgevels moet worden omgegaan; idem voor de zijkanten van de hoekpanden. Zeker nu ook woningen verkocht worden, is het van belang goede afspraken te maken om dat geheel eigen karakter van deze wijk overeind te houden. De achterzijde van de woningen is minder van belang. Vanaf de dertiger jaren is al begonnen met het uitbouwen van woningen en het veranderen van de indeling van de verschillende typen woningen. Dat is een continu proces tot en met 2008. Qua achterzijde en indeling van de huizen is eveneens sprake van indifferente waarden.

Hoofdstuk 4 - De waardebepaling van de woningen

Monumenten in Pathmos

In september 2004 is een dertigtal panden aangewezen tot gemeentelijk monument, waaronder de school en het voormalige badhuis. In datzelfde jaar start een procedure tot aanwijzing van Beschermd Stadsgezicht met als motivering:
"Het tuinstedelijk ensemble Pathmos heeft grote waarde door zijn stedenbouwkundige structuur (gebogen stratenpatronen, korte zichtlijnen en verspringende straatwanden) en bijbehorende bebouwing. Daarnaast heeft de wijk een vrij hoge mate van gaafheid."

Die procedure tot Beschermd Stadsgezicht is uiteindelijk niet voortgezet. De dertig gemeentelijke monumenten worden in dit hoofdstuk niet meegenomen, omdat de bescherming van deze panden door hun status al zeker gesteld is.

Luchtfoto met aangewezen monumenten op Pathmos

Van boven naar beneden gaat het om de volgende adressen:

- 2 Winkelwoningen op de hoek Pathmossingel en Sterkerstraat
- School en vml. badhuis op de hoek Spinnerstraat en Weverstraat
- 2 Winkelwoningen aan de Spinnerstraat
- 2 Winkelwoningen met aansluitend 2 woningen op de hoek Pathmossingel en Janninksweg
- 12 Woningen van het type E aan het Pathmosplein, waarvan nummer 5 van binnen nog helemaal authentiek is
- 2 Winkelwoningen met aansluitend 6 woningen van het type D aan de Haaksbergerstraat

Overigens is het duo W.K. de Wijs en A.H. Op ten Noort ook in Dokkum succesvol geweest! In 1997 volgt in Dokkum de aanwijzing van een complex van 43 arbeiderswoningen uit 1920 tot rijksmonument met in de inleiding o.a. de volgende passage:
"De bouwtekeningen zijn gesigneerd door W.K. de Wijs, architect te Enschede en gedateerd October 1919. De woningen werden gerealiseerd in 1921 in een baksteenarchitectuur die

beïnvloed is door het expressionisme. W.K. de Wijs kon putten uit eerdere ontwerpen voor de wijk Pathmos in Enschede (1914-1928), die hij had ontworpen in samenwerking met de directeur van gemeentewerken A.H. op ten Noort, en waar exact hetzelfde type woningen voorkomt. Evenals in Enschede zijn in Dokkum hoofdtypen geleverd, waarop desgewenst kon worden gevarieerd."

Foto van een echte Pathmos-woning, maar dan in een serie van 3 blokken van 4 woningen aan het Bonifaciusplein in Dokkum

Waardering van de woningen

In hoofdstuk 3 wordt duidelijk dat de gevels, die aan straat liggen (alle voorgevels en zijgevels van hoekpanden) een hoge monumentale waarde bezitten om verschillende redenen. Met de kanttekening dat in de (zij)gevels van hoekpanden soms behoorlijke wijzigingen zijn aangebracht, die deels op termijn ongedaan kunnen worden gemaakt. En het gaat uiteraard niet alleen om woningen, maar ook om winkels en andere gebouwde voorzieningen. De wijk Pathmos bestaat uit blokken van 2, 3 of 4 woningen. Ook de zijgevels tussen de blokken met de meestal nauwe gangen verdienen het predicaat hoge monumentale waarde.
Uitgaande van de 9 typen woningen kan op basis van een standaard vooraanzicht en zijaanzicht die monumentale waarde vastgelegd worden. Die gevels verdienen bescherming; idem voor de winkelwoningen op basis van de tekeningen. Dat betekent praktisch gezien dat de gevels zoveel mogelijk onveranderd blijven en er voorschriften komen welke RAL-kleuren gebruikt mogen worden, welk type voordeur is voorgeschreven, de vormgeving van het afdakje boven de voordeur enz.

De woningbouwvereniging De Woonplaats heeft de wijk Pathmos goed onderhouden. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud. Bij de inventarisatie zijn ook geen ernstige scheuren ontdekt in het metselwerk of panden, waar het voegwerk ernstig te wensen overlaat. De ingrijpende renovatie – in 2008 afgesloten – doet geen afbreuk aan het monumentale karakter van de wijk en verlengt structureel de levensduur van de woningen.
Het is niet alles goud wat er blinkt. Gezien alle uitbreidingen van keukens, bergingen ed. aan de achterzijde bij renovaties vanaf de dertiger jaren tot en met 2008 is hier sprake van indifferente monumentale waarden. En daarmee ook impliciet de binnenzijde van de woningen vanwege voortdurende wijzigingen in de indeling van de ruimte. Wijzigingen in de toekomst aan achtergevels en indeling blijven mogelijk om de woningen te verbeteren.

Overzicht van de woningen in een matrix

De onderstaande matrix is voor wat betreft de eerste 4 kolommen een overname van gegevens uit de latere jaarverslagen van De Volkswoning. Deze inventarisatie bevat alle woningen, die gebouwd zijn door De Volkswoning, inclusief de winkels. Door de herbouw van 175 verwoeste panden en het herstel van tientallen beschadigde woningen na de oorlog sluit het aantal tot in de zestiger jaren nog steeds op 974 woningen. De blauwdruk uit 1914 (zie blz. 3) met het eerste ontwerp staat nog vrijwel geheel overeind. Aan de Haaksbergerstraat en Usselerweg zijn enkele oorspronkelijke woningen en winkels gesloopt. In Pathmos staan overigens meer woningen, omdat bv. aan de Dennenweg en Usselerweg al huizen stonden, voordat Pathmos gebouwd werd. Onder deze matrix een aantal relevante opmerkingen.

Complex, ligging, Aantal won.	**Bouw-fasen**	**Betrokken straten**	**Huisnummers en totaal**	**Monu-men-ten 1)**	**Ver-kocht**	**Te koop**
Complex III	’14-‘15	Haaksbergerstr.2)	394-408 en 456-466 14	8		
		Dennenweg 3)	2-62 31			
Zuidelijk		W. de Clercqstr	1-55 en 2-26 41			
		Pathmosstr	1-47 en 2-50 49			
159 won, incl		Pathmosplein	1-12 12	12		
6 winkels		Spinnersplein	1-12 12			
Complex III	’15-‘17	Haaksbergerstr.	374-392 10			
		Pathmossingel 4)	1,3 en 5 3			
Westelijk en		Pathmosstraat	52-76 en 49-59 19			
Zuidoostelijk		Weverstraat	1-25, 35-47 en 2-64 52			
		Spinnerstraat	2-44,1-3 en 33-49 33	2		
		W. de Clercqstr.	28,70 -74 en 57-131 60			
244 won, incl		Ververstr.	1-23,19A, 2-34, 30A 29			
6 winkels		Dennenweg	64-138 38			
Complex III	’17-‘18	Sterkerstraat	1-37 en 2-28 33			
		Ruwerstraat	1-25 en 2-4 15			
Noordelijk		Dennenweg	178-186 5			
		Bombazijnstraat	1-33 en 2-28 31			
		Ververstraat	25-43 10			
		Usselerplein	1-4 4			
		Usselerweg 5)	79-95 9			
150 won, incl		Buitenweg	19-49 en 20-32 23			
2 winkels		Drukkerstraat	1-20 en 11A 20			

Complex III Oostelijk 103 won, incl 3 winkels	’18-‘20	Janninksweg Drukkerstraat Spinnerstraat Sterkerstraat Calicotstraat Pathmossingel	79-97 21-26 46-58 39-81 en 30-56 42-44 en 45-47 80-134 en 79-101	10 6 7 36 4 40	 2		
Complex IV Oostelijk 21 woningen	’20-‘21	Janninksweg Janninksplein Pathmossingel Keperstraat	129-133 en 165-167 15-18 160-170 2-12	5 4 6 6			
Complex IV Noordelijk en Westelijk 176 won,incl 3 winkels	’21-‘22	Pathmossingel Snelspoelstraat Usselerweg Goormaatweg 6) Calicotstraat Janninksweg	7-77, 103-137, 6-42 en 136-158 1-3 en 2-16 1-9 9-13 2-40 en 17-43 1-77	 85 10 5 3 34 39	3 1		
Complex IV Oostelijk 26 woningen	’22-‘23	Pathmossingel Calicotstraat	44-78 1-15	18 8			
Complex V Noordelijk 39 woningen	’21-‘22	Usselerweg Dr. Kosterstraat Pathmossingel 2de Emmastraat 7)	8-20 en 15-19 1-25 175-177 en 230-250 43-47	10 13 13 3			
Complex V Noordelijk 56 won, incl 2 winkels	’22-‘23	Usselerweg Dr. Eekmanstraat Pathmossingel	2-6 1-19 en 2-24 139-173 en 204-228	3 22 31			

1) Deze matrix bevat 28 monumenten. In werkelijkheid zijn er 30 monumenten. Badhuis en school zijn wel monument, maar staan niet op de lijst van 974 woningen
2) De Haaksbergerstraat mist op de hoek met de Pathmossingel de oorspronkelijke 2 winkels en woning. Opmerking over 10 huizen in de Goormaatweg, waarvan slechts 3 van De Volkswoning/ Woonplaats vanaf de start van de bouw
3) De Dennenweg kent slechts één zijde, die tot Pathmos hoort. En aan die zijde staan deels huizen uit een vroegere bouwperioden en latere periodes. Usselerweg; van de 27 woningen op deze lijst staan er nu nog slechts 18 overeind; rest is naderhand gebouwd
4) De Pathmossingel is in verschillende fasen gebouwd; afhankelijk van bouwvorderingen links of rechts van de singel
5) De Usselerweg kende na voltooiing 27 huisnummers; inmiddels zijn er nog 18 oorspronkelijke huizen over
6) De Goormaatweg kent 10 huisnummers, waarvan 3 in een blokje van type F-woning. De overige 7 adressen zijn uit verschillende bouwperiodes
7) In de 2de Emmastraat is al in de jaren zestig besloten het huis op nummer 19 niet te herbouwen
8) Rest nog de opmerking dat in de oorspronkelijke blauwdruk de Goormaatdwarsweg wel ingetekend was, maar zonder naam en zonder bouwvlakken. Deze straat is in de 60-ger en 70-ger jaren voorzien van een aantal woningen

Op bladzijde 21 staat de oude kaart uit 1914 naast het huidige plangebied. Het verschil zit vooral in het noordelijk deel. Daar is geleidelijk een mengvorm ontstaan van oorspronkelijke Pathmos-woningen met woningen uit de Wederopbouwperiode tot en met nieuwe – en qua volume veel grotere – gebouwen/appartementen, die een duidelijke relatie hebben met Nieuw Pathmos als vervanger van de Drentse Buurt. Feit is dat de oorspronkelijke bebouwing het meest zuiver zichtbaar is vanaf het Usselerplein in het noordwesten in een rechte lijn oostwaarts. Dat komt overeen met de eerste blauwdruk. De kwaliteiten van dat deel zijn beschreven in hoofdstuk 3.

Conclusies en aanbevelingen

De wijk Pathmos is een bijzonder karakteristieke buurt. De status van Beschermd Stadsgezicht zou niet misstaan hebben. Er zijn wijken in Nederland van mindere kwaliteit, die wel beschermd zijn! Wel is in september 2004 - relatief laat - een aantal pareltjes aangewezen tot gemeentelijk monument. In totaal gaat het om 30 objecten, waaronder de school.
Deze studie vormt de onderlegger voor het verantwoord borgen van de cultuurhistorische waarden in het nieuwe bestemmingsplan. Dat betekent overigens niet dat er voortaan een stolp over de wijk ligt en er niets meer mag veranderen. Integendeel! Ook woningen met een vorm van bescherming dienen zich aan te passen aan de eisen van de tijd. Die ruimte moet er altijd blijven
Hieronder een overzicht van de 10 belangrijkste conclusies, zowel materieel als immaterieel. In de aanbevelingen een aantal voorzetten, die elk voor zich een versterking betekenen voor de wijk Pathmos.

Conclusies

1- Een belangrijke cultuurhistorische waarde van de wijk Pathmos is dat het de eerste grootschalig opgezette wijk is in Enschede en daarmee richtinggevend voor de structuur van andere vooroorlogse wijken.

2- Een andere cultuurhistorische waarde is dat de bouw van de wijk Pathmos een bijzondere uitdrukking is van voor die tijd vooruitstrevende ideeën vanuit de toen heersende gedachte dat arbeiders gebaat zijn bij goede huisvesting.

3- Architectuurhistorische waarden zijn dat met name de stedenbouwkundige structuur van de wijk Pathmos van belang is als voorbeeld van vroeg werk uit het oeuvre van A.H. Op ten Noort; voor W.K de Wijs als dè architect van de woningen.

4- Binnen de landelijk gehanteerde waarderingscriteria is op basis van de conclusies 1 t/m 3 sprake van een hoge waardering voor het totale complex en daarmee ook een hoge ensemblewaarde. Het complex dient als geheel beschouwd te worden en is van belang vanwege de wijze van verkaveling, inrichting, huizen en voorzieningen.

5- Er is een hoge mate van gaafheid en het exterieur is goed geconserveerd; de wijk ademt nog de sfeer uit het begin van de 20ste eeuw. Het complex is van belang als authentieke arbeiderswijk in de vorm van een tuindorp. Dat betekent dat zorgvuldig met de voorgevels moet worden omgegaan; idem voor de zijkanten van de hoekpanden. Inventarisatie daarvan kan per type woningen opgesteld worden Zeker nu ook woningen verkocht worden, is het noodzakelijk afspraken te maken over kleurstelling, materialisatie bij vervanging, soort voordeur, wel/ niet rolluiken en hoe om te gaan met het duurzamer maken van de woningen ed. Daarover moeten bindende afspraken worden gemaakt tussen de Woonplaats, gemeente en nadrukkelijk in samenwerking met bewoners/ eigenaren. Wanneer een huis op Pathmos verkocht wordt, moeten die overeengekomen afspraken in een clausule bij de koopovereenkomst worden opgenomen.

6- Minstens zo belangrijk is om vast te leggen dat er sprake is van indifferente waarden aan de achterzijde van de woningen en dat daar ruimte is voor eigen invullingen. Een kader daarvoor dient te worden opgesteld, passend binnen de reguliere wetgeving. De indeling van winkels en woningen is vanaf de dertiger jaren herhaaldelijk aangepast en daarmee ook het oorspronkelijk interieur, zodat ook hier sprake is van indifferente waarden.

7- Het is de moeite waard om in navolging van andere gemeenten te onderzoeken in hoeverre de kleinste woningen op Pathmos - de woningtypen F en G - per tweetal

structureel omgebouwd kunnen worden tot één woning. In een aantal straten heeft de Woonplaats dat op bescheiden wijze al gedaan. Het samenvoegen van woningen leidt tot minder leegstand op termijn, een meer gemêleerde bevolking en tot minder parkeerdruk.

8- Gezien de conclusies 5 t/m 7 is het van belang dat de bewoners van de wijk Pathmos - bestaande uit zowel huurders als eigenaren - een commissie samenstellen, die de belangen van de bewoners behartigt.

9- Het is niet verstandig en niet nodig om meer objecten op Pathmos de formele status van monument te geven. De huidige 30 panden zijn terecht gewaardeerd tot gemeentelijk monument. Een volgende selectie is altijd arbitrair. Beter is het de cultuurhistorie van Pathmos te borgen in het nieuwe bestemmingsplan.

10- Speciale aandacht vraagt de Pathmossingel. Die straat is bepalend voor de herkenning van de wijk. Gelukkig heeft die straat vrijwel overal dezelfde schaal, maat en korrel. De nieuwbouw van Pathmos sluit verrassend goed aan op de typologie van Pathmos. Een ernstige omissie is dat vanaf de Zwedeweg richting centrum drie wezensvreemde gebouwen staan. Op termijn moet die straatwand meer in lijn met het karakter van Pathmos gebracht worden .

Aanbevelingen

1- Het verdient aanbeveling in de bewonerscommissie, die de belangen behartigt van de wijk, een goede mix na te streven van huurders en kopers. Naarmate meer verkocht wordt, zou reglementair vastgelegd moeten worden wat dat betekent voor de verhouding van huurders en kopers.

2- Het verdient aanbeveling dat de Woonplaats met een duidelijk plan aangeeft hoe zij zich gefaseerd in een aantal jaren uit de wijk wil terugtrekken. Dat is van groot belang richting de huidige bewoners, maar ook voor potentiële kopers.

3- Het verdient aanbeveling dat de Woonplaats de bereidheid toont om - ook na overdracht van een deel van haar bezit - nieuwe eigenaren een aanbod te doen tegen een redelijk bedrag het gangbare onderhoud aan de woning te plegen. Daarmee ontstaat een betere garantie op een uniforme kwaliteit van onderhoud.

4- Het verdient aanbeveling het merk Pathmos beter te promoten. Pathmos is bijzonder en de moeite waard. Bezoekers/ toeristen aan Enschede moeten de weg vinden naar deze wijk. De weg vanuit het centrum naar Roombeek is snel gemaakt; nu Pathmos nog.

5- Het verdient aanbeveling om de van binnen volledig authentieke woning aan het Pathmosplein 5 – opgeleverd in de zomer van 1915 - op termijn te bestemmen tot museumwoning. Die woning geeft de mogelijkheid het leven van een arbeidersgezin van een eeuw geleden te beleven, volledig ingericht anno 1915. Gekoppeld aan een fabrieksbezoek, het badhuis en de school een unieke mogelijkheid van een stukje belevingsgeschiedenis.

6- Het verdient aanbeveling om het Thomas Ainsworthpark meer tot een plek te maken voor sport, theater, muziek en evenementen; niet alleen voor Pathmossers zelf, maar ook voor mensen daarbuiten.

7- Het verdient aanbeveling om een informele informatie-avond te houden voor de bewoners van de wijk Pathmos over het borgen van de cultuurhistorische waarden.

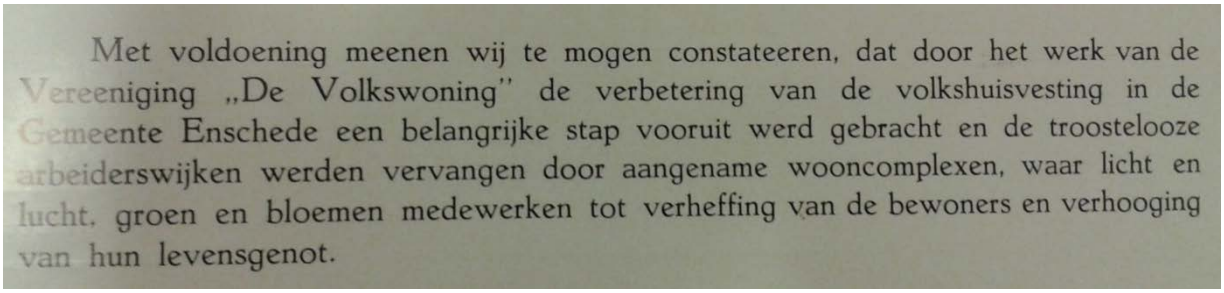
Een Cultuurhistorische Verkenning van de buurt Plein West-Indië

Evert Jan Krouwel mei 2015

Een cultuurhistorische verkenning

Vooraf

Onder de naam “Terrein Hengeloschestraat” start meer dan 100 jaar geleden de bouw van de buurt Plein West-Indië. Een voor die tijd bijzonder vooruitstrevend huisvestingsproject; niet alleen voor Enschede, maar ook voor ver daarbuiten. De komst van A.H. Op ten Noort in 1907 als jonge directeur van de Dienst Gemeentewerken heeft zeker te maken met het hoge ambitieniveau, waarop ingezet is.
Qua huisvesting zijn rond 1910 in Enschede de weinig gerieflijke afdakswoningen het meest gangbaar. Dit soort woningen wordt meestal in lange rijen gebouwd. Huurkazernes, waar soms 20 families één voordeur delen en die vooral voorkomen in Brabant en Limburg, kent Enschede gelukkig niet.
De postzegel van 154 woningen is in 1913 bedoeld door de Vereeniging De Volkswoning als proefwoningen voor de 5 jaar later te bouwen wijk Pathmos. Juist die relatie tussen dit kleine buurtje en de wijk Pathmos geeft een extra betekenis aan de buurt Plein West-Indië.
Het slotwoord in de 25-jarige jubileumuitgave van de corporatie in 1932 luidt als volgt:



Met voldoening meenen wij te mogen constateeren, dat door het werk van de Vereeniging „De Volkswoning" de verbetering van de volkshuisvesting in de Gemeente Enschede een belangrijke stap vooruit werd gebracht en de troostelooze arbeiderswijken werden vervangen door aangename wooncomplexen, waar licht en lucht, groen en bloemen medewerken tot verheffing van de bewoners en verhooging van hun levensgenot.

Ruim een eeuw later staat de stempel van 154 woningen met school fier overeind en worden terecht door de gemeente Enschede de cultuurhistorische waarden van de West-Indiëbuurt vastgelegd en geborgd.

Inhoudsopgave

Inleiding **p. 3**

Hoofdstuk 1 - De ontwikkelingsgeschiedenis van de buurt Plein West-Indië **p. 4**

- **1907 - 1912 de eerste jaren van bouwvereniging "De Volkswoning"**
- **1912 - 1913 bouw van Plein West-Indië**
- **1963 eerste buurtgerichte aanpassingen**
- **1974 - 1978 eerste ingrijpende renovatie**
- **2007 - 2008 tweede ingrijpende renovatie**
- **2008 - nu verkoop van delen van het complex**

Hoofdstuk 2 - De betekenis van de West-Indië-buurt voor Enschede **p.13**

- **Belang van deze buurt voor het oeuvre van architect A.H. Op ten Noort**
- **Scharnierpunt in de verdere stadsontwikkeling**

Hoofdstuk 3 - Stedenbouwkundige waarden **p.18**

- **Plangebied**
- **Drie types woningen**
- **Schaal, maat en korrel**
- **Detailleringsniveau**
- **Inrichting openbare ruimte en verkeersinfrastructuur**
- **Ensemblewaarde**

Hoofdstuk 4 - De waardebepaling van de woningen **p.27**

- **Waardering van de drie types woningen**
- **Waardebepaling per straat in een matrix**

Conclusies en aanbevelingen **p.30**

Inleiding

De gemeente Enschede vindt het van belang een waardenstelling op te stellen voor de meer dan 100 jaar oude buurt Plein West-Indië. De uitkomst van die waardenstelling vormt de basis voor het bestemmingsplan cultuurhistorie.
Het doel van deze Cultuurhistorische Verkenning is o.a. om de ontwikkelingsgeschiedenis van de buurt te beschrijven in chronologische volgorde. Daarnaast besteedt de notitie aandacht aan de persoon A.H . Op ten Noort in relatie tot andere stedenbouwkundige ontwikkelingen in Enschede. Vanuit zijn functie als directeur van de Dienst Gemeentewerken is hij verantwoordelijk geweest voor de bouw van verschillende buurten en wijken, waaronder de buurt Plein West-Indë en de wijk Pathmos. Daarnaast is hij als architect verantwoordelijk voor de bouw van 6 scholen in Enschede. Hij is in zijn tijd een typische representant van een kleine groep hoogopgeleide mensen, die “aanzette tot de verheffing van den arbeider”.
Hoofddoel van deze notitie is het objectief vastleggen welke delen van de buurt behoudenswaardig zijn, los van gebruikersbelangen en/of financiële overwegingen. Het onderzoek richt zich op de ensemblewaarde van het complex, de kwaliteit van de individuele woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Zo wordt de buurt Plein West-Indië afgepeld, de wel/niet te behouden delen beschreven en de mate van waardering nader gemotiveerd.

De notitie sluit op pagina 30 en 31 af met een aantal conclusies en aanbevelingen.

Gebruik is gemaakt van het gemeentearchief van de gemeente Enschede. Niet alleen de bouwdossiers per straat zijn gelicht; ook een aantal gedenkboeken, beknopte beschrijvingen, perspublicaties en ander materiaal is geraadpleegd. Tevens is uitgebreid met een aantal bewoners gesproken, die decennialang gewoond hebben in deze buurt.
Navraag bij Op ten Noort Blijdenstein in Utrecht - een architectenbureau sinds 1919 met A.H. Op ten Noort als grondlegger – maakt duidelijk dat zij geen archiefstukken hebben uit die vroege periode.

Hoofdstuk 1 - De ontwikkelingsgeschiedenis van de buurt Plein West-Indië

De ontwikkelingsgeschiedenis van een buurt verhaalt de sociale en maatschappelijke betekenis van een complex woningen. Het is de geschiedenis achter de stenen, geeft kleur aan de huizen en vertelt in dit geval hoeveel mensen hun hart verpand hebben aan de buurt Plein West-Indië. Die belevingsgeschiedenis vertegenwoordigt een belangrijke intrinsieke waarde. Het gemeentearchief in Enschede bevat tal van documenten, die daar uitdrukking aan geven. Ook de interviews met 3 personen laten zien, hoe graag mensen in deze buurt wonen.

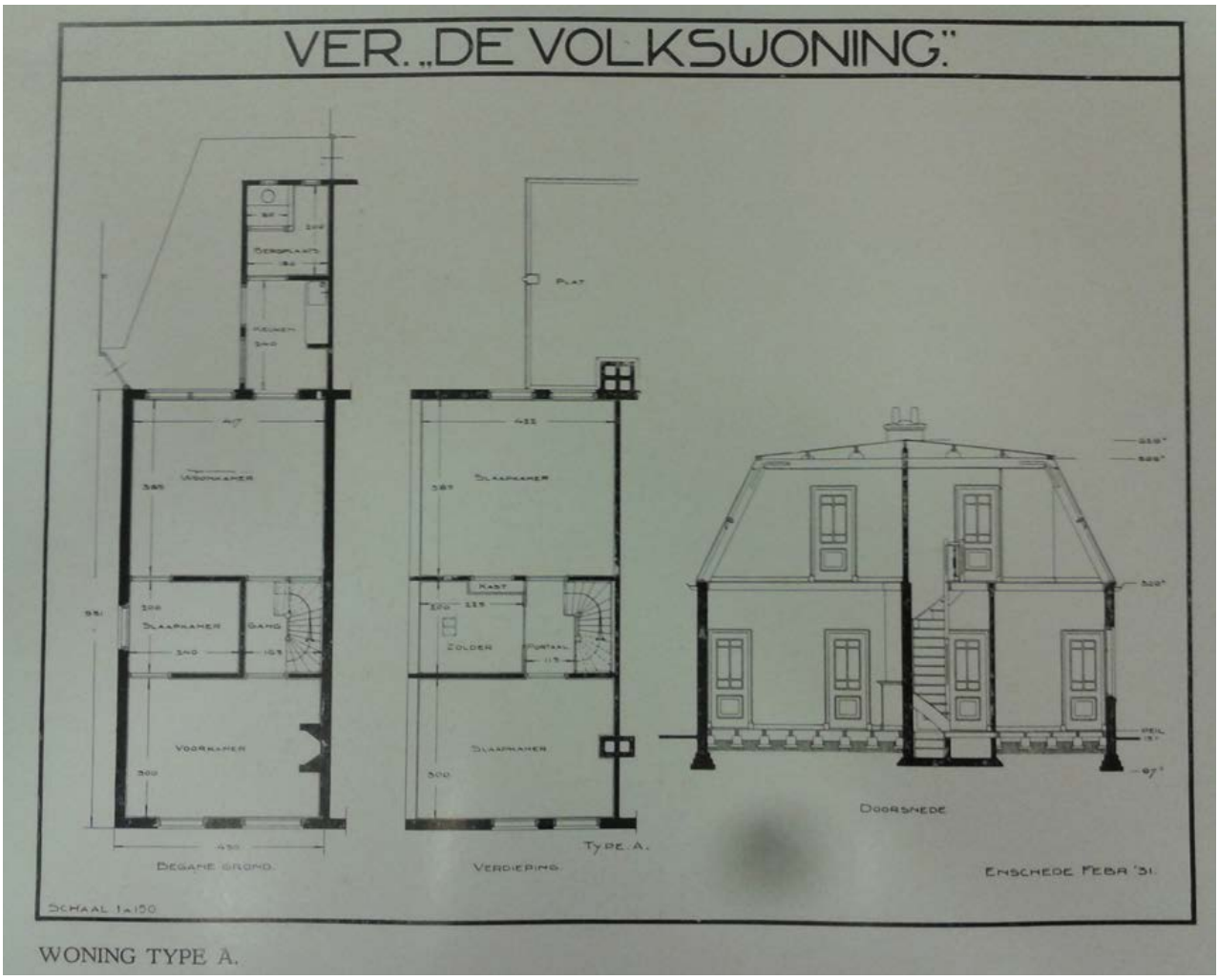
1907 - 1912 de eerste jaren van bouwvereniging De Volkswoning

Met de oprichtingsvergadering van de bouwvereniging De Volkswoning op initiatief van burgemeester Edo J. Bergsma op 4 januari 1907 begint in Enschede de gestructureerde bouw van arbeidershuizen. Als lid van De Volkswoning treden 20 firma's, één arbeidersvereniging en 6 particulieren toe. Het startkapitaal bedraagt 21.900 gulden. Meteen na de oprichting worden de eerste plannen gemaakt. Afdakswoningen zijn in die tijd het meest gangbaar.

Een blok van 2 afdakswoningen in de Atjehstraat in Enschede

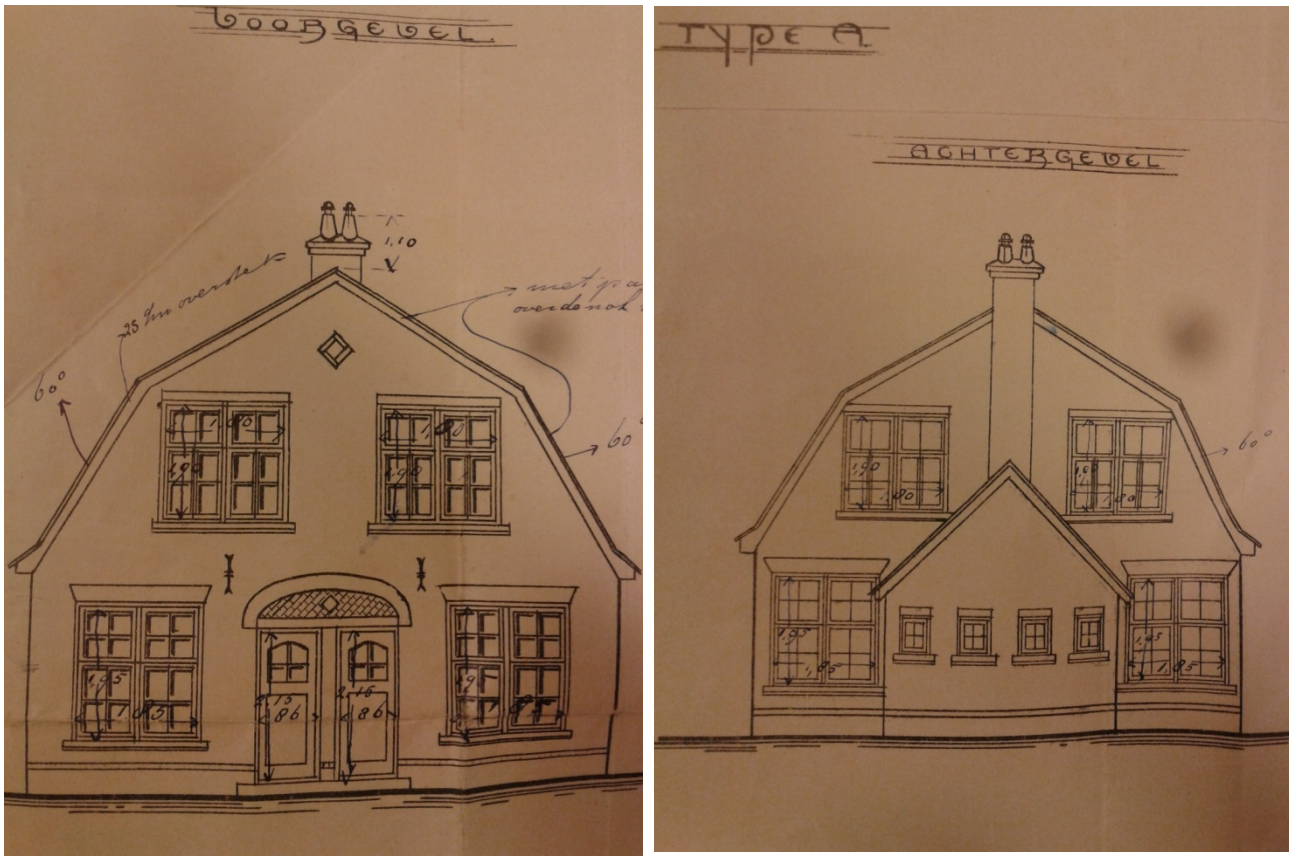
Een beschrijving van een dergelijke woning uit die tijd:
"De indeeling was zeer primitief, n.l. een groote woonkeuken, waarin twee bedsteden en aan de achterzijde een spoelhok, terwijl het privaat in een vrijstaand schuurtje was ondergebracht. De zolderruimte kon slechts als bergruimte benut worden, de scheidingsmuren ontbraken geheel, meestal was een afscheiding van latten door de bewoners zelf aangebracht."

Dit soort woningen werd meestal in lange rijen gebouwd. In het huidige straatbeeld komen vooral langs invalswegen en dicht tegen het centrum aan nog van oorsprong gebouwde afdakswoningen voor.
De Volkswoning bouwt in 1908 aan de Roomweg 129 woningen en aan de Kuipersdijk in 1909 92 woningen. In 1910 volgen 61 woningen aan de Goolkatenweg en 43 aan de Pluimstraat. In alle gevallen is gekozen voor het type A-woning; een blok van 2 met een gezamenlijke mansardekap.



Tekening van het type A woning

Een wereld van verschil met de gebruikelijke afdakswoning. In het gedenkboek van het 25-jarig bestaan van de corporatie schrijft Edo Bergsma, burgemeester van Enschede van 1896 tot 1932, over “de groote betekenis van een goed huis voor de gezondheid , het moreel en het geluk van den werkman”.
Het type A- woning maakt in Enschede een echte evolutie door. In Plein West-Indië wordt type A2 geïntroduceerd en later op Pathmos worden A3 en A4 gebouwd. Elke keer zijn in dit type woningen wijzigingen aangebracht. Aan de maatvoering en verschijningsvorm van de woningen verandert weinig. Ook nu zijn nog exemplaren van die eerste originele A-woningen te vinden. Dichtbij Prismare aan de Roomweg staan aan dezelfde zijde nog 2 oorspronkelijke A-woningen uit 1908 naast elkaar.



De "populaire" A-woning met voor- en achtergevel

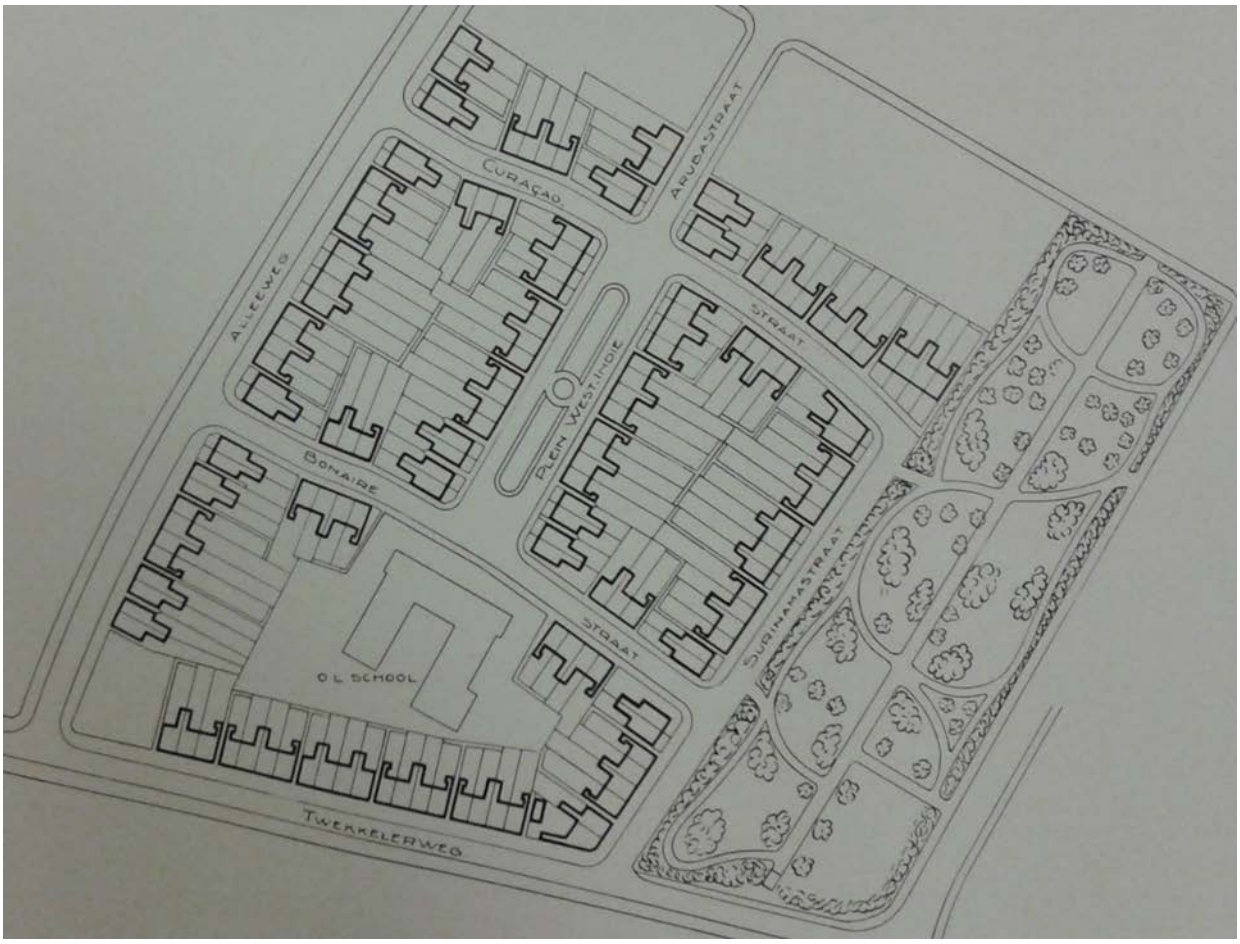
De ernstige woningnood noopt tot meer en omvangrijker plannen. Enschede telt op dat moment 36.000 inwoners en de huisvesting is een grote zorg. Voor dat doel wordt het werkkapitaal van De Volkswoning verhoogd tot 100.000 gulden via een bijdrage van het rijk. Meteen daarna start de bouw van een complex aan de Wooldriksweg en op het terrein aan de Hengeloschestraat; later de buurt Plein West-Indië genoemd.

1912 - 1913 bouw van Plein West-Indië

In 1912 is het zover. De 154 woningen, inclusief 2 winkelwoningen en een schoolgebouw, zullen gebouwd worden aan de rand van de Hengeloschestraat met het West-Indiëplein als centraal hart met daaraan ook de school gelegen.
Een bijzonder vooruitstrevend project; waarom?

1- Om de monotonie te doorbreken worden 3 soorten woningen gebouwd. Van type A2 34 woningen, van type B 12 woningen en van type C 106 woningen in 2 verschijningsvormen en 2 winkel/woningen, afgeleid van type A2.
2- Gebruikmakend van eerdere ervaringen krijgt voor het eerst elk type woning in de West-Indiëbuurt een voordeur, die uitkomt in de gang en niet in de woonkamer. Het credo van A.H. Op ten Noort luidde dan ook: "één gezin op één deur".
3- Uniek voor die tijd is dat het complete wijkje onder de naam "Terrein Hengeloschestraat" als eerste in Enschede aangesloten wordt op het gemeenteriool. De meerkosten ervan – een bedrag van 15.605 gulden – neemt de gemeente voor haar rekening in de vorm van een lening. Daarmee is de toon gezet voor toekomstige ontwikkelingen!
4- Een arbeidersbuurtje met – voor die tijd - brede straten, een eigen plein en aangrenzend een eigen parkje is voor die tijd bijzonder.

De types woningen worden in hoofdstuk 3 uitgebreid beschreven. Bij eerdere woonblokken van De Volkswoning is sprake van zogenaamde tonnetjes-wc', die elke week werden opgehaald. De Wooldriksweg krijgt een puttenstelsel. De aansluiting op de riolering van arbeidershuizen is revolutionair voor die tijd.



Opzet van de buurt Plein West-Indië

BESTEK EN VOORWAARDEN

waarnaar door het BESTUUR der Vereeniging »DE VOLKSWONING" te ENSCHEDE op Vrijdag 6 September 1912 des middags 12 uur, ten Gemeentehuize aldaar, zal worden aanbesteed:

Het bouwen van Honderd vier en vijftig Woningen in 49 blokken,

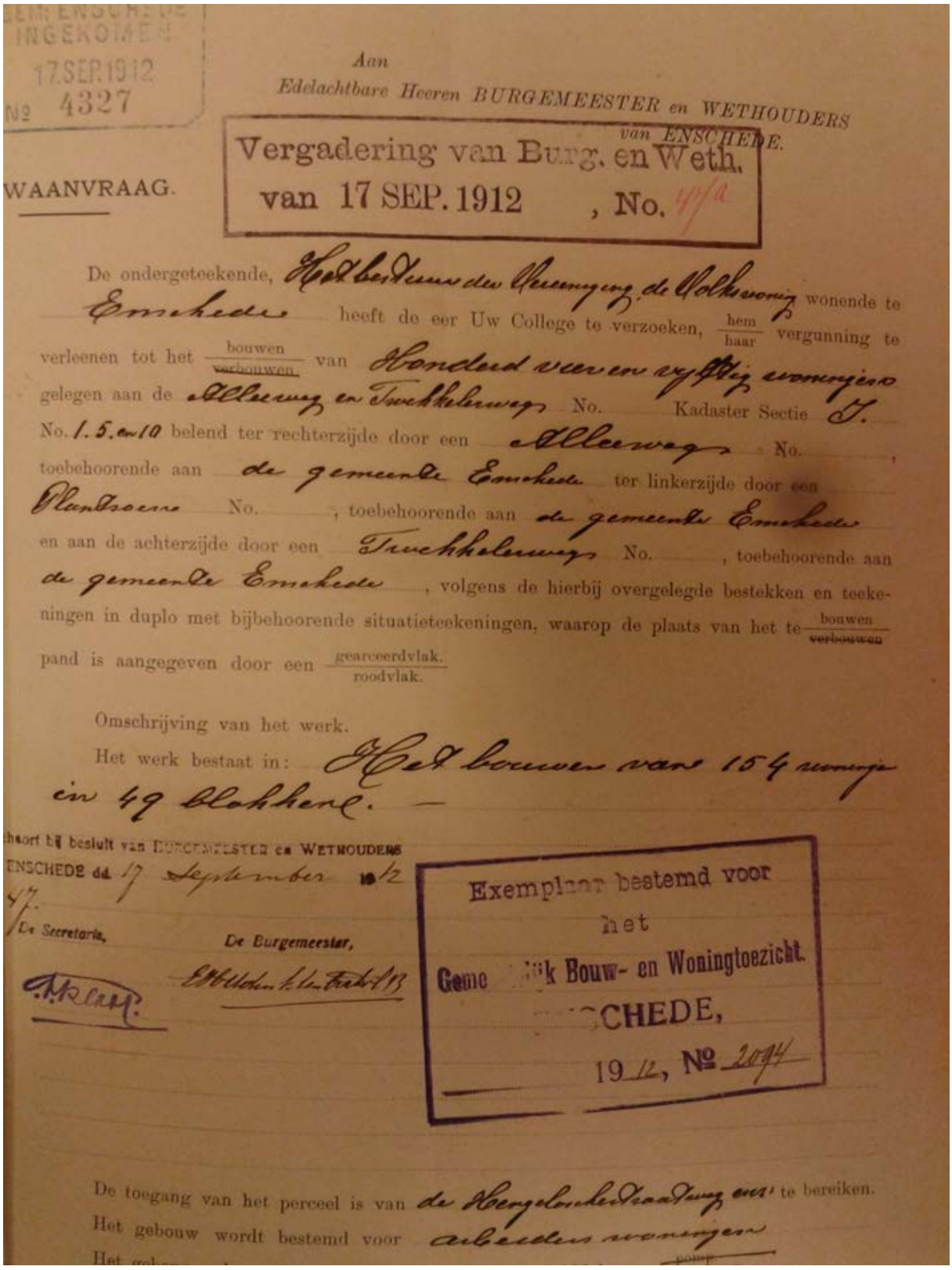
op een terrein gelegen aan den Alleeweg en Twekkelerweg, uitkomende aan den Hengeloschen straatweg te Enschede en de nieuw aan te leggen straten aldaar, met bijlevering van alle daarvoor benoodigde materialen, transporten, arbeidsloonen, gereedschappen enz. voor zoover hieromtrent geen nadere bepalingen gemaakt zijn.

Een en ander volgens de navolgende omschrijving en voorwaarden en de bij dit bestek behoorende planteekeningen en situatieteekening.

Architect voor de woningen is H.E. Zeggelink. De directeur van de Dienst Gemeentewerken neemt het ontwerp voor de West-Indiëschool zelf ter hand, zoals hij al eerder in 1908 de Volksparkschool tekende en vervolgens de Kortenaerschool in 1912 en de Prinseschool in 1913.

Op 6 september 1912 vindt de aanbesteding plaats op basis van een duidelijk "Bestek en Voorwaarden".

De grondprijs per m2 is 1 gulden en 3 cent en de gemiddelde bouwkosten per woning bedragen 1824 gulden(totale kosten per woning met grond 2144 gulden). De oorspronkelijke huur per week is 2 gulden en 15 cent! Een redelijk bedrag op een gemiddeld weekloon van een arbeider in Enschede van 10 gulden en 50 cent.



GEM. ENSCHEDE
INGEKOMEN
17 SEP. 1912
Nº 4327

Aan
Edelachtbare Heeren BURGEMEESTER en WETHOUDERS
van ENSCHEDE.

Vergadering van Burg. en Weth.
van 17 SEP. 1912 , No. 47a

WAANVRAAG.

De ondergeteekende, Het bestuur der Vereeniging de Volkswoning wonende te Enschede heeft de eer Uw College te verzoeken, hem/haar vergunning te verleenen tot het bouwen/verbouwen van Honderd vier en zeventig woningen gelegen aan de Alleenweg en Twekkelerweg No. Kadaster Sectie J. No. 1.5. en 10 belend ter rechterzijde door een Alleenweg No. , toebehoorende aan de gemeente Enschede ter linkerzijde door een Plantsoen No. , toebehoorende aan de gemeente Enschede en aan de achterzijde door een Twekkelerweg No. , toebehoorende aan de gemeente Enschede , volgens de hierbij overgelegde bestekken en teekeningen in duplo met bijbehoorende situatieteekeningen, waarop de plaats van het te bouwen/verbouwen pand is aangegeven door een gearceerdvlak./roodvlak.

Omschrijving van het werk.

Het werk bestaat in: Het bouwen van 154 woningen en 49 bakkerij. —

Voort bij besluit van BURGEMEESTER en WETHOUDERS ENSCHEDE dd. 17 September 1912
De Secretaris, De Burgemeester,

Exemplaar bestemd voor het Gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht. ENSCHEDE, 19 12, Nº 2094

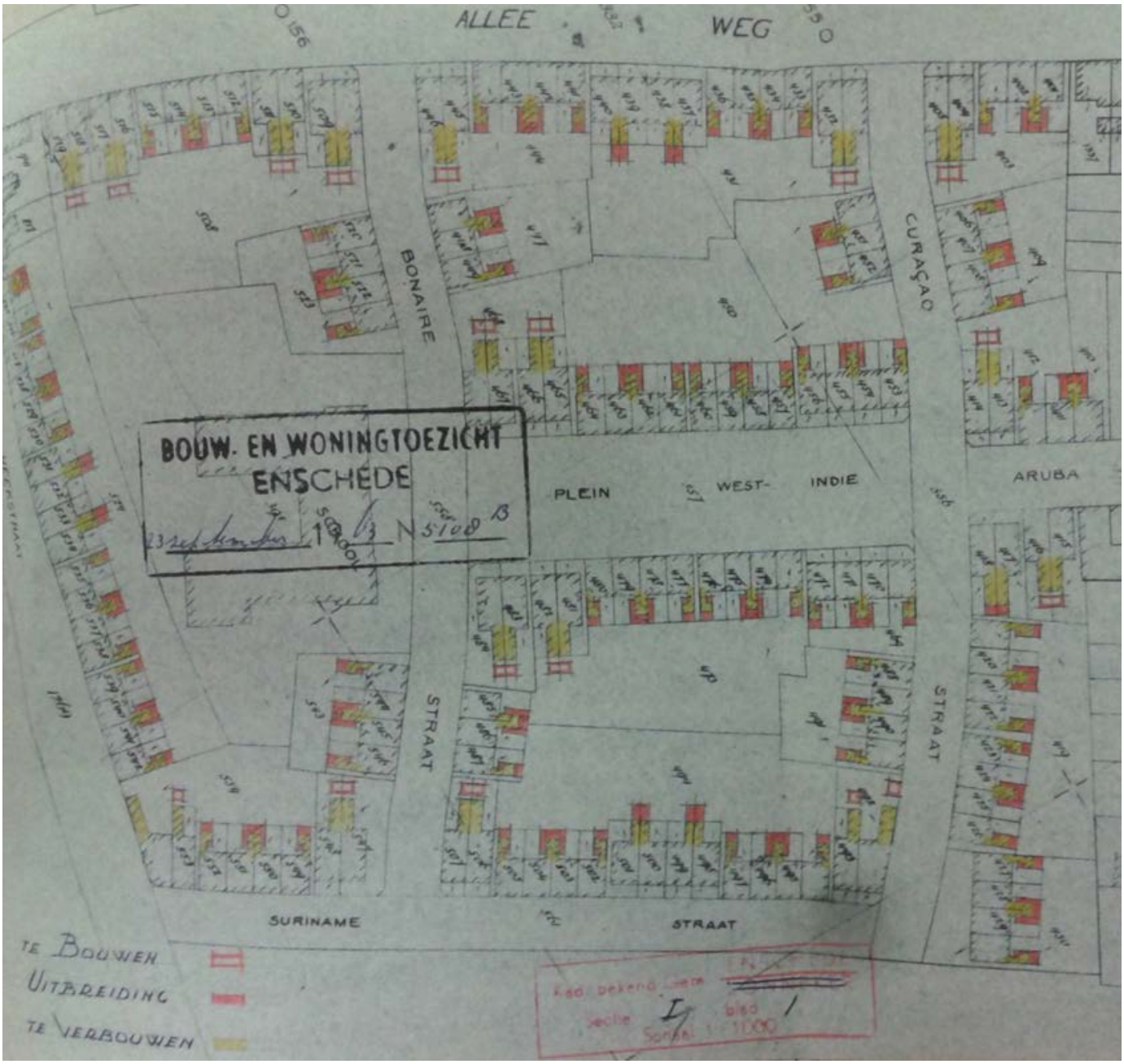
De toegang van het perceel is van de Hengeloschestraatweg uit te bereiken.
Het gebouw wordt bestemd voor arbeiders woningen
Het gebouw ... pomp

Bouwaanvraag in College van B&W op 17 september 1912

De bouwaanvraag noemt de Twekkelerweg als straat aan de achterzijde van het complex. In 1936 krijgt deze weg een nieuwe naam: de G.J. van Heekstraat. Deze notitie hanteert de laatste naam. In de loop van 1913 worden de complexen aan de Wooldriksweg en Hengeloschestraat opgeleverd. Het Gedenkboek uit 1932 schrijft afsluitend over die oplevering: “doch van een vermindering van den woningnood viel nog weinig te bemerken”. Grotere bouwprojecten zullen volgen.

1963 eerste buurtgerichte aanpassingen

Voor ruim 400.000 gulden worden alle woningen voorzien van een nieuwe keuken, WC, wasruimte en douche. Tevens vindt een uitbreiding van de berging plaats en in een aantal gevallen worden nieuwe bergingen gebouwd. Ook de goten worden vernieuwd en de riolering behoeft aanpassing.

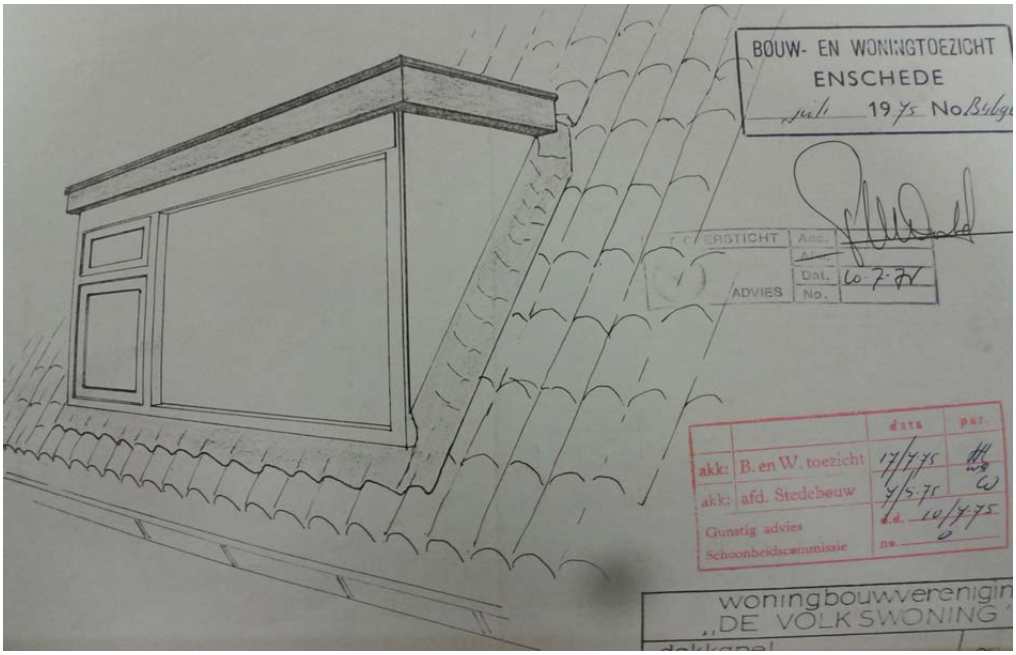


overzicht van de renovatie in 1963

Duidelijk te zien is dat door De Volkswoning de hele buurt verbeterd wordt. Het is een gestructureerde ingreep en geen incidentele renovatie op basis van verzoeken van onafhankelijke bewoners. Afhankelijk van het type woningen worden de woningen in meerdere of mindere mate voorbereid op een nieuwe periode van wonen.

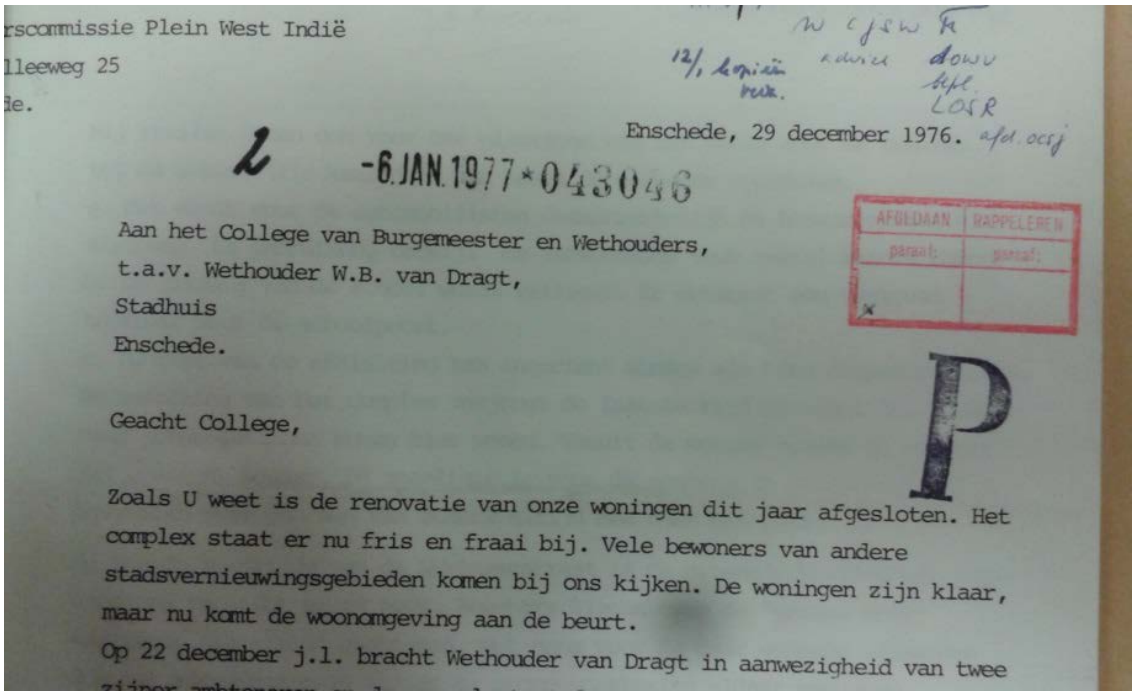
1974 - 1978 eerste ingrijpende renovatie

Tussen 1974/ 1978 volgt een renovatie van 2.500.000 gulden. De renovatie omvat alle 154 woningen en behelst het vervangen van kozijnen, ramen, dakkapellen, het verbeteren van de elektrische installatie en het vernieuwen van tuinmuren en hekwerken. Ook worden alle pannen vervangen. Zoals de directie van De Volkswoning schrijft: “Het instandhoudingsplan beoogt de levensduur van het kompleks met 15 jaar te verlengen.”



Vervanging van de dakkapel met goedkeuring door het Oversticht

Onder de bewoners ontstaat een verontruste groep, die na de renovatie ook een aantal verkeersremmende maatregelen wil in de buurt. In december 1976 toont de bewonerscommissie haar blijdschap over de renovatie, maar geeft richting B&W aan: “De woningen zijn klaar, maar nu komt de woonomgeving aan de beurt”.



rscommissie Plein West Indië
lleeweg 25
le.

Enschede, 29 december 1976.

-6 JAN 1977

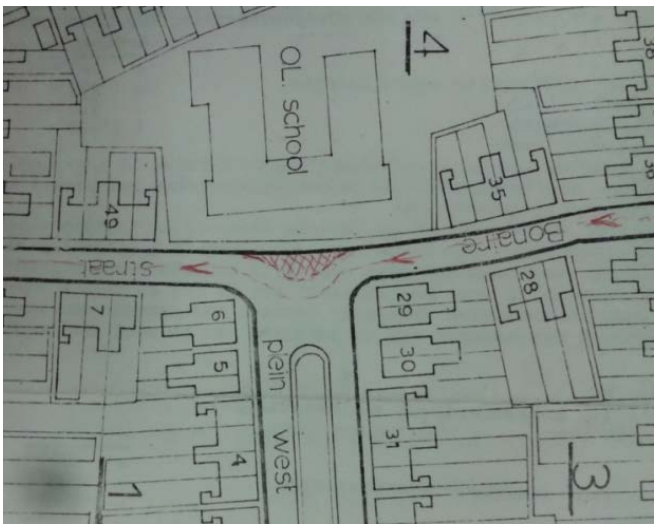
Aan het College van Burgemeester en Wethouders,
t.a.v. Wethouder W.B. van Dragt,
Stadhuis
Enschede.

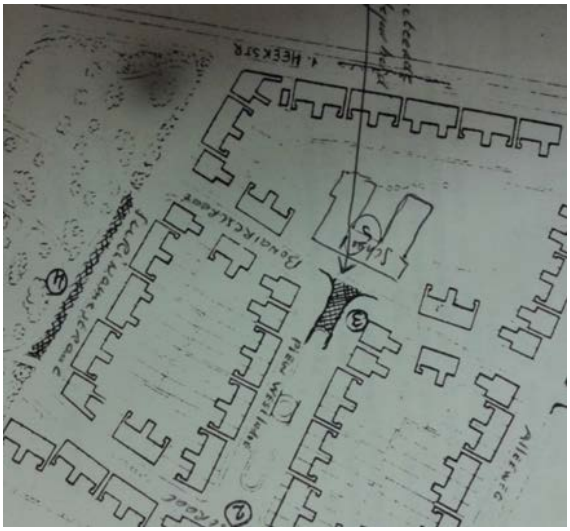
Geacht College,

Zoals U weet is de renovatie van onze woningen dit jaar afgesloten. Het complex staat er nu fris en fraai bij. Vele bewoners van andere stadsvernieuwingsgebieden komen bij ons kijken. De woningen zijn klaar, maar nu komt de woonomgeving aan de beurt.
Op 22 december j.l. bracht Wethouder van Dragt in aanwezigheid van twee

Verzoek bewonerscommissie aan het College van B&W

De bewoners willen de Bonairestraat in twee delen knippen ter hoogte van de school in verband met de toename van sluipverkeer. Verschillende plannen passeren de revue (zie de onderstaande schetsen)





Het linkerplaatje suggereert éénrichtingsverkeer, waarbij weggebruikers om een voorgenomen uitbreiding van de entree van de school moeten draaien. In het rechterplaatje wordt het plantsoen doorgetrokken, waarmee de Bonairestraat in tweeën wordt geknipt. Het is een lang proces geweest, waarbij de gemeente tot begin 80-ger jaren gewacht heeft met het nemen van een besluit. Uiteindelijk is de knip er gekomen, wat de ligging van de school geen goed heeft gedaan. Het oorspronkelijk ontwerp (zie pagina 7 de plattegrond) is een absoluut helder ontwerp, waarbij de school zich met haar volle frontbreedte in ruimtelijke zin aansluit op een eveneens rechte structuur van de Bonairestraat.

2007 - 2008 tweede ingrijpende renovatie

In 2007 volgt een renovatie voor alle 154 woningen voor in totaal ruim 16 miljoen euro; gemiddeld 107.409 euro per woning. Een fors bedrag! Met een ingrijpend pakket aan maatregelen worden de woningen duurzaam energetisch verbeterd en gaan van label-F naar het B-label. De bewoners krijgen daarvoor een nieuwe CV-installatie, nieuwe kozijnen met HR++ glas en nieuwe betonvloeren op drukschuim. Ook alle hellende daken worden vervangen door geïsoleerde dakvlakken met nieuwe pannen. Tenslotte wordt het hele complex geschilderd en aan de achterzijde voorzien van schuttingen. De bewoners hebben in het traject veel inspraak gehad en konden kiezen uit een basispakket of kwaliteitspakket. Twee woningen waren als modelwoning ingericht. Zo'n 80% koos voor het laatste pakket met als consequentie een huurverhoging van 80 euro per maand tegenover een aanzienlijke daling van de stookkosten. Deze investering door De Woonplaats heeft in positieve zin de landelijke pers gehaald. De buurt Plein West-Indië krijgt hiermee – net als in '74/'78- een verlenging van haar levensduur.

Kozijn met HR++ glas

2008 – nu verkoop van delen van het complex

In 2008 begint De Woonplaats met het verkopen van woningen in de buurt. De eerste verkochte woning bevindt zich aan de Alleeweg. Na wat mindere jaren verloopt de verkoop vanaf 2013 gestaag. De bedoeling is dat De Woonplaats zich op termijn volledig terugtrekt uit de buurt Plein West-Indië. Als corporatie geeft De Woonplaats bij verkoop momenteel geen nadere voorwaarden mee.

Overzichtskaart verkochte woningen in donkerrood aangegeven (bron begin april 2015)

Naast de verkochte woningen staan op 28 april 2015 nog 5 woningen te koop in de buurt Plein West-Indië. De vraagprijs van de 5 woningen varieert van 100.000 tot 112.500 euro.

Hoofdstuk 2 - De betekenis van de West-Indië-buurt voor Enschede

Belang van deze buurt voor het oeuvre van architect A.H. Op ten Noort

Jonkheer Anton Helmich op ten Noort, geboren in 1881, volgt een ingenieursopleiding in Breda. Hij wordt in Enschede op jonge leeftijd in 1907 directeur van de Dienst Gemeentewerken. Een aantal gemeenteraadsleden fronst de wenkbrauwen, wanneer ze horen dat hij nog maar 25 jaar oud is. Nog geen 10 jaar blijft hij in Enschede en in die tijd heeft hij als architect en stedenbouwkundige beslist niet stilgezeten. Hij schrijft in 1913 een boekje met als titel “eenige gegevens betreffende omvang en beteekenis van Enschede in 1913”, waarbij het hoofdzakelijk gaat over woningbouw en stadsuitbreiding. Op ten Noort vertelt dat in acht spinnerijen in 1910 2700 arbeiders werken en in de 14 weverijen 7225 personen. Een op de drie werkenden verdient zijn boterham in de textiel. Op ten Noort maakt ook berekeningen over de hoeveelheid alcohol, die per arbeider achterover geslagen werd! Zijn grootste zorg zit in de effecten van de groei van de bevolking. De woningbouw kan die ontwikkeling niet bijhouden. Rond 1910 is er een onrustbarende woningnood, want er “vond eene dergelijke opstapeling van menschen plaats”. Iedereen “kwam machteloos te staan” om de overbevolking te bestrijden. De in 1907 opgerichte woningcorporatie De Volkswoning bouwt in drie jaar tijd weliswaar 327 woningen, maar de woningnood blijft onverminderd groot. De aanleg van de wijk Pathmos brengt wat verlichting en Op ten Noort speelt ook in die ontwikkeling een grote rol. Enschede kent volgens hem gelukkig geen huurkazernes; gebouwen met woningen voor tal van gezinnen. Op ten Noort is van mening dat het systeem “één gezin op één deur” de voorkeur verdient.

A.H. op ten Noort heeft met grote kracht en voortvarendheid gewerkt vanaf zijn benoeming in 1907 als directeur Gemeentewerken in Enschede. Een belangrijke drijfveer is voor hem zeker een goede en betaalbare huisvesting. Cruciaal voor hem is ook de aanwezigheid van een aantal voorzieningen, zoals scholen, parken , badhuizen ed. Op ten Noort schrijft in zijn boekje uit 1913 uitgebreid over de openbare bibliotheek en leeszaal, de overdekte zweminrichting, de eerste Industrie- en Handelsschool van Nederland in Enschede, het Van Heekbad en de ziekenhuizen die in aanbouw waren. Helemaal enthousiast is hij over het Volkspark, “dat ieder jaar meer een zegen voor den werkman, een lusthof voor elkeen wordt”. In die zin hoort hij typisch bij de elite, die openlijk sprak over “de verheffing van den arbeider”. Het werken in een sterk groeiende industriestad, de aanwezigheid van een net opgerichte Vereeniging De Volkswoning en een aantal vooruitstrevende bestuurders zoals burgemeester Edo Bergsma, moet voor hem vanuit zijn functie een waar feest zijn geweest.

Schilderij van Heijenbrock "Enschede in 1915"; tevens schoolplaat

Speciale belangstelling heeft A.H. Op ten Noort voor schoolgebouwen. Tussen 1908 en 1916 is hij – of als hoofdarchitect of als medearchitect – verantwoordelijk voor de bouw van 6 scholen. Hieronder twee voorbeelden:

Ambachtschool voor Enschede en omstreken, Boddenkampsingel 80

School voor Voortgezet Onderwijs, gebouwd in 1916. Ontwerp van A.G. Beltman en A.H. op ten Noort. Nu geen onderwijsfunctie meer. Het gebouw is een gemeentelijk monument.

Het Stadsveld, Spinnersweg 29

Openbaar Lagere School, gelegen in het hart van de wijk Pathmos. Gebouwd vanaf 1915 e.v. Ontwerp van W.K. de Wijs en A.H. op ten Noort. Het is nog steeds een basisschool en is een gemeentelijk monument.

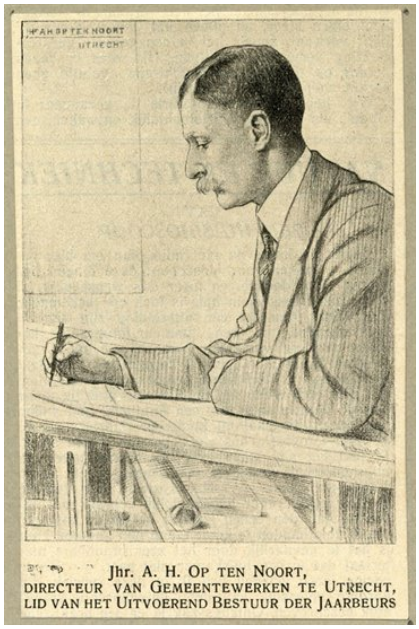
Zijn relatie met bestuurders is goed te noemen, hetgeen ook niet onbelangrijk is. Zo goed zelfs, dat hij in 1911 in opdracht van de gemeente de ambtswoning voor burgemeester Edo J.

Bergsma ontwerpt. Dit rijksmonument in het centrum van Enschede staat bekend als Villa Sonnevank en vertoont onmiskenbaar trekken van de stijl van Berlage.

Villa Sonnevanck aan het Ariënsplein 2

In zijn oeuvre hanteert A. H. Op ten Noort verrassend veel kwaliteitscriteria, wat tot uitdrukking komt in de buurt Plein West-Indië, maar vooral treffend is door de grotere schaal op Pathmos in zowel de stedenbouwkundige structuur als in de individuele kwaliteit van de woningen. De verbetering van de positie van de arbeidende klasse staat daarbij voor hem voorop. In de buurt Plein West-Indië krijgt hij voor het eerst de kans als directeur van de Dienst Gemeentewerken om de opzet en inrichting van een buurt helemaal naar zijn hand te zetten. De ervaringen in deze relatief kleine buurt zijn bepalend voor de lijn, die A.H. Op ten Noort kiest wanneer hij in Pathmos aan het werk gaat.

Hoe is het verder gegaan met Jonkheer Anton Helmich Op ten Noort?
Van 1916 tot en met 1918 is hij directeur van de Dienst Gemeentewerken.
In 1919 richt hij in Utrecht een eigen architectenbureau op, dat nu nog bekend staat onder de naam “Op ten Noort Blijdenstein architecten& adviseurs” in dezelfde stad. In 1928 werkt hij samen met Dirk Roosenburg aan het hoofdkantoor op de Strijp S in Eindhoven.
In 1948 overlijdt hij.


Jhr. A. H. Op ten Noort,
directeur van Gemeentewerken te Utrecht,
lid van het Uitvoerend Bestuur der Jaarbeurs

Scharnierpunt in de verdere stadsontwikkeling

Met de Woningwet uit 1901 krijgen gemeenten een eigen taak en verantwoordelijkheid wat betreft de volkshuisvesting. Elke gemeente pakt dat anders op. In Enschede is de oprichting van De Volkswoning een breed gedragen initiatief. In het bestuur participeert de burgemeester en een aantal textielfabrikanten. Ook een arbeidersvereniging speelt een belangrijke rol. Er is een gezamenlijk belang goede woningen te bouwen.

Waarom is de buurt Plein West-Indië een scharnierpunt in de stadsontwikkeling van Enschede?

1- Voor het eerst is er sprake van een duidelijke buurtopzet. Bij eerdere complexen van De Volkswoning is het de bouw van een nieuwe straat of zelfs enkele straten. Nooit eerder is een heldere stedenbouwkundige structuur het uitgangspunt voor een ontwikkeling.
2- De opzet van de buurt is – zeker voor die tijd – ruim te noemen. Dat sluit aan bij de ontwikkeling van de zogenaamde tuindorpen in Nederland. De buurt Plein West-Indië is hier landelijk gezien een vroeg voorbeeld van.
3- De buurt is niet alleen een verzameling van woonhuizen. Ook de bouw van een school, 2 winkelwoningen en een park maken er onderdeel van uit.
4- De bouw is geen eenheidsworst, zoals bij de allereerste bouwprojecten van De Volkswoning. Er is sprake van 3 types woningen, waarvan type C twee verschijningsvormen heeft.
5- Het is de eerste buurt in Enschede, die rechtstreeks op de gemeentelijke riolering wordt aangesloten.

De tuindorpen kenmerken zich door lage eengezinswoningen met soms een voortuin, een eigen achtertuin en een omgeving met veel groen. Het ontbreken van stedelijk vertier zoals kroegen en de sterke nadruk op de gezinswoning als kern van het leven, moesten bijdragen aan de vorming van een fatsoenlijk, burgerlijk karakter. Die definiëring van een tuindorp past

helemaal in de opvattingen van het bestuur van De Volkswoning, het gemeentebestuur en A.H. Op ten Noort.
Tuindorp ’t Lansink in Hengelo is een goede referentie. Iets later gebouwd dan de buurt Plein West-Indië kent ook Tuindorp ’t Lansink een ruime opzet. Toch zijn er twee grote verschillen. Anders dan het tuindorp in Hengelo kent de buurt in Enschede geen gemêleerde bevolkingssamenstelling; de buurt Plein West-Indië is een echte arbeidersbuurt. In Hengelo wonen arbeiders van Stork naast hoger kantoorpersoneel en directieleden van de firma. Dat komt tot uitdrukking in grotere kavels en veel grotere woningen. Toch zijn de kleine woningen in Hengelo qua oppervlak en inhoudsmaten vergelijkbaar met de buurt Plein West-Indië. Het andere verschil is dat in Hengelo de familie Stork zich sterk maakt voor de bouw van Tuindorp ’t Lansink en zowel over het soort huizen en de plek, waar de wijk moest komen, wilde beslissen. Wie bepaalt wat waar gebouwd wordt; wie heeft het primaat? Het conflict loopt zo hoog op dat in de gemeenteraad de SDAP tegen de bouw van Tuindorp ‘t Lansink stemt. De SDAP is van mening dat de bouw van een buurt/ wijk een gemeentelijke taak is.
Deze controverse in Hengelo over de volkshuisvestelijke taak is opgenomen, omdat het juist in Enschede zo totaal anders ging. In Enschede is eendrachtig samengewerkt en verenigen werkgevers, gemeente en arbeiders zich om via De Volkswoning niet alleen goede huizen te bouwen voor arbeiders, maar arbeiders ook te verheffen “tot deugdzame menschen met een hooge moraal”.

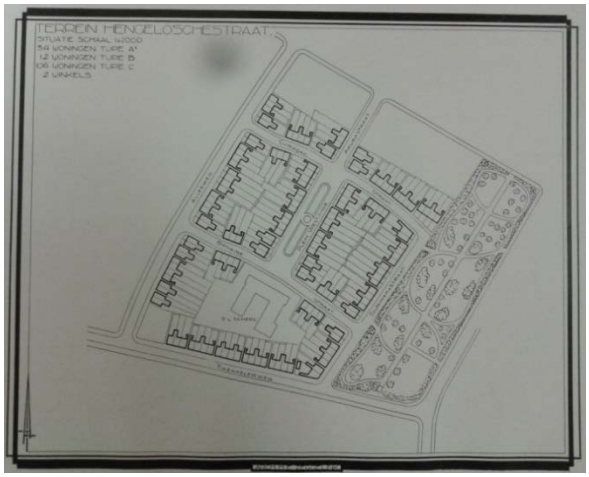
Met de bouw van de buurt Plein West-Indië zet De Volkswoning de toon voor de verdere stadsontwikkeling. Bijzonder is dat de West-Indiëbuurt model staat voor de bouw van de wijk Pathmos, die gebouwd wordt tussen 1914 en 1922. Een wijk van 974 woningen met voorzieningen zoals een school, park, badhuis, speelterreinen ed. Die schaalsprong – het cement is net droog van de woningen in de buurt Plein West-Indië! - laat zien hoe hard Enschede in die tijd groeit!

Hoofdstuk 3 - Stedenbouwkundige waarden

Dit hoofdstuk pretendeert een objectief overzicht te geven welke delen van de buurt behoudenswaardig zijn, los van gebruikersbelangen en/of financiële overwegingen. Het onderzoek richt zich op een zestal elementen, die hieronder in afzonderlijke paragrafen worden uitgewerkt.
Opvallend is dat de buurt Plein West-Indië na meer dan 100 jaar nog steeds een hoge mate van authenticiteit en gaafheid bezit. De buurt is qua verschijningsvorm nog steeds de buurt van 1913! Voor de conclusies en aanbevelingen is niet alleen dit hoofdstuk van belang. De buurt ontleent ook aan de geschetste ontwikkelingsgeschiedenis en haar rol in de verdere stadsontwikkeling van Enschede een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Plangebied

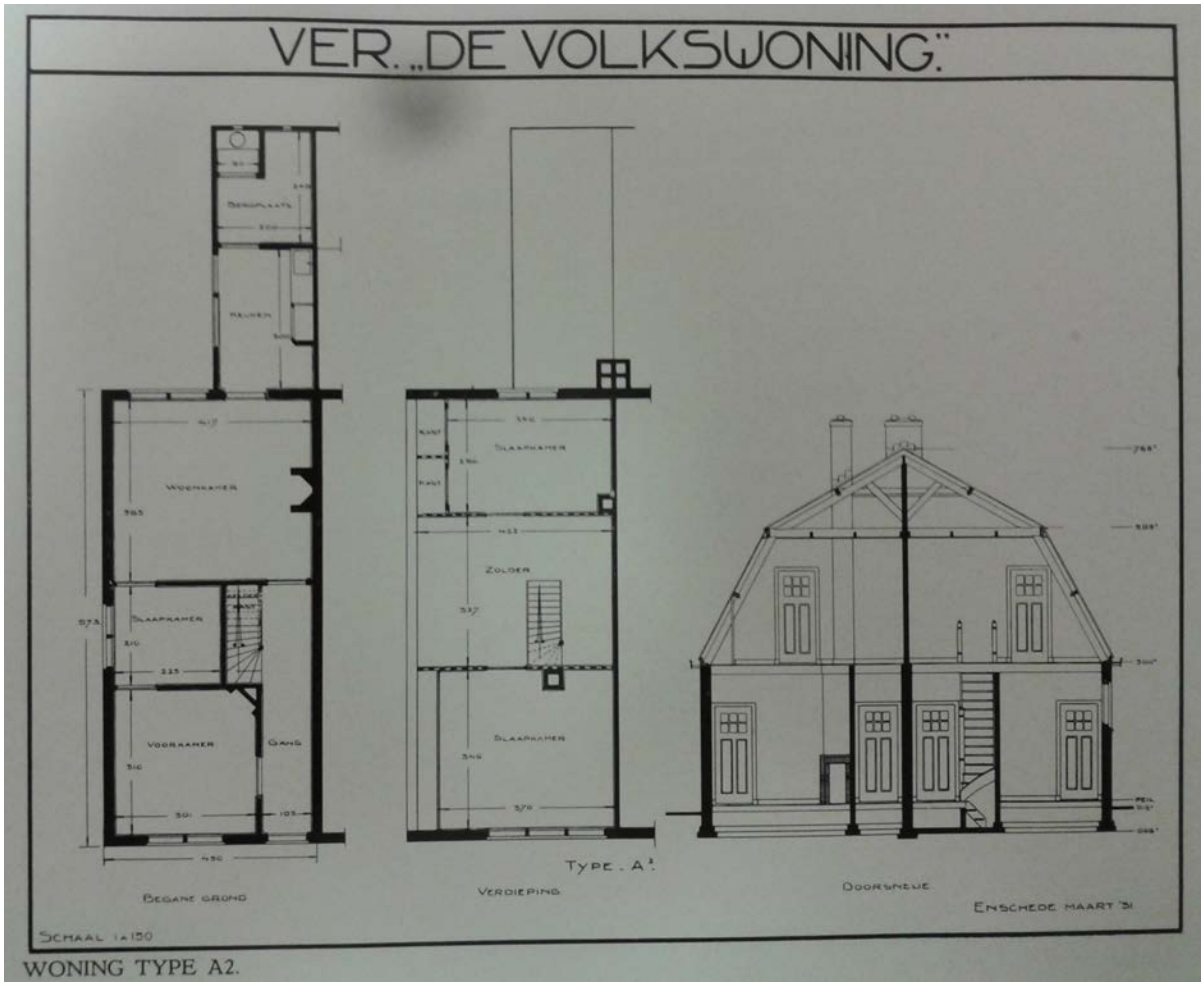
Het oorspronkelijke plangebied staat te boek als het “Terrein Hengeloschestraat”. Opvallend is dat een brede strook aan de zijde van de Hengelosestraat opengelaten is, terwijl de Arubastraat daar wel doorheen loopt. Ook op de hoek van de G.J. van Heekstraat en Alleeweg valt een deel buiten het plangebied. Het park aan de stadskant is minutieus ingetekend en ingericht en maakt duidelijk onderdeel uit van het plan.



Het huidige plangebied laat het Kozakkenpark buiten beschouwing. De perceelsgrenzen van de Curaçaostraat vormen de grens aan de zijde van de Hengelosestraat, net als de kaart uit 1913. Het bouwblok op de hoek van de G.J. van Heekstraat en Alleeweg valt nu wel binnen de contouren van het plangebied. In de waardenstelling blijft dat bouwblok buiten beschouwing en wordt de aansluiting van de Arubastraat aan de Hengelosestraat alleen infrastructureel meegenomen, evenals het Kozakkenpark.
Bijzonder is hoe hier voor het eerst in Enschede een complete buurt achter de tekentafel wordt ontworpen. Uit archiefonderzoek is niet duidelijk geworden of het Kozakkenpark ooit op de voorgestelde wijze is ingericht. Het heeft nu meer weg van een plantsoen.

Drie types woningen

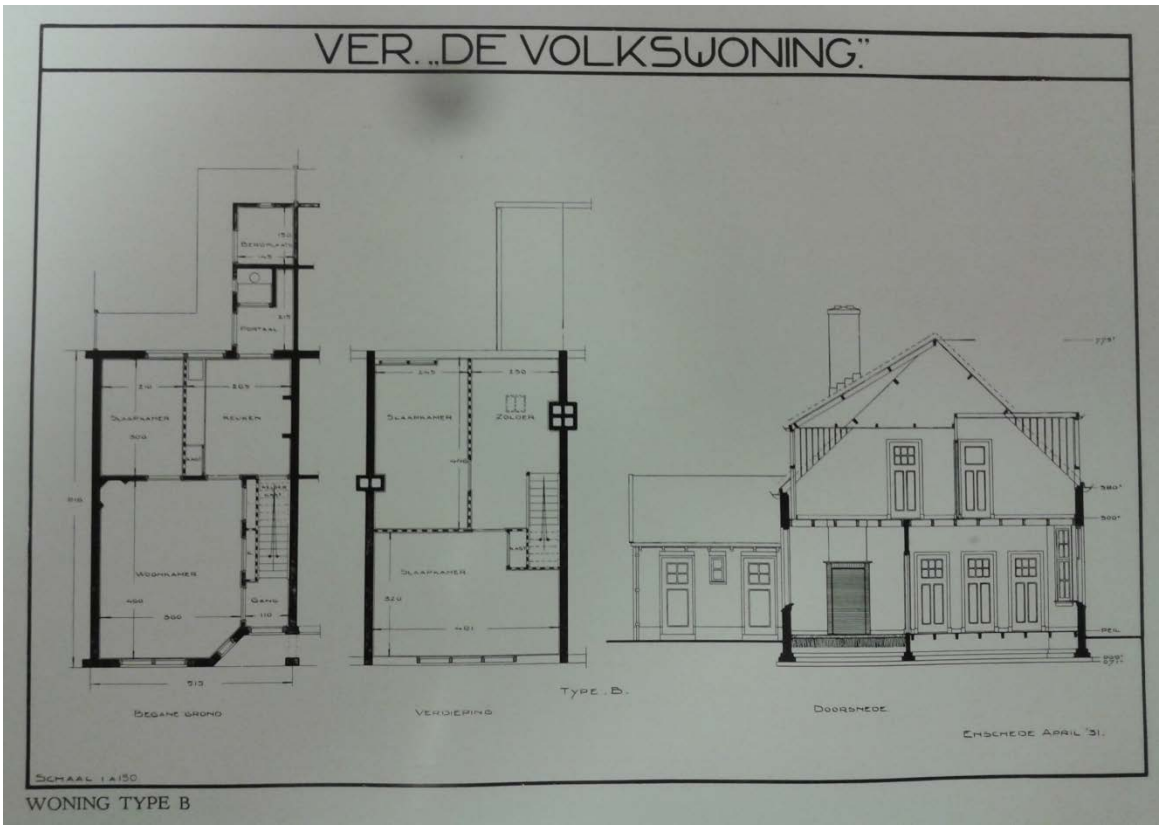
Het type A-woning – een beproefd concept - is in 16 blokken van elk 2 woningen gerealiseerd. Beide woonwinkels op de hoeken van de Surinamestraat zijn ook afgeleid van dit type woning. Toch is een belangrijke wijziging doorgevoerd. In de voorgaande bouwprojecten kwam je bij de voordeur meteen in de voorkamer terecht (zie p. 5). Het type A2 opent naar een gang, die leidt naar voorkamer, woonkamer achter en de trap naar boven.



WONING TYPE A2.

Type A2 aan de Arubastraat

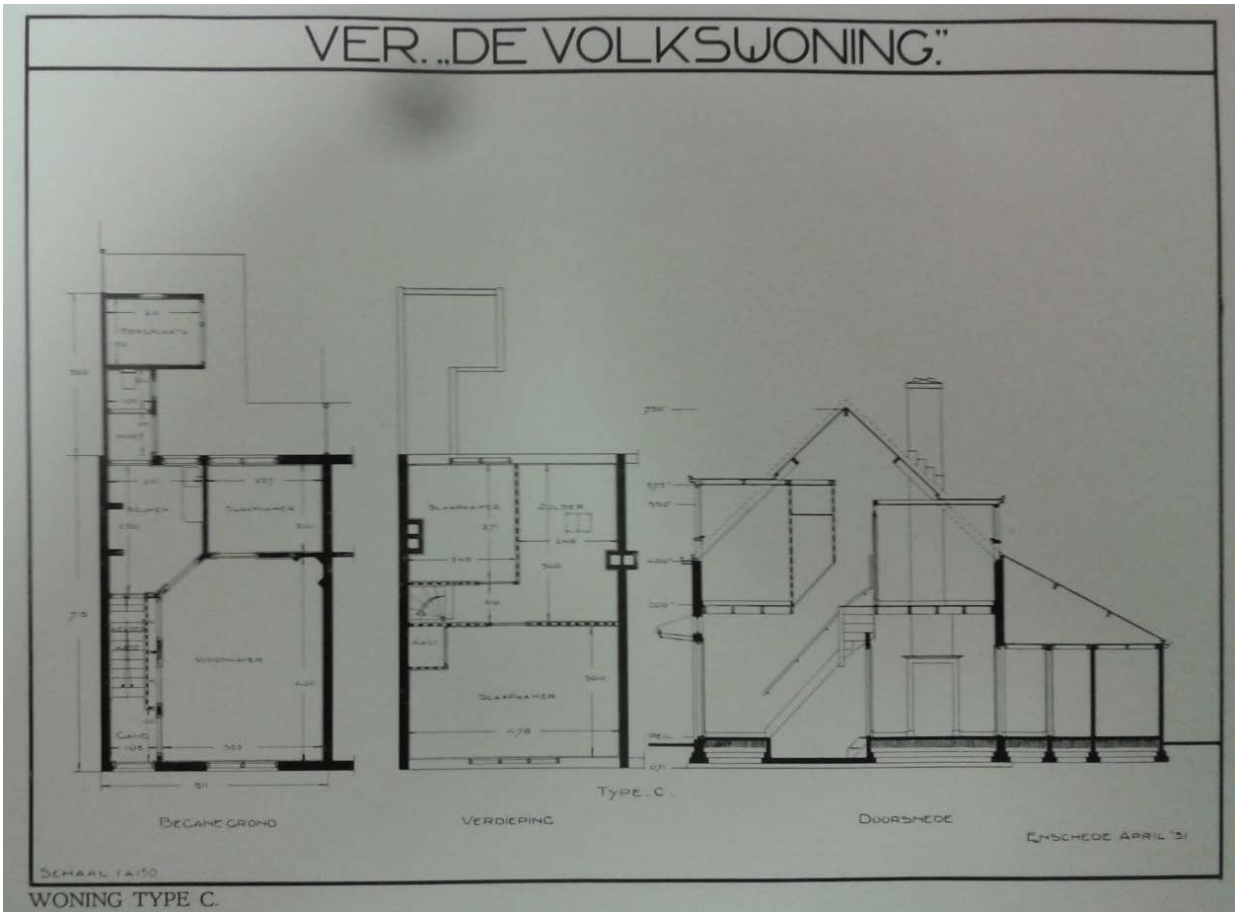
Het type B-woning is het minst voorkomende type. Er zijn slechts 3 blokken van dit type gebouwd in de Alleeweg, de Surinamestraat en de G.J. van Heekstraat. Het is een blok van 4 woningen, dat zich kenmerkt door een terugliggende voordeur, die toegang biedt tot een portaal, die leidt naar de woonkamer aan de voorzijde en de trap naar boven. Vanuit de woonkamer kom je in zowel de keuken als de slaapkamer.



WONING TYPE B

Type B- woningen aan de Alleeweg

Het type C-woning is veruit het meest gebouwd; 22 blokken van elk 4 woningen en 6 blokken van elk 3 woningen. In totaal 106 woningen van dit type. Het grappige is dat de blokken niet allemaal in één lijn liggen, maar verspringen. In alle gevallen is sprake van 2 kopse gevels op de buitenste woningen of juist de binnenste woningen; idem voor de variant met 3 woningen. Net als bij type B bevindt zich achter de voordeur een klein portaal, dat toegang geeft tot de woonkamer en trap naar boven. De woonkamer leidt naar de keuken en achterliggende slaapkamer.



WONING TYPE C.

Twee verschijningsvormen van het type C-woning met verschillen in de kopse gevels aan het Plein West-Indié

Voor alle woningen geldt dat de voorgevels binnen de grenzen van redelijkheid zoveel mogelijk hun oorspronkelijk karakter behouden. Datzelfde geldt voor de hoekpanden, die met de zijkant ook in het zicht liggen. Een mooi voorbeeld is het onderstaande blok van twee winkel/woningen op de hoek van de Surinamestraat en de Curaçaostraat. Duidelijk is te zien

dat de oorspronkelijke voordeur van de woning aan de achterzijde is dichtgemetseld. Een groene deur met bovenraam zou zoveel beter passen bij de opzet van de buurt. Natuurlijk is op een aantal plekken flink ingeleverd, maar de buurt ademt nog steeds de sfeer van 1913. De as van het Plein West-Indië met in het verlengde de Arubastraat en dan dwars erop de Bonairestraat en Curaçaostraat heeft een hogere belevingswaarde dan de Surinamestraat, G.J. van Heekstraat en Alleeweg, omdat de overzijde van die straten of een latere bebouwing kent of grenst aan het park.

Schaal, maat en korrel

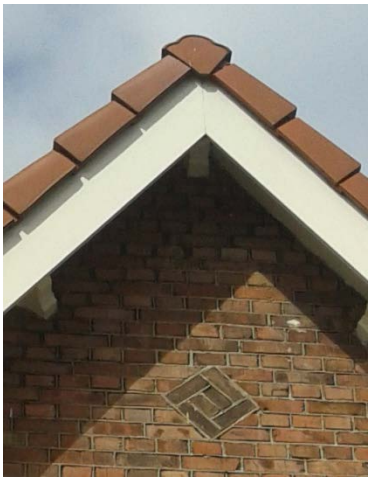
De buurt kenmerkt zich door een harmonische ritmiek van verschillende woningblokken, die verrassend goed bij elkaar passen. Hoewel er maar 3 types woningen zijn, zijn sommige blokken iets teruggelegd en liggen andere weer pal aan de straat. Bovendien verschilt het type C-woningen ook nog in de verschijningsvorm. Dat maakt de buurt aantrekkelijk. Vanuit elk gezichtspunt is de verscheidenheid zichtbaar zonder je te vervelen.
Alle huizen en ook de school hebben aan de onderkant een duidelijke plint en deuren, ramen en muurdelen wisselen elkaar af. Aan de buitenkant is zichtbaar welke functies zich waar bevinden. Opvallend is dat er weinig gesloten blokken zijn, alhoewel een aantal bergingen – zeker bij hoekpanden en aan de randen – qua maatvoering niet passen bij de buurt.

Achterkant van de Curaçaostraat vanuit het park met een mooi lijnenspel van drie verspringende blokken en twee mansardekappen van de Arubastraat achteraan. De muur van de berging past niet in die oorspronkelijke structuur

Het grootste gebouw in de buurt is de West-Indiëschool en die school past door zijn vormenrijkdom perfect tussen de relatief kleine huizen. Die fijnzinnigheid van schaal, maat en korrel van de buurt komt abrupt tot een einde op de “harde overgang” in de Arubastraat en op de hoek van de G.J. van Heekstraat en Alleeweg (zie onderstaande foto’s)

Detailleringsniveau

Voor een arbeidersbuurt is er een ongehoord detailleringsniveau gerealiseerd. Ook die details dragen bij tot een aantrekkelijk leefgebied. Het is van belang die details te inventariseren en in goede staat te houden. Hieronder een overzicht van een aantal details in zes foto’s.



Het repeterend effect van smalle gangen tussen de blokken met wisselende en verrassende dakgoten, de sierlijke afdakjes boven de voordeuren en de zuilen van geglazuurde stenen bij het type B-woningen, geven de buurt een onderscheidend profiel. Het is onmiddellijk duidelijk wanneer je buiten de buurt Plein West-Indië bent. De herhaling van de twee groene voordeuren naast elkaar valt wel het meest op. En alle deuren zijn groen en zijn in twee uitvoeringen aanwezig. Dat is een enorme kwaliteit. Wanneer De Woonplaats zich meer terugtrekt en een hoger percentage koopwoningen in de buurt ontstaat, is het maar de vraag of die verschijningsvorm en mate van detaillering overeind blijft.

Inrichting openbare ruimte en verkeersinfrastructuur

Wanneer het Kozakkenpark niet wordt meegerekend als onderdeel van de buurt, is de buurt Plein West-Indië een vrij stenige wijk. Een aantal huizen heeft een bescheiden voortuin, maar de meeste huizen liggen pal aan de straat. Alleen op het Plein West-Indië bevindt zich een groenstrook, die geen plantsoen en geen park is. Toch blijkt uit verhalen van bewoners, dat

Het hart van de buurt met een rechthoekige brede groenstrook

met name in het verleden dit pleintje met die groenstructuur een belangrijke rol speelde in sociaal opzicht. Hier ontmoetten mensen elkaar. Dat gold ook voor de school, die op de kop van het Plein West-Indië ligt. Die voorkant van de school was de plek, waar ouders van leerlingen elkaar ontmoetten. De school heeft die expliciete buurtfunctie niet meer en de individualisering heeft ook zo zijn effect. Bij de renovatie in 2008 zijn er vrij hoge schuttingen geplaatst, die een einde maakten aan de wat open structuur aan de achterkanten van de huizenblokken. Dat heeft volgens de geïnterviewde bewoners een negatief effect gehad op de sociale cohesie. Zonder twijfel zullen anderen aangeven dat het plaatsen van die

schuttingen zo z'n voordelen heeft. De lage hekwerken – zoals te zien op de foto op de voorgaande pagina – zijn ook bij de percelen met de voortuintjes gezet. De openbare ruimte is verder relatief smal en de geparkeerde auto's zijn te zeer aanwezig in het straatbeeld.
Het Kozakkenpark grenst aan de Surinamestraat en maakt in 1913 onderdeel uit van het Terrein Hengeloschestraat. Zoals eerder opgemerkt, geeft het archief geen uitsluitsel of het park werkelijk zo ingericht is als het op de tekening staat (zie pagina 7). Die oorspronkelijke

Het Kozakkenpark vanaf de Hengelosestraat met monumentale bomen

inrichting past overigens wel in de parkaanleg uit het begin van de 20ste eeuw. Het huidige Kozakkenpark is op te delen in drie stukken. Een grasveld en hondenuitlaatterrein aan de Hengelosestraat, in het midden een voetbalveldje/ basketbalveld en aan de kant van de G.J.

Basketbalveld, voetbalveldje en speeltuin met bebouwing

van Heekstraat een vrij grote speeltuin. Aan de kant van de Surinamestraat bevindt zich het langwerpig speeltuingebouw, waarin ook de kinderopvang "Hebbes" is ondergebracht. Het oude gebouwtje van de speeltuin aan de G.J. van Heekstraat is nog in gebruik als opslag voor oud papier. Gezien de staat van onderhoud mag het Kozakkenpark nauwelijks de naam park

dragen. Het geheel ziet er onverzorgd uit en maakt naar de buurt Plein West-Indië een gesloten indruk.
Tot ver in de jaren tachtig waren er activiteiten op het Kozakkenpark voor de buurt. Het buitenleven was toen belangrijk. Het park was een ontmoetingsplaats voor kinderen en ouders en er werd gevoetbald, geplaybackt en gegeten! De buurt ging naar dezelfde school, naar dezelfde winkels op de vier hoeken van het complex en ging dus ook naar het Kozakkenpark.

Ensemblewaarde

Afsluitend kan aan het eind van dit hoofdstuk het volgende gezegd worden:
De buurt Plein West-Indië is een karakteristieke buurt met een geheel eigen profiel. Het is onmiddellijk duidelijk, wanneer je niet meer in het buurtje bent. Dat heeft te maken met de ritmiek van de drie door elkaar geplaatste types woningen, de redelijk uniforme schaal en maatvoering en de bijzondere detaillering. De buurt ademt nog de sfeer uit 1913 en dat heeft zeker te maken met de hoge mate van gaafheid. Op de een of andere manier is deze arbeidersbuurt goed geconserveerd gebleven na meer dan een eeuw wonen. En voorbeelden te over van mensen, die na zoveel jaar weer neerstrijken in de buurt Plein West-Indië. Ook nu is het nog een aantrekkelijke buurt
Er is sprake van een hoge ensemblewaarde, Dat betekent dat zorgvuldig met het complex als totaal en vooral met de voorgevels moet worden omgegaan; idem voor de zijkanten van de hoekpanden. Zeker nu ook woningen verkocht worden, is het van belang goede afspraken te maken om dat geheel eigen karakter van deze buurt overeind te houden.

Hoofdstuk 4 - De waardebepaling van de woningen

Waardering van de drie types woningen

In het voorgaande hoofdstuk wordt duidelijk dat de gevels, die aan straat liggen (alle voorgevels en zijgevels van hoekpanden) een hoge monumentale waarde bezitten om verschillende redenen. Met de kanttekening dat in de (zij)gevels van hoekpanden soms behoorlijke wijzigingen zijn aangebracht, die deels op termijn ongedaan kunnen worden gemaakt.
Het hele complex bestaat uit blokken van 2, 3 of 4 woningen en ook de zijgevels tussen de blokken met de meestal nauwe gangen verdienen het predicaat hoge monumentale waarde. Gezien alle uitbreidingen van keukens, bergingen ed. aan de achterzijde is hier sprake van indifferente monumentale waarden.
Uitgaande van de 3 types woningen kan op basis van een standaard vooraanzicht en zijaanzicht die monumentale waarde bepaald worden. Die gevels verdienen bescherming. Dat betekent praktisch gezien dat de gevels zoveel mogelijk onveranderd blijven en er voorschriften komen welke RAL-kleuren gebruikt mogen worden, welk type voordeur is voorgeschreven ed. De woningbouwvereniging De Woonplaats heeft de buurt Plein West-Indië goed onderhouden en er is geen sprake van achterstallig onderhoud. Bij de inventarisatie zijn ook geen ernstige scheuren ontdekt in het metselwerk of panden, waar het voegwerk ernstig te wensen overlaat. Hieronder een foto-overzicht uit mei 2015 van de 3 woningtypes; elk type is voorzien van een aantal relevante opmerkingen

Type A2-woningen

Type A2 op de hoek van de Surinamestraat en Bonairestraat

Opmerkingen:

- Van de 16 hoekpanden in de buurt Plein West-Indië zijn er 13 hoekpanden van het type A2
- Verreweg de meeste A2-woningen beschikken over een kleine voortuin en zijgevels, die direct grenzen aan het trottoir
- De kozijnen met HR++ glas uit 2008 doen recht aan de oorspronkelijke gevels uit 1913.

Type B-woningen

Type B-woning aan de Surinamestraat;blok van 4 woningen met inspringende voorgevel

Opmerkingen:

- De drie blokken B-woningen liggen altijd ingeklemd tussen blokken C-woningen. Om die reden zijn de zijgevels van dit type van minder belang.
- Van de 3 types woningen zijn de B-woningen het meest gedetailleerd; verschillen in bv. de ingangspartij hebben een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit
- Ook hier geldt dat de ingreep uit 2008 met nieuwe kozijnen en HR++ glas geen nadelig effect hebben op de verschijningsvorm van dit type.

Type C-woningen

Type C-woning op de hoek van Plein West-Indië en de Curaçaostraat

Opmerkingen:

- Van de 154 woningen op dit complex zijn er 106 van dit type gebouwd; meestal in blokken van 4 woningen
- Soms staan de kopse gevels aan de uiteinden en soms naast elkaar in het midden; voor de zijgevel maakt het geen verschil
- Ook de kleur pannen bij dit type wisselt tussen rood en zwart

- Zes blokken van Type 6 zijn uitgevoerd met 3 woningen
- Twintig C-type blokken grenzen direct aan het trottoir, waardoor de zijgevels voor een belangrijk deel in het zicht liggen
- Ook dit woningtype heeft ondanks de duurzame aanpassingen een hoge mate van authenticiteit

Type C met 3 woningen op een rij in de Bonairestraat

Zijgevel Type C aan de Alleeweg

Waardebepaling per straat in een matrix

Straatnaam	Aantal woningen	Verhouding huur/koop/ te koop *1) H	K	TK	Type A,B,C + aantal blokken / aantal woningen	Hoge monumentale waarde *3)
Alleeweg	33	31	2	1	A 7x2 en B 1x4 C 1x3 en C 3x4	ja
Arubastraat	9	8	1	1	A 3x2 en C 1x3	ja
Bonairestraat	14	13	1		C 2x3 en C 2x4	ja
Curaçaostraat	23	17	6		C 1x3 en C 5x4	ja
Plein West-Indië	32	29	3	2	A 4x2 en C 6x4	ja
Surinamestraat	24	20	4		A 4x2 *2) en B 1x4 C 3x4	ja
G.J. van Heekstr.	19	18	1	1	B 1x4 en C 1x3 C 3x4	ja
Totaal	**154**	136	18	6		

*1) Zes woningen staan op 28 april te koop en tellen in deze matrix nog mee in het bestand van huurwoningen
*2) Inclusief de 2 winkel/woningen op de beide hoeken
*3) Het gaat met name om de voorgevels van de woningen en de zijgevels van de blokken

Conclusies en aanbevelingen

De buurt Plein West-Indië is een bijzonder karakteristieke buurt. Hoewel de buurt geen monumenten kent en niet aangewezen is als beschermd stadsgezicht, zou die status niet misstaan hebben. Er zijn objecten en buurten in Nederland van mindere kwaliteit, die wel beschermd zijn! Dat betekent overigens niet dat er na het borgen van cultuurhistorische waarden voortaan een stolp over de buurt ligt en er niets meer mag veranderen. Integendeel! Ook woningen met een vorm van bescherming dienen zich aan te passen aan de eisen van de tijd. Die ruimte moet er altijd blijven
In de conclusies hieronder een overzicht van de meest waardevolle elementen, zowel materieel als immaterieel. In de aanbevelingen een aantal voorzetten, die elk voor zich een versterking betekenen voor de buurt Plein West-Indië.

Conclusies

1- Een belangrijke cultuurhistorische waarde van de buurt Plein West-Indië is dat het de eerste structureel opgezette buurt is in Enschede en hèt voorbeeldproject op postzegelformaat van de te bouwen wijk Pathmos.
2- Een andere cultuurhistorische waarde is dat de bouw van de buurt Plein West-Indië een bijzondere uitdrukking is van de toepassing van tal van innovaties vanuit de toen heersende gedachte dat arbeiders gebaat zijn bij goede huisvesting.
3- Een architectuurhistorische waarde is dat de buurt Plein West-Indië van belang is als voorbeeld van vroeg werk uit het oeuvre van A.H. Op ten Noort in zijn functie als directeur Dienst Gemeentewerken.
4- Binnen de landelijk gehanteerde waarderingscriteria is er op basis van de conclusies 1 t/m 3 sprake van een hoge waardering voor het totale complex en daarmee ook een hoge ensemblewaarde. Het complex dient als geheel beschouwd te worden en is van belang vanwege de wijze van verkaveling, inrichting en voorzieningen.
5- Er is een hoge mate van gaafheid en het exterieur is goed geconserveerd; de buurt ademt nog de sfeer uit 1913. Het complex is van belang vanwege de inrichting van een arbeidersbuurt in de vorm van een tuindorp. Dat betekent dat zorgvuldig met de voorgevels en moet worden omgegaan; idem voor de zijkanten van de hoekpanden. Zeker nu ook woningen verkocht worden, is het noodzakelijk afspraken te maken over kleurstelling, materialisatie bij vervanging, soort voordeur, wel/ niet rolluiken en hoe om te gaan met het duurzamer maken van de woningen ed. Daarover moeten afspraken worden gemaakt tussen de Woonplaats, gemeente en uitdrukkelijk in samenwerking met de bewoners.
6- Minstens zo belangrijk is om vast te leggen dat er sprake is van indifferente waarden aan de achterzijde van de woningen en dat daar ruimte is voor eigen invullingen. Een kader daarvoor dient te worden opgesteld, passend binnen de reguliere wetgeving.
7- Het is de moeite waard te onderzoeken om het Kozakkenpark beter aan te sluiten bij de buurt Plein West-Indië en de oorspronkelijke opzet uit 1913 te gebruiken als inspiratiebron voor de inrichting. Dat komt de totale buurt ten goede en kan ook een project zijn in nauwe samenspraak met de bewoners van de buurt.
8- Gezien de conclusies 5 t/m 7 is het van belang dat de bewoners van de buurt Plein West-Indië een commissie samenstellen, die de belangen van de bewoners behartigt.
9- In de loop van de tijd zijn twee weeffouten ontstaan in de verkeersinfrastructuur. De eerste betreft de school. In het oorspronkelijk ontwerp is de school gesitueerd aan het West-Indiëplein en sluit zich met haar volle frontbreedte in ruimtelijke zin aan op een eveneens rechte structuur van de Bonairestraat. Het is van belang de huidige knip in de

Bonairestraat op te heffen en die oude situatie te herstellen. Dat betekent dat de verkeersituatie opnieuw beoordeeld moet worden op mogelijk sluipverkeer.

10- De tweede weeffout is dat de Arubastraat qua openbare ruimte weer “opengeknipt” moet worden, zodat vanaf de Hengelosestraat de zichtlijn naar Plein West-Indië en de school er ligt. Zo is het in de stedenbouwkundige structuur destijds ook bedoeld. Niet voor niets heet de Indië-buurt bij de bouw “Terrein Hengeloschestraat”. Via eenrichtingsverkeer vanaf de Arubastraat met alleen de mogelijkheid rechtsaf te slaan is die opening te realiseren.

Aanbevelingen

1- Het verdient aanbeveling in de bewonerscommissie, die de belangen behartigt van de buurt, een goede mix na te streven van huurders en kopers.

2- Het verdient aanbeveling dat De Woonplaats met een duidelijk plan aangeeft hoe zij zich gefaseerd in een aantal jaren uit de buurt wil terugtrekken. Dat is van groot belang richting de huidige bewoners, maar ook voor potentiële kopers.

3- Het verdient aanbeveling dat De Woonplaats de bereidheid toont om - ook na overdracht van een deel van haar bezit – nieuwe eigenaren een aanbod te doen tegen een redelijk bedrag het gangbare onderhoud van de woning te plegen. Daarmee ontstaat een betere garantie op een uniforme kwaliteit van onderhoud.

4- Het verdient aanbeveling om samen met de gemeente en bewoners aan het Plein West-Indië na te denken over een meerjarig groeninrichtingsplan voor de inrichting van het plantsoen op het Plein West=Indië in samenhang met de inrichting van de groenstructuur voor de West-Indiëschool.

5- Het verdient aanbeveling om bewust de sociale cohesie te bevorderen in de buurt. Dat kan bijvoorbeeld door jaarlijks rond 17 september een activiteit te vieren, omdat rond die datum het besluit werd genomen in 1912 om het “Terrein Hengeloschestraat” te bouwen.

6- Het verdient aanbeveling de verkeersinfrastructuur in de buurt als geheel kritisch tegen het licht te houden en te onderzoeken of via eenrichtingsverkeer slimme oplossingen denkbaar zijn.

7- Het verdient aanbeveling om een informatie-avond te houden voor de bewoners van de buurt Plein West-Indië over het borgen van de cultuurhistorische waarden. En waar kan dat beter dan in de West-Indiëschool?

Bijlage 2 Bouwhistorische quickscan Boerderij Het Volbert

HET VOLBERT

BOERDERIJ HET VOLBERT

EEN BOUWHISTORISCHE QUICKSCAN

Monumentenloket gemeente Enschede,
A. Haer (Bert)
Enschede, December 2016

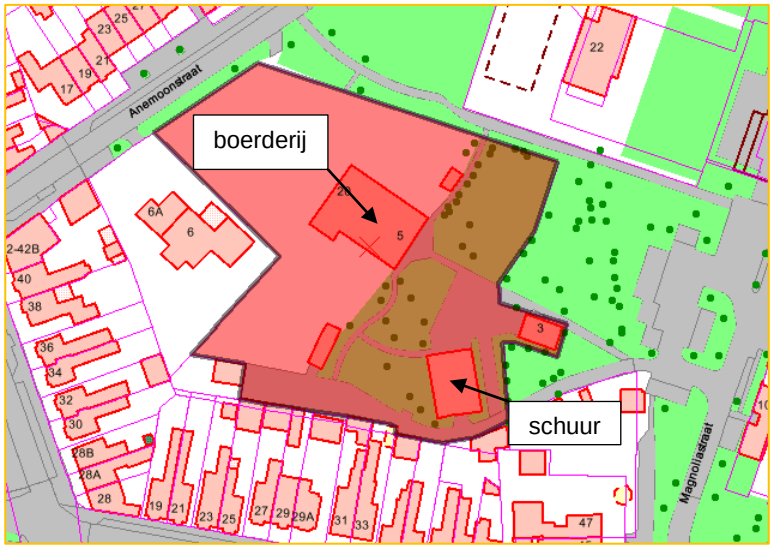
Inhoudsopgave.

1. Objectgegevens
2. Samenvatting
3. Onderzoeksopzet.
4. Stedenbouwkundige context
5. Ontstaans- en gebruiksgeschiedenis
6. Boerderij
    a. Exterieur
    b. Interieur
7. Schuur
    a. Exterieur
    b. Interieur
8. Waardering
9. Advies.

1. Objectgegevens

Deze cultuurhistorische QuickScan betreft boerderij ‘Het Volbert’ en een houten schuur die op het erf staat dat bij de boerderij hoort.

Adres: Anemoonstraat 20 en Magnoliastraat 5, 7531 DC Enschede.
Kadastraal: Gemeente Lonneker, sectie Q, nummer 4178
Eigenaar: Stichting Bijzondere Wijkvoorzieningen Park Stokhorst.
Bestemmingsplan: Ribbelt-Stokhorst 2011
Bestemming: Maatschappelijk met functieaanduiding ‘wonen’.



Naast het bestemmingsplan ‘Ribbelt Stokhorst 2011’ geldt het ontwerp-paraplubestemmingsplan ‘Cultuurhistorie’. Daarin is het gebied aangeduid met ‘overige zone cultuurhistorie’. In dat bestemmingsplan hebben de boerderij en de schuur niet een bijzondere aanduiding die leidt tot een specifieke vorm van bescherming. De beide gebouwen komen ook niet voor op de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Enschede (CHWK). Dit komt doordat zij niet voorkomen in inventarisaties zoals het Monumenteninventarisatieproject (MIP). Wat daarvan de reden is, is niet bekend. Mogelijk zijn zij bij die inventarisaties over het hoofd gezien.
De boerderij wordt momenteel aan de voorzijde (nr. 20) gebruikt voor wonen en het voormalige bedrijfsgedeelte (nr. 5) wordt gebruikt als wijkcentrum. De schuur is verhuurd aan de scouting.

2. Samenvatting

Dit onderzoek betreft een QuickScan van de historische waarden van boerderij ‘Het Volbert’ en de zwart geschilderde houten schuur die zich op hetzelfde erf bevindt.

De boerderij is een driebeukig hallehuis waarvan een aantal samenstellende delen van de kern op dit moment te dateren is op uiterlijk het eind van de 17^{e} eeuw. Van oorsprong was het waarschijnlijk een los hoes. Grote delen van de buitenkant zijn in de 19^{e} en deels in de 20^{e} aangepast. Dit geldt ook voor het interieur. Daarbij heeft de boerderij zowel aan de buitenkant als aan de binnenkant zijn traditionele karakteristieken grotendeels behouden. Gezien ook de bouw- en gebruiksgeschiedenis van het pand gaat het om een waardevolle boerderij. Dergelijke boerderijen die zich binnen stedelijk gebied bevinden, zijn zeldzaam. Hetzelfde geldt voor de houten schuur.

Ook het erf is gezien zijn omvang, de verdeling van de gebouwen over het erf, de grote eiken en de voortuin nog tamelijk traditioneel en het behouden waard.
Het is van groot belang dat eventuele ingrepen aan beide gebouwen en het erf zorgvuldig worden gedaan op basis van historisch onderzoek waarbij de hoofdstructuur maar ook de huidige detaillering zoveel mogelijk wordt behouden. Dit geldt niet alleen voor de gebouwen op zichzelf maar ook voor eventuele functieveranderingen en de hiërarchie tussen de gebouwen.

Geadviseerd wordt om nader onderzoek uit te voeren naar vooral de gebint- en kapconstructie van de boerderij. Verder is het advies om bij de erfinrichting een ervaren ervenconsulent in te schakelen.

3. Onderzoeksopzet.

De boerderij en de schuur zijn onderzocht in verband met een mogelijke plaatsing op de CHWK en het mogelijk opnemen in een te actualiseren bestemmingsplan met de aanduiding ‘karakteristiek’. Door deze aanduiding is het beter mogelijk om historische waarden te behouden.

Verder wordt op dit moment onderzocht hoe de toekomst van de gebouwen er uit zou kunnen zien. Daarbij is onder andere het Stadsdeelmanagement Oost van de gemeente Enschede betrokken. Zij heeft aan het Monumentenloket van de gemeente Enschede gevraagd om inzicht te geven in de cultuurhistorische waarde van de boerderij en de schuur.

Het onderzoek betreft een bouwhistorische QuickScan. Dat betekent dat de beide gebouwen globaal zijn onderzocht zowel wat betreft het exterieur als het interieur met als doel een indruk te krijgen van de cultuurhistorische waarden van de panden. Daartoe zijn zij op 29 november 2016 bezocht door de heer A.Haer van het Monumentenloket van de gemeente Enschede in aanwezigheid van de heer F. Pompert, bestuurslid van de Stichting Bijzondere Wijkvoorzieningen Park Stokhorst.
Naast het veldwerk is er beperkt archiefonderzoek gedaan naar de bouwgeschiedenis van de panden.
Voor wat betreft de bewoningsgeschiedenis is de kadastrale kaart 1832 geraadpleegd en verder heeft de boerderijcommissie van de Historische Sociëteit Enschede-Lonneker gegevens geleverd, waarvoor dank.

De bewoners van de woning bedanken wij hierbij voor de gastvrijheid en voor het feit dat wij ook de woning konden onderzoeken.

4. Stedenbouwkundige context.

Het erve ‘Het Volbert’ ligt in Enschede-Oost op de grens van de wijk Het Ribbelt en de wijk Park Stokhorst die in de jaren ’70 van de vorige eeuw is gebouwd. Het wordt omgeven door de Anemoonstraat, de huizen aan de Crocusstraat en de Dahliastraat, gemeentelijk groen aan de Magnoliastraat en aan de noordkant grenst het aan de tennisvelden van Tennisvereniging Stokhorst en een naastgelegen parkeerplaats. Deze laatste wordt momenteel bebouwd met een winkelcentrum en appartementen.

Het erf is de enige voormalige agrarische bebouwing die er in dit gebied is overgebleven nadat de stad zich in de loop der jaren heeft uitgebreid. In de buurt van dit erf is er alleen nog de toegangspoort en de laan naar het voormalige erve ‘Spiele’ die nog herinneren aan het agrarische verleden van dit gebied.

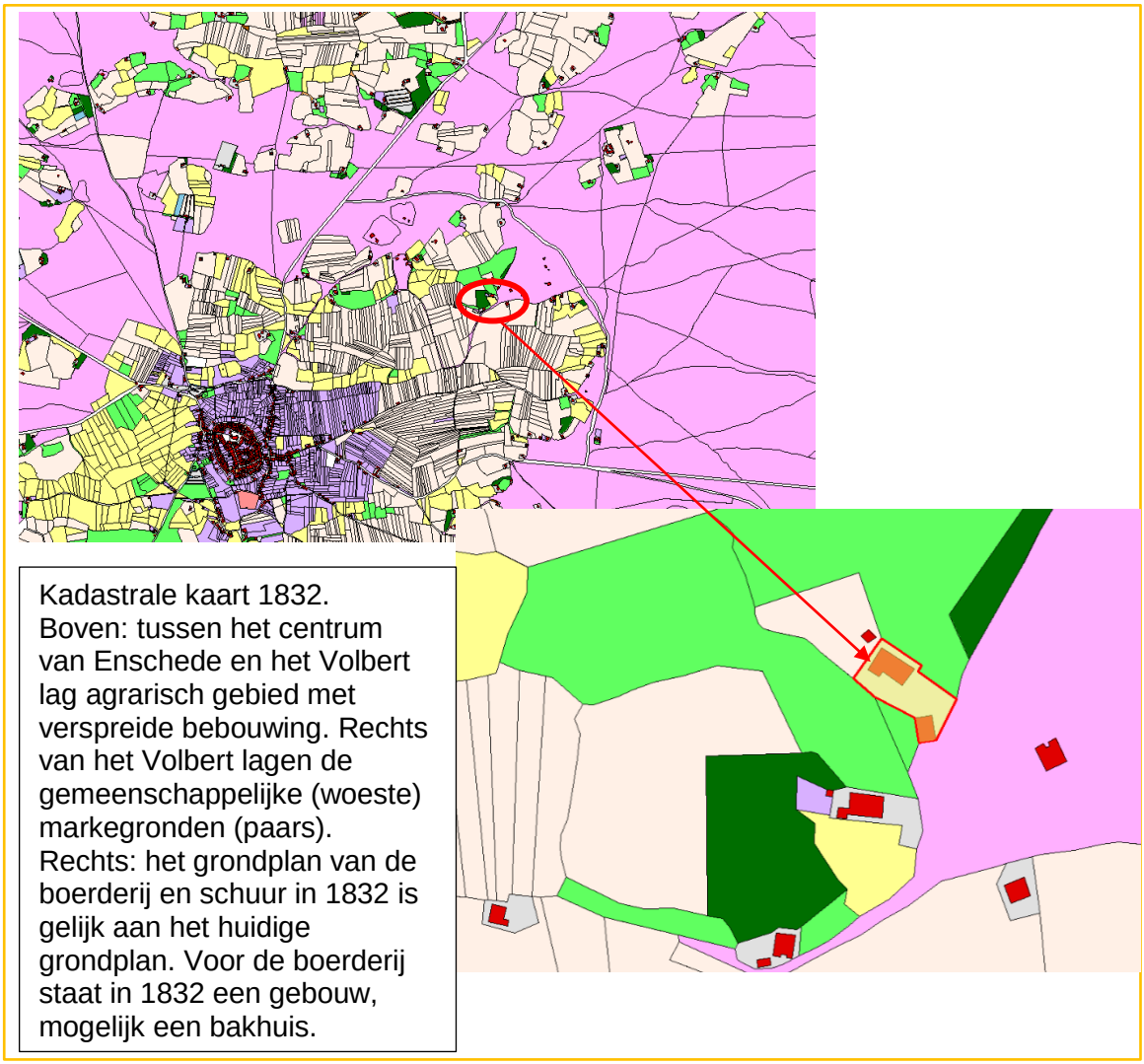
Samen met het gemeentelijke groen aan de Magnoliastraat vormen de bomen op het erf een belangrijke groene component in dit deel van de wijk (foto onder).

5. Ontstaans- en gebruiksgeschiedenis

Op de kadastrale kaart van 1832 komen de huidige boerderij en schuur voor. Zij stonden een eind buiten Enschede op de grens met de woeste gronden van de Eschmarke. De woeste gronden van deze marke zijn in 1846 bij het opheffen van de Eschmarke verdeeld onder de rechthebbende eigenaren. Het gebied tussen het Volbert en de stadskern van Enschede was destijds ontgonnen en agrarisch in gebruik.

De eigenaar van het erf was toen Lukas Volbert, ook wel genoemd Lukas Haverkate ook Spelberg genaamd Op ’t Volbert. Zijn vrouw was Gesina Spelberg geboren Volbert. Dit deel van het gebied heette toen ‘Klumpershoek’.

Het Volbert was ten tijde van het bestaan van de marke ‘Eschmarke’ een zogenaamd ‘gewaard erf’ en het had in de markevergadering (holtink) van de Eschmarke één stem. Vermoedelijk is het erf al veel ouder want het wordt al genoemd in de 15^{e} eeuw (C.J. Snuif).
In 1897 kwam het erf in het bezit van G.J. Wigmannink en later ging het over naar zijn zoon, H.H. Wigmannink. Het adres was toen Sleutelbloemweg 43, Lonneker.
In de jaren ’70 werd het erf verkocht aan de huidige eigenaar en werd het een wijkcentrum. Daarbij bleef de voorkant van de boerderij bestemd voor bewoning. Met de functiewijziging eindigde het agrarische gebruik van erve Het Volbert



Kadastrale kaart 1832.
Boven: tussen het centrum van Enschede en het Volbert lag agrarisch gebied met verspreide bebouwing. Rechts van het Volbert lagen de gemeenschappelijke (woeste) markegronden (paars).
Rechts: het grondplan van de boerderij en schuur in 1832 is gelijk aan het huidige grondplan. Voor de boerderij staat in 1832 een gebouw, mogelijk een bakhuis.

Voordat de boerderij als wijkcentrum in gebruik kon worden genomen, moest de boerderij worden opgeknapt. Het geld dat daarvoor nodig was, werd deels opgebracht door de nieuwe bewoners van Park Stokhorst. Zij moesten bij de aankoop van een bouwkavel geld storten in een fonds waaruit de verbouwing van de boerderij kon worden betaald. Daarnaast leverde ook het toenmalige ministerie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk werk via de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ) een bijdrage waardoor de verbouwing in 1972 kon plaatsvinden.

Bij de verbouwing werd de indeling van de woning aan de voorzijde van de boerderij enigszins gewijzigd. Daarbij werd ook de keuken verplaatst van zijn oorspronkelijke positie tegen de westgevel, dichtbij de melkkelder naar zijn huidige plek aan de oostgevel, daar waar men vroeger van buitenaf op de deel kwam. Waar vroeger het vee stond kwamen bergruimtes, sanitaire voorzieningen en een keuken voor het wijkcentrum. De deel bleef daarbij een grote open ruimte die gebruikt wordt voor de activiteiten van de verschillende clubs die in het Volbert nu hun thuis hebben.
De zolder werd geïsoleerd en opgedeeld in verschillende ruimtes. Bovendien werd er daar een verbinding gemaakt met de zolder boven de opkamer. Via die verbinding is er een vluchtweg naar buiten.
Ondanks de verbouwingen is de oorspronkelijke structuur van de boerderij nog goed herkenbaar. Dit geldt zeker ook voor de buitenkant die door de ingrepen relatief weinig is beïnvloed.

6. Boerderij

Exterieur

De boerderij is opgebouwd als een driebeukig hallehuis met een aangebouwde opkamer. Beide delen hebben een zadeldak met houten topgevel. Door de overwegend gesloten laag doorlopende dakvlakken, de vormgeving van de gevels en de materialisering van deuren en ramen heeft het gebouw nog sterk het karakter van een traditionele boerderij.
De muren bestaan uit handvormstenen in kruisverband boven een onderplint van Bentheimer zandsteen. Delen van het metselwerk hebben geen stootvoegen wat wijst op een bouw in het begin van de 19e eeuw. Eén van de bakstenen draagt het jaartal 1823.
De voorgevel heeft een hoge witte onderplint met een doorlopende waterdorpel in 19e - eeuwse stijl.
Boven in de voorgevel vertoont het metselwerk afwijkingen die erop lijken te wijzen dat de gevel daar op enig moment is verhoogd.

Links: voorgevel (NW) met aangebouwde opkamer.
Hieronder: zuidgevel bedrijfsgedeelte.
Daarnaast: noordoostelijke zijgevel.
Daaronder: achtergevel (W).

Links: 19e -eeuws metselwerk zonder stootvoegen. Onder: in de voorgevel lijkt het metselwerk verhoogd. De kleur van de stenen is daar lichter, ze lijken vormvaster, het metselverband is niet consequent doorgezet en er zijn duidelijke stootvoegen.

De voorgevel heeft vijf grote vensters en twee kleinere. De grote vensters hebben houten kozijnen met duivejagerprofiel, vermoedelijk uit de eerste helft van de 19e eeuw. Daarin bevinden zich vaste houten bovenramen en houten schuiframen, ieder met roeden verdeling (3x 3+3). De ramen zijn later gewijzigd wat te zien is aan de vulhouten in de kozijnen ter hoogte van de middenkalven. Gezien de profilering van de ramen zijn zij waarschijnlijk geplaatst tegen het einde van de 19e eeuw.
Boven de houten toegangsdeur bevindt zich een later aangebracht houten bovenlicht (3x3) en links naast de deur een houten kozijn met toognagels met daarin zich een raam met houten roeden verdeling. Daarboven een klein raam.

Voorgevel met houten kozijnen en schuiframen met vast bovenlicht.

Tegen de westgevel (foto rechts) van de boerderij is een opkamer gebouwd met daaronder een dubbele kelder. De kelder die zich het dichtst bij het bedrijfsgedeelte bevindt is waarschijnlijk de melkkelder geweest. In deze gevel bevindt zich een venster van de opkamer en net boven het maaiveld zijn er twee getraliede vensters met ramen van de kelders onder de opkamer.

In het bedrijfsgedeelte (foto boven) vertoont het metselwerk diverse verstoringen die waarschijnlijk zijn veroorzaakt door het dichtzetten van mestluiken, het aanbrengen van 19e eeuwse gietijzeren stalramen, reparaties en dergelijke maar het geheel oogt nog als een traditoneel bedrijfsgedeelte van een boerderij.

De achtergevel (foto boven) heeft een houten topgevel en een opening voor de niendeuren met aan weerszijden een dichtgezet vierkant raam en een staldeur. De niendeuren zelf zijn verwijderd en vervangen door recente kozijninvulling (1972). Het metselwerk rondom de niendeur heeft witte natuurstenen elementen en een witte sluitsteen. Het metselwerk verschilt

van de overige gevels en is van latere datum. Achter de linker staldeur bevond zich vroeger onder andere de paardenstal, rechts stonden de koeien.

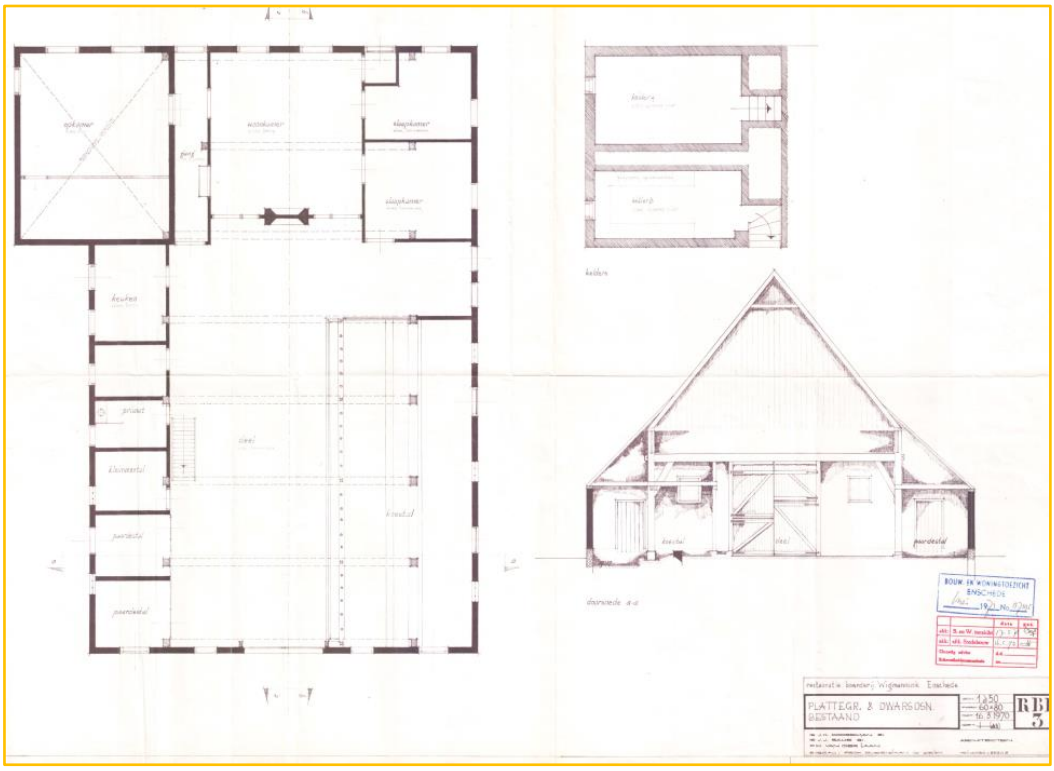
In de oostgevel bevinden zich een aantal vierkante houten kozijnen de duivejager profiel. Daarin ramen met roeden verdeling. Verder zijn er twee toegangsdeuren, een naar het voormalige bedrijfsgedeelte met aan weerszijden gietijzeren stalramen. En er is een deur naar de huidige keuken van de woning. Deze deur gaf vroeger toegang tot de gang die naar de deel liep.
In de oostelijke zijgevel is over vrijwel de gehele lengte van de gevel de eikenhouten muurplaat zichtbaar. Daarin is één toognagelgat aangetroffen. Verder bevinden zich hierin geen toognagelgaten die zouden kunnen wijzen op een vroegere vakwerkgevel. Ook in de westgevel zijn geen sporen gevonden die daarop wijzen.

Interieur

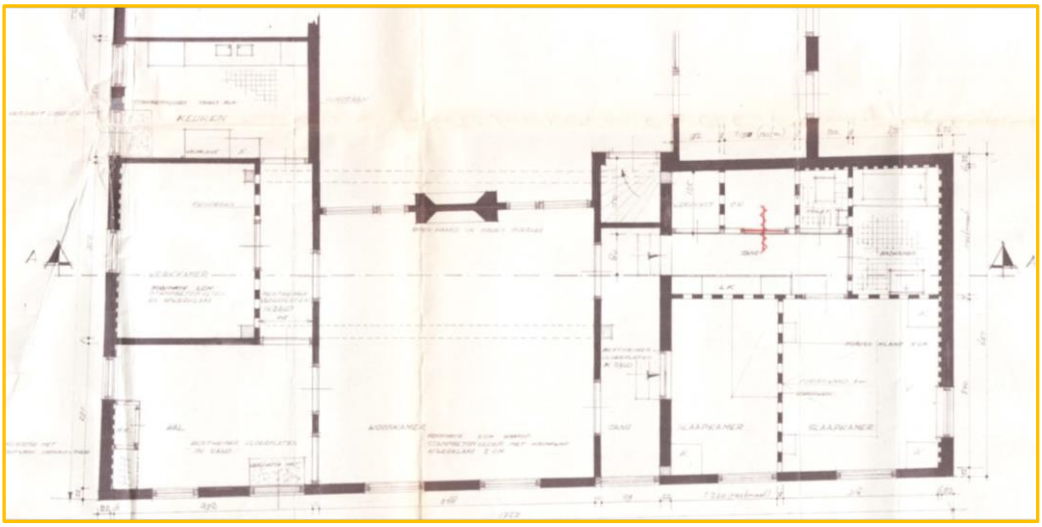
De oudste tekening in de bouwdossiers is die van voor de verbouwing in 1972. Daarin is te zien dat het gaat om een driebeukige boerderij met 8 ankerbalkgebinten. Aan de voorkant bevond zich het woongedeelte met een woonkamer, twee slaapkamers en een halletje. Aan de westkant was er een opkamer aangebouwd met daaronder twee kelders. Tussen de woonkamer en de opkamer was een hal die uitkwam op de deel. De voorste kelder was vanuit die hal toegankelijk en de tweede kelder was bereikbaar vanuit de keuken die links voor in het bedrijfsgedeelte lag. Waarschijnlijk was deze kelder een melkkelder en in de voorste kelder zullen waarschijnlijk andere etenswaren zijn opgeslagen zoals aardappels en dergelijke.

Links in het bedrijfsgedeelte waren twee paardenstallen en een stal voor kleinvee. Daarvoor liep een voergoot. Verder was er een privaat. Aan de andere kant stonden de koeien tussen stalreppels, met daarvoor een betonnen voergoot. Achter de koeien was een grupstal. Grupstallen werden in het algemeen toegepast vanaf ongeveer het derde kwart van de 19^{e} eeuw.

De stalreppels aan de oostkant staan relatief ver voor de gebintstijlen. Gezien de positie van alle gebintstijlen en de ruimtelijke indeling van stallen en kamers zou dit erop kunnen wijzen dat er eerder sprake is geweest van een los hoes al dan niet met een potstal.



Bij de verbouwing in 1972 is de ruimtelijke indeling van de boerderij gewijzigd door het plaatsen van porisowanden maar de hoofdstructuur van de boerderij is daarbij grotendeels in tact gebleven. De belangrijkste ingreep in de plattegrond was dat de keuken is verplaatst naar de oostkant van de boerderij. Daarmee heeft deze het functionele contact met melkkelder verloren.



Het ‘veerkante’ werk (de draagconstructie van de boerderij) bestaat uit 8 eikenhouten gebinten. Twee daarvan hebben zichtbare gesneden telmerken: het 4^{e} en 5^{e} gebint. Dergelijke telmerken komen in Twente voor tot het einde van de 17^{e} eeuw. Daarbij valt op dat de volgorde van de telmerken niet klopt. Zij zijn gemerkt III en IV maar zowel van voor af geteld, als van achteraf geteld, klopt deze volgorde niet. Dit kan wijzen op het hergebruik van deze balken.

De gebinten zijn in het bedrijfsgedeelte gefundeerd op rechthoekige blokken van Bentheimer zandsteen met daaronder gemetselde poeren. Gezien de tekening bestaande toestand 1972 is dat gebeurd bij de restauratie in 1972. Ook elders zijn er aanpassingen gedaan aan de gebinten. Mogelijk hebben deze aanpassingen geleid tot een vergroting van de

oorspronkelijke boerderij. Een systematisch onderzoek van telmerken en verbindingen en een opmeting van de boerderij kunnen hierover duidelijkheid geven.

Gesneden telmerk III op het 5e gebint

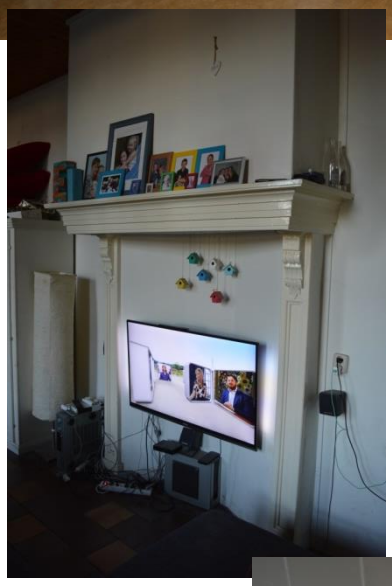
Fundering op Bentheimer zandsteen

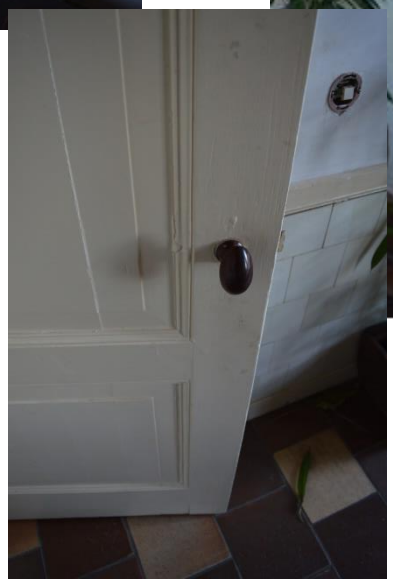
Gezien de tekening bestaande toestand 1972 is ook een groot deel van de achtergevel gewijzigd. Oorspronkelijk was er sprake van rechte niendeuren maar deze zijn vervangen door een getoogde gemetselde opening met witte sier- en sluitstenen.

Het interieur bevat een flink aantal elementen die te dateren zijn rond 1900 zoals de ramen in de brandmuur, de glasdeuren en de schouw in de woonkamer en mogelijk de witjes op de wanden in de kamer. Ook de opgeklampte deuren zouden nog uit die periode kunnen stammen. Dat geldt ook voor de kraaldelen die hier en daar op de plafonds zitten.

De schouw in de woonkamer heeft 19e eeuwse kenmerken en dat geldt ook voor de schouw op de deel. Deze bestaat uit gemarmerd hout maar hij ziet er uitermate ongeschonden en schoon uit en

hij lijkt voor een deel een tamelijk wezensvreemd element. Mogelijk is hij ergens in de 20e eeuw aangebracht.





De dakconstructie van het hoofdgebouw bestaat uit eiken gekantrechte sporen met haanhouten en oplangers. Er zijn geen telmerken waargenomen want de verbindingen sporen-haanhouten bevinden zich achter een verlaagd plafond. Het is ook niet zichtbaar hoe de sporen aan de rest van de constructie zijn bevestigd. De sporen zijn voorzien van windschoren die met smeedijzeren nagels gespijkerd zijn op de sporen.

Ook de kap boven de opkamer bestaat uit eikenhouten sporen met haanhouten. De verbindingen zijn vastgezet met toognagels en de samenstellende delen zijn voorzien van gezaagde telmerken (foto hierboven en onder).

Aan de voorzijde van de kap bevinden de haanhouten zich aan de voorzijde van de constructie. Halverwege de kap draait dat om en bevindende haanhouten zich aan de andere zijde.

7. De schuur

Exterieur

De traditioneel gebouwde schuur bestaat uit zwart geschilderde houten wanden boven een recente gemetselde onderplint. Daarboven een laag gesloten laag doorlopend zadeldak met klein overstek gedekt met rode Hollandse pannen en voorzien van witte windveren.

Interieur

De draagconstructie bestaat uit ankerbalkgebinten die zijn gefundeerd op veldkeien. Er is niet systematisch gekeken naar telmerken maar in ieder geval in de eiken sporenkap zijn gezaagde telmerken aangetroffen.

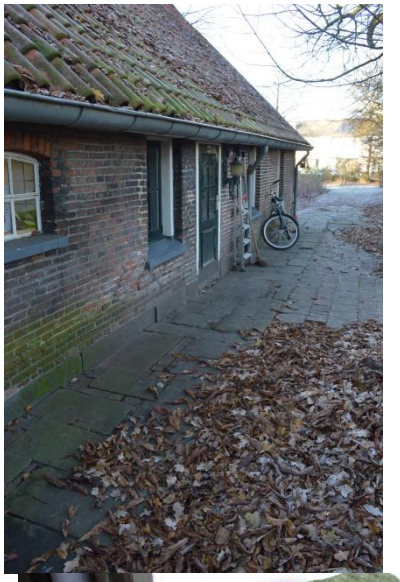
De verbindingen in de houtconstructies zijn voorzien van toognagels en de windschoren zijn op de sporen bevestigd met gesmede nagels.

De buitenschil van de schuur is tamelijk recent en in goed staat. Gezien de fundering van de gebintstijlen op veldkeien en de aanwezigheid van gezaagde telmerken is de binnenkant aanmerkelijk ouder en dateert uit het einde van de 17^{e} eeuw maar mogelijk ook eerder. Of hij ook altijd op deze plek heeft gestaan is daarbij niet met zekerheid te zeggen maar in ieder geval stond hij hier al in 1832.

8. Erfverharding

Rondom de boerderij ligt verharding die deels bestaat uit veldkeien en deels uit Bentheimer zandsteen. Dit laatste is gedeeltelijk gelegd in 1972 en deze stenen zijn afkomstig uit de boerderij waar de vloer van de deel bestond uit Bentheimer zandsteen. Mogelijk zijn ook de stenen die voor de boerderij op een hoop liggen hier van afkomstig.

Verder staat er tegen de gevel een sluitsteen van Bentheimer zandsteen met het opschrift LS en GS (Lukas Spelberg en Gesina Spelberg). Het is op dit moment onduidelijk waar deze steen vandaan komt. Het lijkt niet waarschijnlijk dat deze afkomstig is van een voorloper van de huidige boerderij gezien de tekening bestaande toestand in 1972. Daar heeft immers de niendeur een rechte beëindiging aan de bovenkant waarboven zich geen metselwerk meer bevindt terwijl het hier gaat om een sluitsteen van een boog. Wellicht is de sluitsteen afkomstig van het gebouwtje dat nog in 1832 voor de boerderij stond en dat mogelijk een bakhuis was of een klein boerderijtje (wönner).



9. Waardering.

Het gaat hier om een voormalig gewaard erf in de Eschmarke. De woeste gronden van deze marke zijn in 1846 verdeeld onder de rechthebbenden waardoor de Eschmarke toen ophield te bestaan.
De onderzochte gebouwen hebben in ieder geval al in 1832 de huidige positie en het huidige grondplan maar gezien de aard van de telmerken (gezaagd en gesneden) is de kern van de gebouwen aanmerkelijk ouder, op zijn jongst eind 17e eeuw. De buitenschil van de boerderij is voor het grootste deel afkomstig uit het begin van de 19e eeuw waarbij er later aanpassingen zijn gedaan onder andere aan ramen en aan de achtergevel.
Gezien de ouderdom van de gebinten was er vermoedelijk daarvoor sprake van leemwanden maar de elementen die daarop zouden kunnen wijzen (zoals muurplaten met toognagelgaten) zijn mogelijk tijdens de bouw van de huidige buitenschil verdwenen.
Gezien de positionering van de wanden van de 19e -eeuwse indeling van het woongedeelte van de boerderij en de positie van de stalreppels ten opzichte van de oudere gebintstijlen ging het daarvoor waarschijnlijk om een los hoes, mogelijk met een potstal.
Ook de schuur is in de kern erg oud al is het hout van de buitenschil later vervangen. Hij heeft daarbij zijn traditionele uitstraling behouden.

Samen met het grote omringende erf met de forse eiken en de deels traditionele erfverharding is dit één van de weinige traditionele en tamelijk ongeschonden boerderijen die zich nog binnen de bebouwde kom van Enschede bevinden en die hun oorsprong vinden in de oude markestructuur rondom Enschede.
In die zin gaat het hier om een historisch belangrijk erf met relatief zeldzame bebouwing. Want niet alleen de boerderij met aangebouwde opkamer komt weinig voor maar ook de zwart geschilderde traditionele schuren worden steeds zeldzamer.
Daarbij wekt het verbazing dat deze boerderij niet in inventarisaties voorkomt temeer daar bij de verbouwing in 1972 de Rijksdienst voor de Monumentzorg geld beschikbaar heeft gesteld voor de restauratie. Kennelijk was ook toen al de historische waarde van de boerderij duidelijk.

Advies
Bij deze opname zijn de boerderij en de schuur globaal bekeken. En uit de waarnemingen blijkt dat het gaat om bijzondere bebouwing die het waard is zorgvuldig te behandelen. Dat geldt niet alleen voor de oudste delen van de gebouwen maar ook voor de 19e -eeuwse aanpassingen inclusief de detailleringen
Eventuele ingrepen in de boerderij maar ook in de schuur zouden op basis van goed onderzoek van de monumentale waarden plaats moeten vinden. Dat geldt ook voor eventuele functiewijzigingen waarbij het de voorkeur heeft dat de oude functie-indeling van wonen aan de voorzijde en werken aan de achterzijde van de boerderij gehandhaafd blijft.

Verder verdient het erf een aanpak die de historische waarden versterkt dan wel herstelt. Het is verstandig daarbij advies te vragen van een deskundige ervenconsulent.

Het zou goed zijn om een vervolgonderzoek uit te voeren op de volgende aspecten:
1. Nader archiefonderzoek naar de bouw- en bewoningsgeschiedenis
2. Nader onderzoek naar de gebint- en kapconstructie van de boerderij onder andere ten aanzien van de telmerken om daarmee de bouwgeschiedenis gedetailleerder in beeld te brengen.
3. Nader onderzoek naar de 19e eeuwse aanpassingen.

Bijlage 3 Cultuurhistorische quickscan Melkhal

ENSCHEDE - MELKINRICHTING

CULTUURHISTORISCHE QUICKSCAN TERREIN EN GEBOUWEN

STEENHUISMEURS
139 | 2011

INHOUD

INLEIDING	3
ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS	4
Bouwfase 1: 1900-1925	4
Bouwfase 2: 1925-1950	8
Bouwfase 3: 1950-1960	12
Bouwfase 4: 1960-1967	16
HUIDIGE SITUATIE	22
Het coöperatieve erf	
DE GEBOUWEN	26
Beschrijving & waardering	
CONCLUSIES	33
AANBEVELINGEN EN ONTWERPTHEMA'S	34
NOTEN	35
BRONNEN	35
COLOFON	35

Gebouwen van de leegstaande Coberco-fabriek in Enschede, 2011.

INLEIDING

De leegstaande Coberco-fabriek in Enschede heeft een rijke en dynamische geschiedenis. Hier vestigden zich ruim een eeuw terug de Lonneker Coöperatieve Melkinrichting en de Lonneker Landbouwersbank en Handelsvereniging. In de loop van de jaren breidden de coöperaties zich uit, waarbij het complex zich steeds verder verdichtte, vernieuwde en moderniseerde.

Sinds de productie is stilgelegd, wordt gezocht naar nieuwe ontwikkelingskansen op de locatie. Hoewel de overgebleven gebouwen niet de status hebben van monument, kunnen zij voor toekomstige interventies een belangrijke betekenis hebben –om iets van de geschiedenis vast te houden, het gebied te verrijken en te verbijzonderen en om nieuwe ontwikkelingen logisch op de omgeving aan te laten sluiten.

Deze waardestelling bevat een beschrijving van de bouw- en gebruiksgeschiedenis van de locatie (het blok tussen de Raiffeisenstraat, de Kottendijk, de voormalige spoorlijn Enschede-Oldenzaal en de achterkanten van de panden aan de Hengelosestraat), alsmede een bepaling van de cultuurhistorische waarden van het complex en de overgebleven gebouwen. De waarderingcriteria zijn gebaseerd op de standaardcriteria van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Achterin het rapport zijn aanbevelingen en ontwerpthema's geformuleerd die als input kunnen dienen bij toekomstige transformatie en ontwikkelingen van het complex. Zo biedt het onderzoek een afwegingskader vanuit cultuurhistorie voor keuzen over de toekomst van de voormalige melkinrichting.

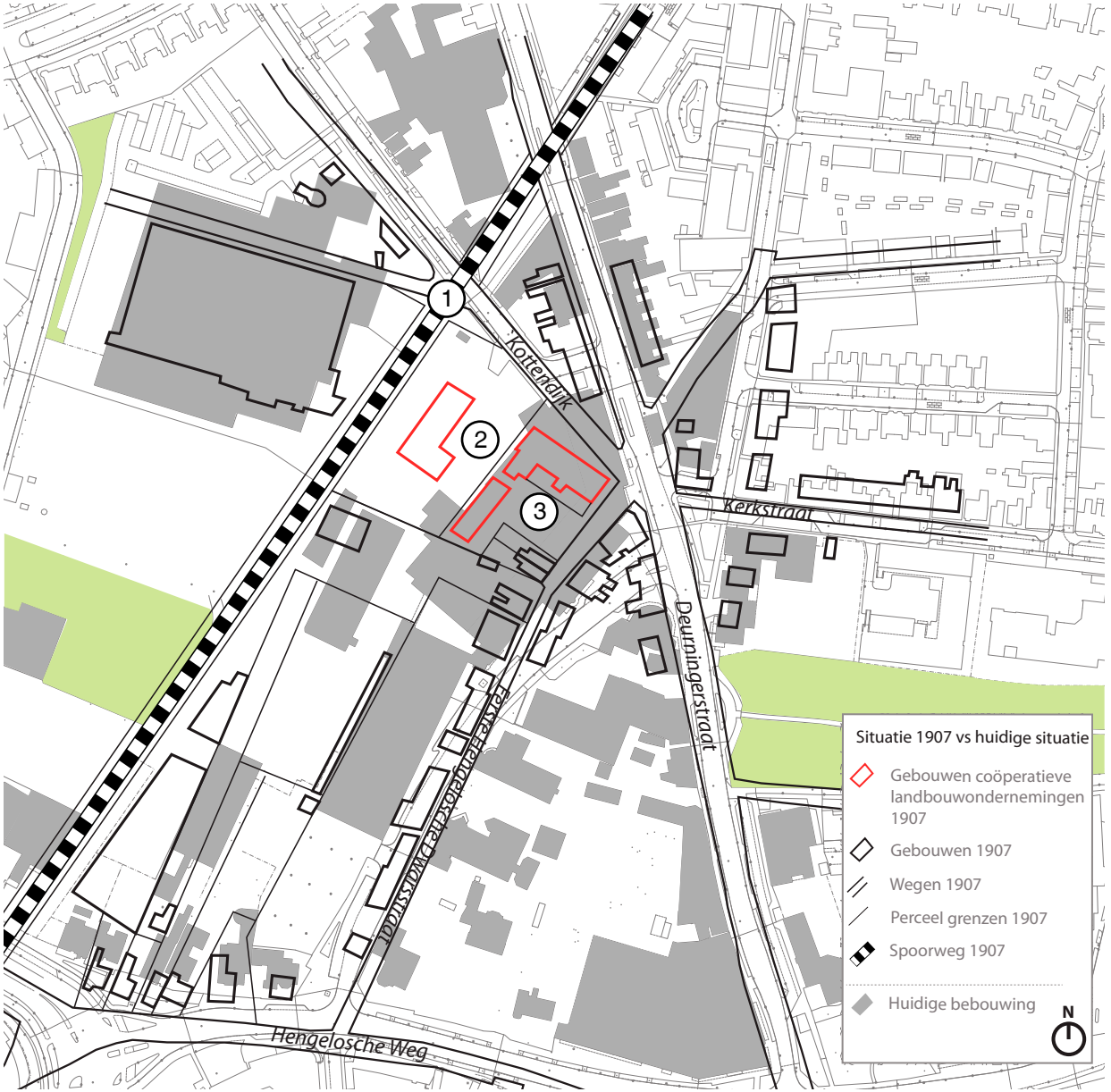
SteenhuisMeurs BV
Schiedam, november 2011

ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS

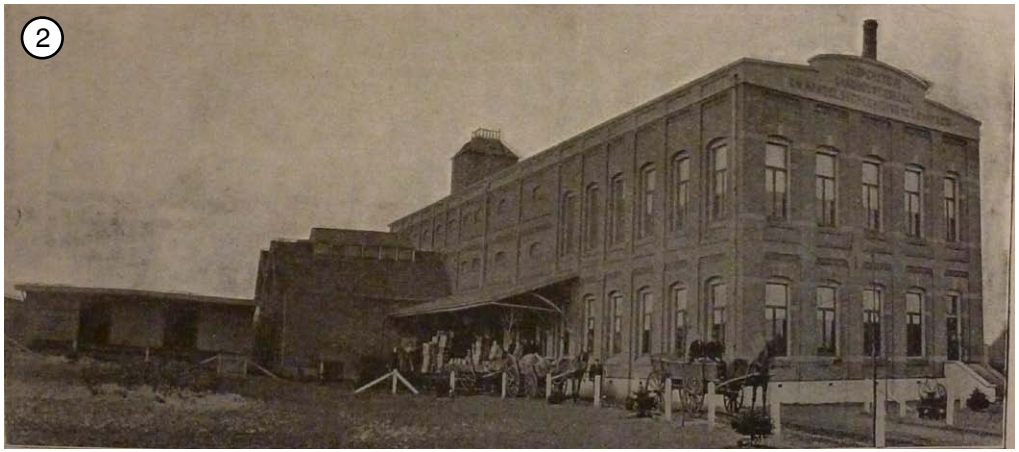
Aan het begin van de twintigste eeuw kende de locatie een divers gebruik:
- Hengeloscheweg (zuidzijde): een lint met forse panden. Op de hoek met de Hengelosche Dwarsstraat staat een kast van een huis, met een forse tuin, belend door een vrijstaande villa. Hierna volgt een rij grote panden, met een verspringende rooilijn. Een van de panden is in gebruik als gemeentehuis van Lonneker.
- Eerste Hengelosche Dwarsstraat (oostzijde, nu Raiffeisenstraat): lint met kleinschalige bebouwing. Er stonden kleine huizen met diepe tuinen. De huizen vormen aaneengesloten straatwand, met enkele doorgangen en lege percelen. De straat ziet er uit als een typische 'tuk' ('broekzak'): een profiel dat aan de uiteinden smaller is en in het midden verruimd. Zo ontstond een binnenwereld, rondom de centrale openbare ruimte.
- Kottendijk (noordzijde): industriële bebouwing, te weten een maalderij (zijde spoor) en een melkfabriek. Aan de overzijde van het spoor lag een grote weverij en ververij.
- Spoorlijn Enschede-Oldenzaal (westzijde):
Grote, onbebouwde percelen (m.u.v. maalderij aan de Kottendijk).

BOUWFASE 1 PERIODE 1900-1925

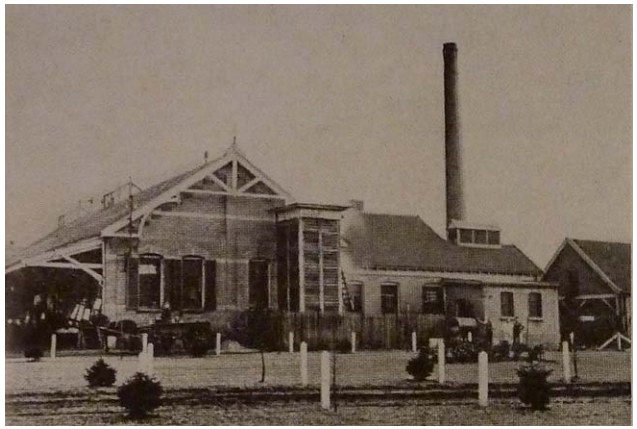
De ontwikkeling van het gebied werd bepaald door coöperatieve verenigingen van Lonneker boeren. In 1896 richtten zij een collectieve inkoopvereniging op (vooral voor kunstmest), de Lonneker Landbouwersbank en Handelsvereniging, de eerste boerenleenbank in Nederland die volledig was gebaseerd op de beginselen van Raiffeisen. De bank huurde van de Hollandsche IJzeren Spoorweg Maatschappij een magazijn en kantoorruimte bij het spoorwegemplacement aan de Hengelosestraat, bij station noord. Mogelijk gaat het om het taps toelopende perceel langs het spoor, achter de kavels van de



1. Zicht op Spoorlijn Enschede - Oldenzaal richting het noorden. [SAE]
2. Kantoor en magazijn Landbouwbank en Handelsverening. [links: AZ, rechts: SAE]
3. Lonneker Coöperatieve Melkinrichting met ketelhuis en wagenloods. [links: AZ, midden en rechts: SAE]



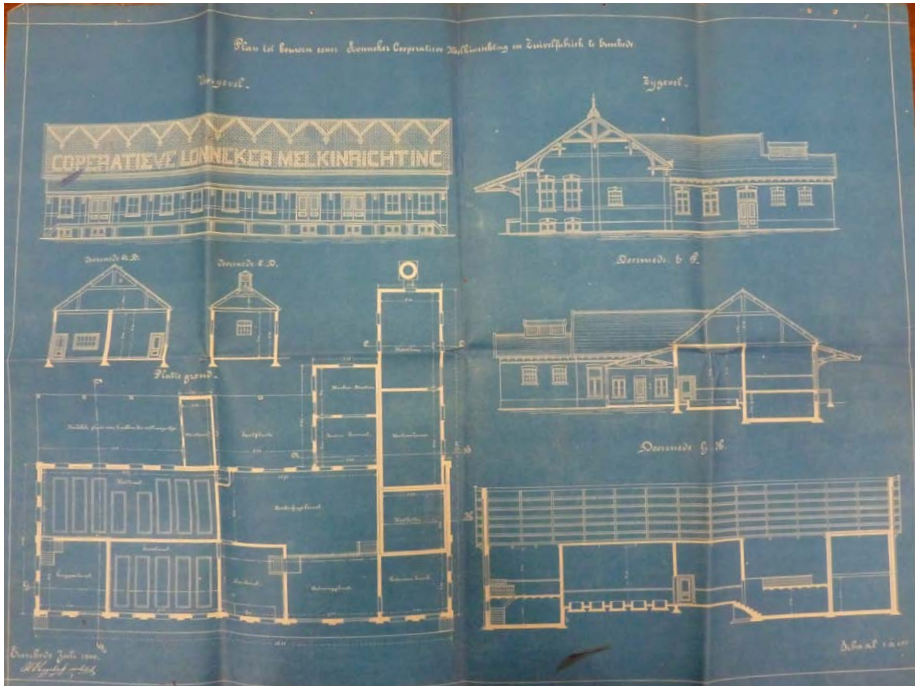
[SAE]

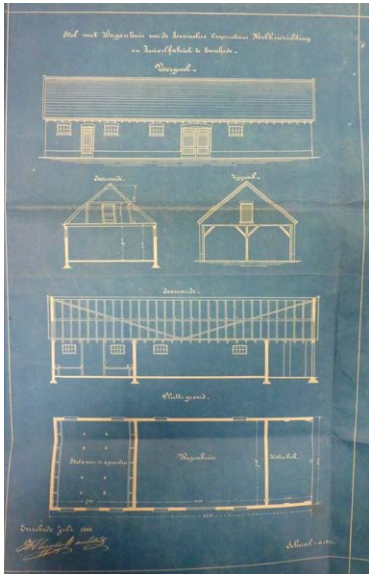

[SAE]

[SAE]

Hengelosestraat, vlakbij het toenmalige station. Hiermee werd de basis gelegd voor de ontwikkeling van de locatie met Lonneker Landbouwcoöperaties.

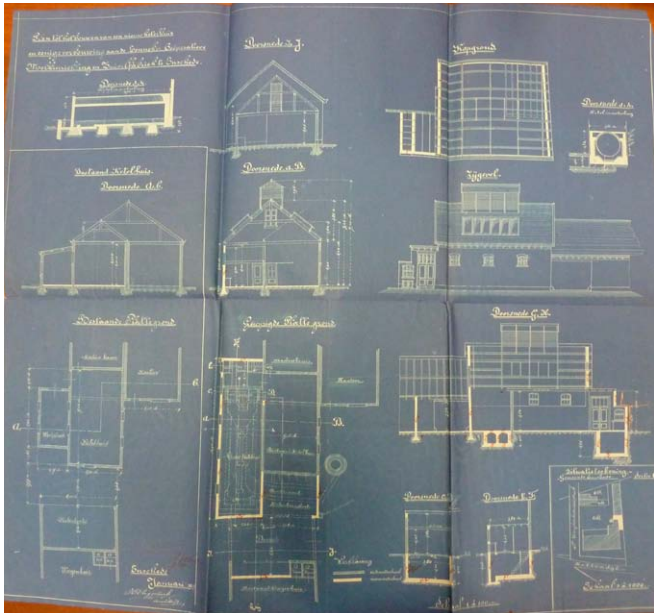
De Lonneker Coöperatieve Melkinrichting en Zuivelfabriek, opgericht in 1884 en in 1896 uitgebreid met de NV Enschedese Melkinrichting, was de eerste coöperatie die verhuisde naar de Kottendijk. Op dit terrein, dat destijds nog buiten de bebouwde kom tussen de landerijen lag, bouwde de Melkinrichting een nieuwe fabriek in 1901. In 1914 werd het pand uitgebreid met een watertoren met een gesloten ontijzeringsinrichting en koudwaterreservoir (ontijzeren is zuiveren van bronwater), en in 1919 met een pomplokaal. In 1905 kocht de Lonneker Landbouwersbank en Handelsvereniging een stuk grond aan de noordzijde van de Melkinrichting. Door de groei van de Lonneker Landbouwersbank en Handelsvereniging werd hun pand aan de Hengelosestraat al spoedig te klein. Toen vergroting van hun gebouw niet meer mogelijk was, werd een terrein aangekocht aan de Kottendijk, naast de Lonneker Coöperatieve Melkinrichting en Zuivelfabriek. Hier bouwde de Landbouwersbank een nieuw onderkomen, dat in 1905 in gebruik werd genomen. In 1928 werd het hoofdgebouw uitgebreid met kantoren en vergaderruimtes. De omzet steeg en de behoefte aan opslagruimte nam toe, zodat men zich genoodzaakt zag pakhuizen aan te kopen of bij te bouwen. De Landbouwersbank werd later voorzien van een ketelhuis (1911), en uitgebreid met een fosforietmalerij langs het spoor (1916) en een wagenloods.
Ongeveer tegelijk vestigde zich ook de Coöperatieve Nut Pluimvee Fokvereniging in het gebied en liet in 1915 een kantoorgebouw en magazijn bouwen.



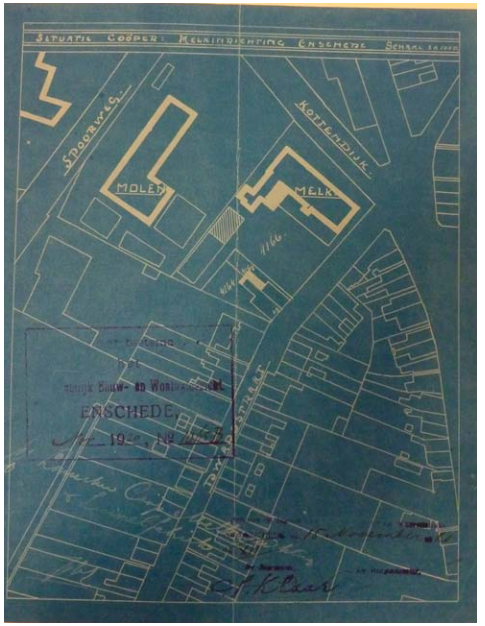


^ Plan Wagenloods, 1900 [SAE]

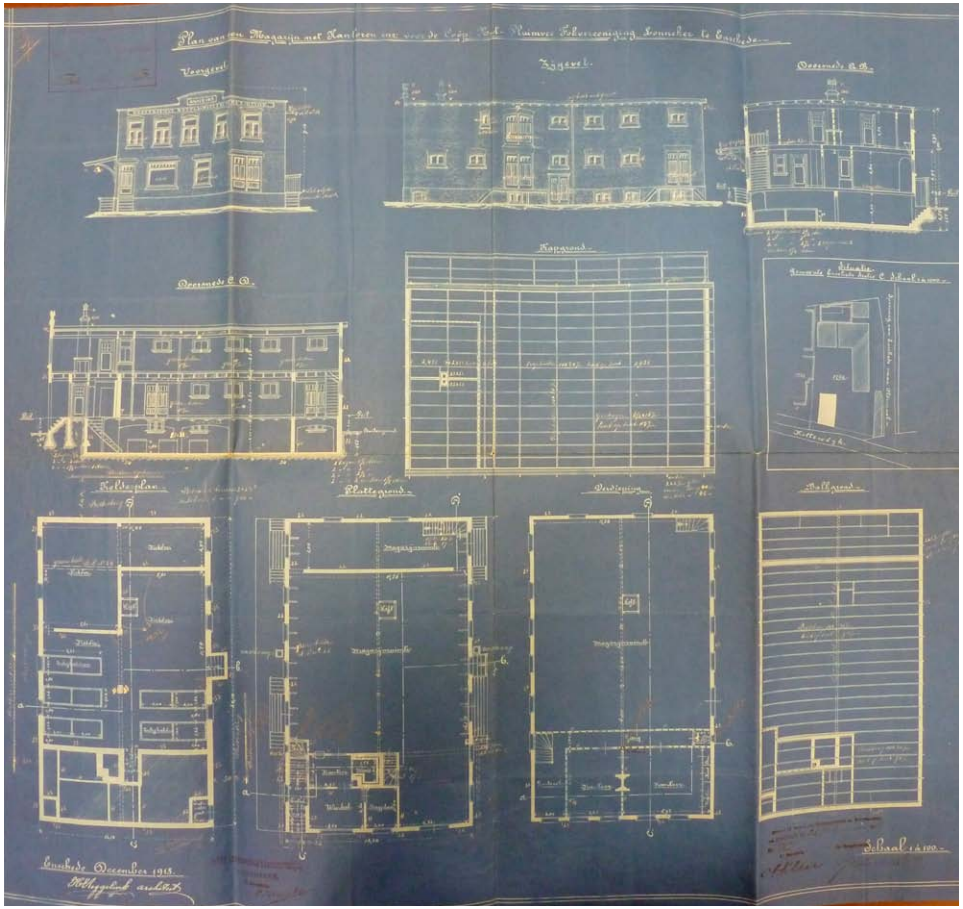
< Plan Lonneker Coöperatieve Melkinrichting en Zuivelfabriek,1900 [SAE]



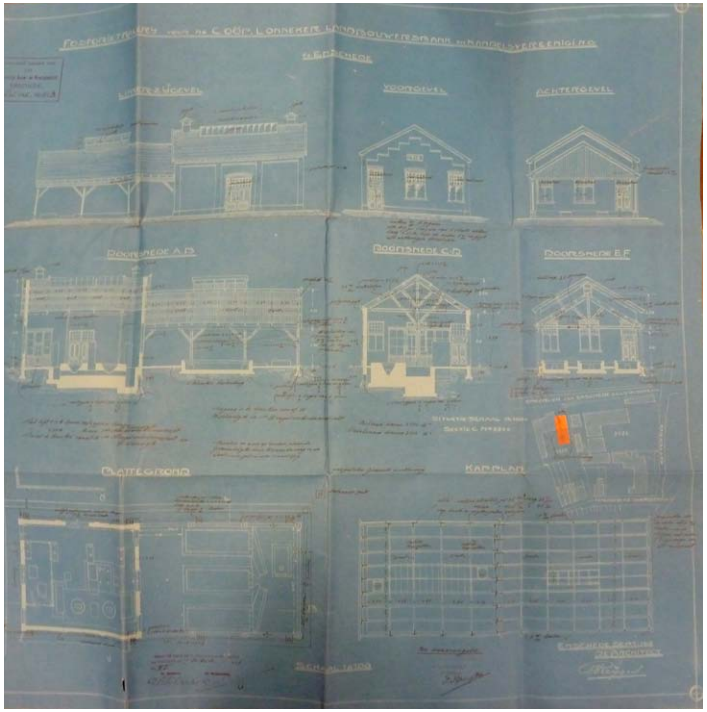
Plan ketelhuis bij de melkinrichting, 1911. [SAE]



Situatie tekening terreinen coöperatieve landbouwondernemingen, 1920. [SAE]



Plan Magazijnkantoren Coöperatieve NutPluimvee Fokvereniging, 1915. [SAE]



Plannen fosforietenmalerij, 1916. [SAE]

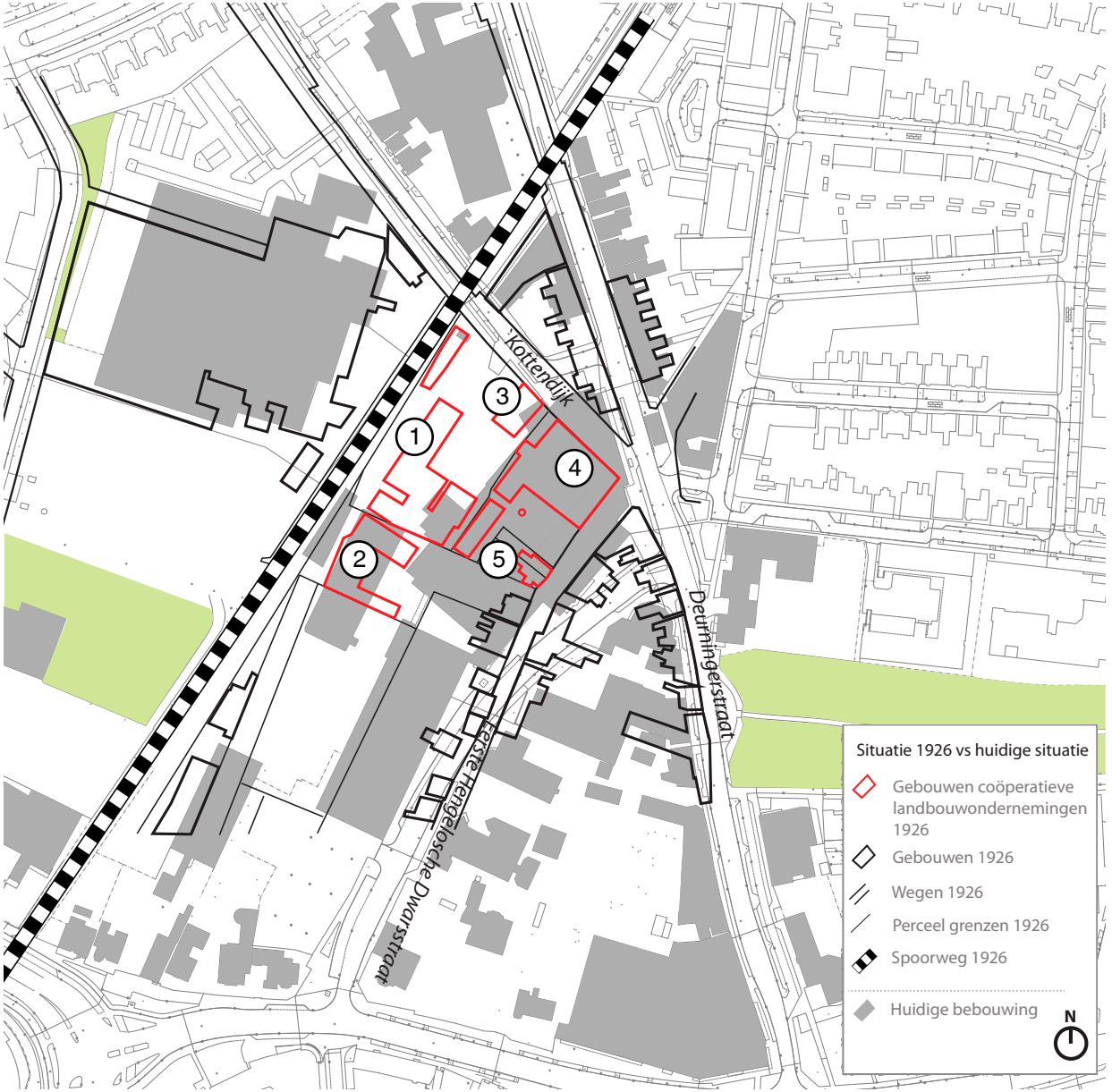
RESULTATEN BOUWFASE 1:
De coöperatieve landbouwondernemingen concentreerden zich tot 1925 aan de Kottendijk. Er ontstond een conglomeraat van gebouwen, met als belangrijkste kernen de melkfabriek (1901) en de malerij (1915). Langs het spoor stonden tevens enkele loodsen op een perceel achter de Hengelosestraat. Geen van de gebouwen uit deze periode is echter bewaard gebleven.

BOUWFASE 2; PERIODE 1925-1950

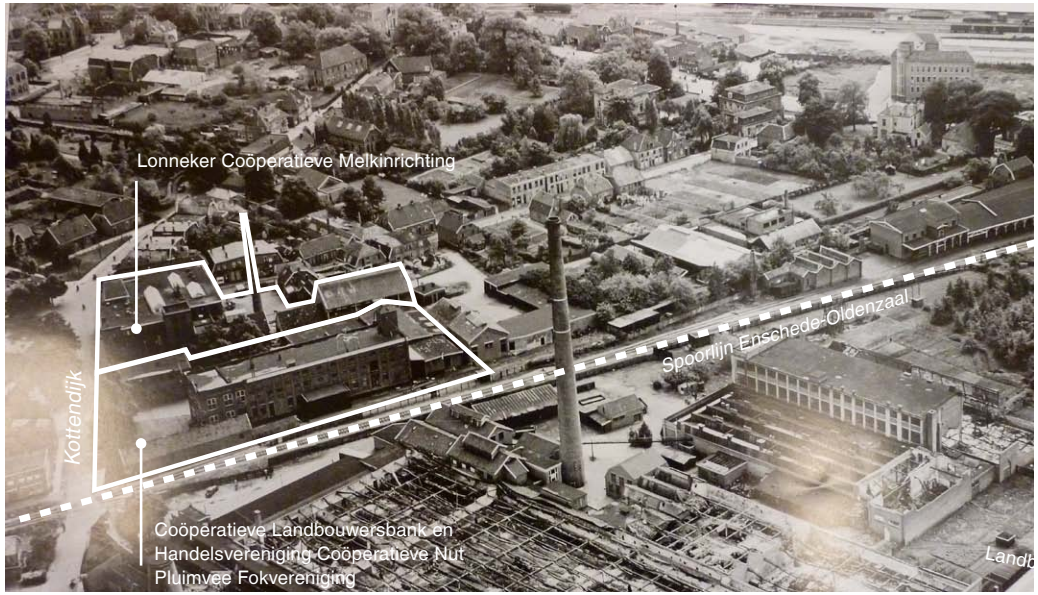
Een grote verandering vond plaats in 1925, met de bouw van een nieuwe Melkinrichting van twee verdiepingen over het bestaande gebouw heen. De architecten waren Van de Lijke en Mink.
Tijdens de bouw bleef de fabriek ‘gewoon’ in bedrijf.
De Lonneker Coöperatieve Melkinrichting koos voor de bestaande locatie, ondanks deze complicaties, vanwege de gunstige ligging en de nabijheid van de Coöperatieve Landbouwersbank en Handelsvereniging Coöperatieve Nut Pluimvee Fokvereniging. Op een luchtfoto uit 1946 is dit gebouw goed te zien.

Er was inmiddels een sterk coöperatieverband ontstaan in Lonneker. Vóór en na de oprichting van de Lonneker Melkinrichting zijn hier verschillende coöperaties op landbouwgebied gesticht, zoals de Coöp. Landbouwersbank en Handelsvereniging, de Coöp. Fokvereniging en de Coöp. Nut-Pluimvee-Fokvereniging. Deze gebouwen grenzen allemaal aan de Melkinrichting. De leden van de Melkinrichting konden bij het brengen van hun melk, hier tegelijkertijd veevoer en kunstmest ophalen, eieren brengen, monsters voor de melkcontrole afgeven of hun geld naar de bank brengen. Allemaal redenen om de Melkinrichting op dezelfde plaats te houden.[1]

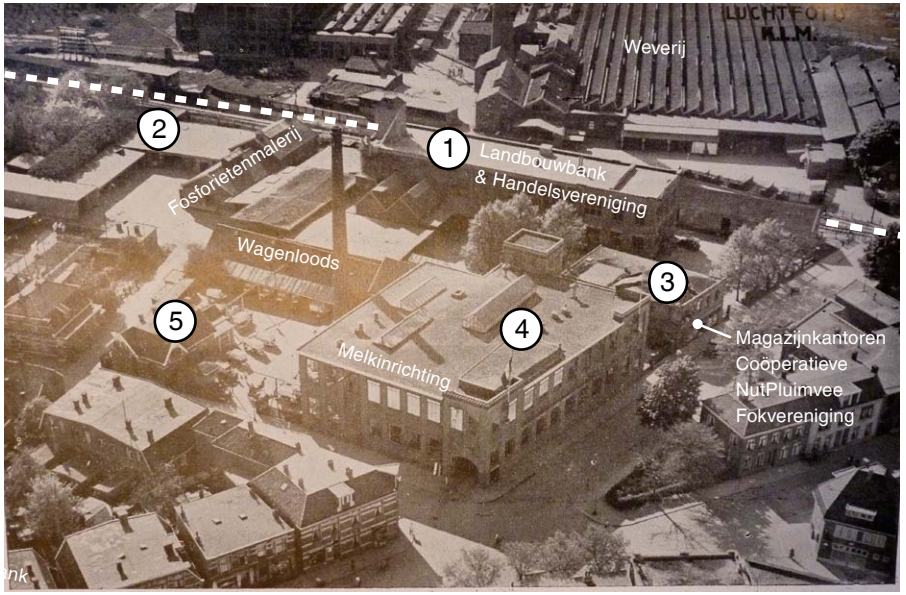
Het nieuwe complex van de Melkinrichting grensde aan de noordwest kant aan een groot binnenplein waaraan ook de gebouwen van de andere coöperaties lagen. De bomen op het binnenplein zorgden dat de paarden, melkrijders en de melk in de schaduw konden staan. De melkwagens reden door een doorrit die langs de noordoostelijke kant geprojecteerd was. Aan het einde van die doorrit was de melkafgifte.
Na afgifte ging de melk naar een centrifugelokaal. Hier werd de meeste melk tot consumptiemelk verwerkt, de rest tot boter, en een klein gedeelte tot melkpoeder.



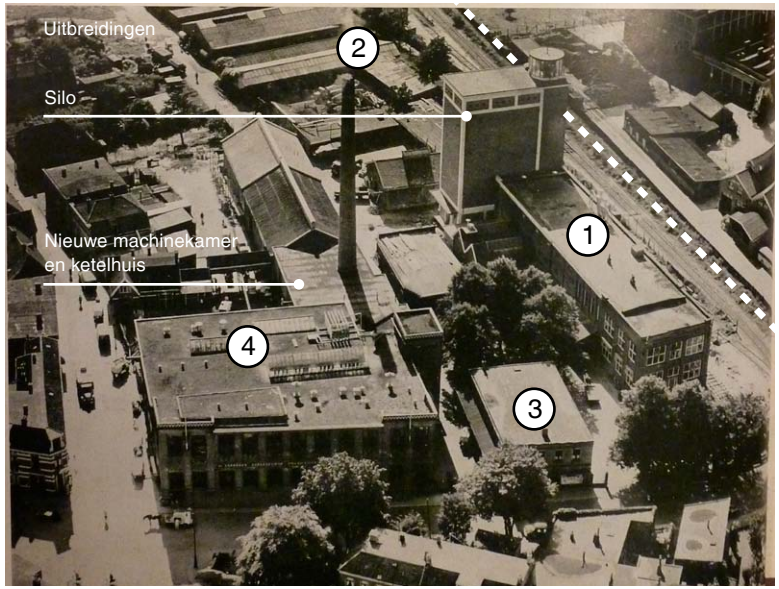
1. Kantoorgebouw Lonneker Landbouwersbank en Handelsvereniging
2. Fosforietenmalerij en wagenloods van de Lonneker Landbouwersbank en Handelsvereniging
3. Magazijnkantoren Coöperatieve Nut Pluimvee Fokvereniging
4. Productiegebouw Lonneker Coöperatieve Melkinrichting met wagenloods
5. Kantoor Lonneker Coöperatieve Melkinrichting



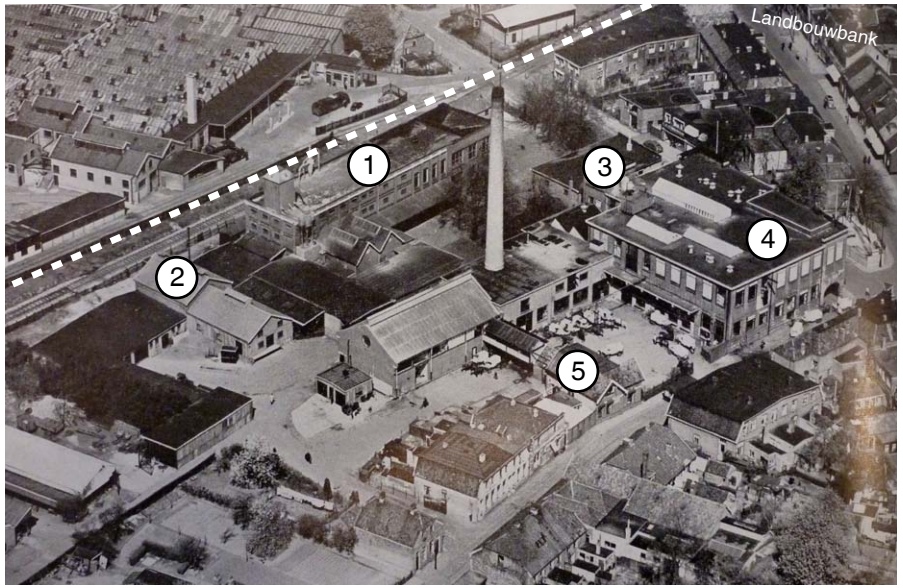
Situatie Melkinrichting gezien vanuit het noorden, 1946. [SAE]



Situatie gezien vanuit het westen,1936.
[RAZ]



Situatie 1954. [SAE]



Situatie 1956. [RAZ]

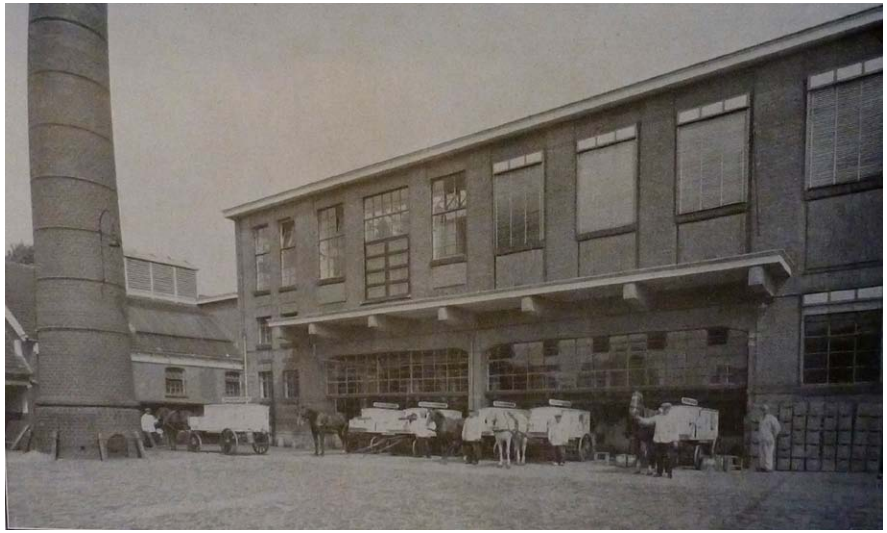
Hoek Kottendijk en Eerste Hengelosche Dwarsstraat, omstreeks 1955. [SAE]

Doorrit voor de melkontvangst: aan het begin van de doorrit staan 2 bascules voor het wegen van de melk, aan het einde van de doorrit bevindt zich de afgifte van de ondermelk. Op de foto is het begin van de doorrit te zien. [SAE]

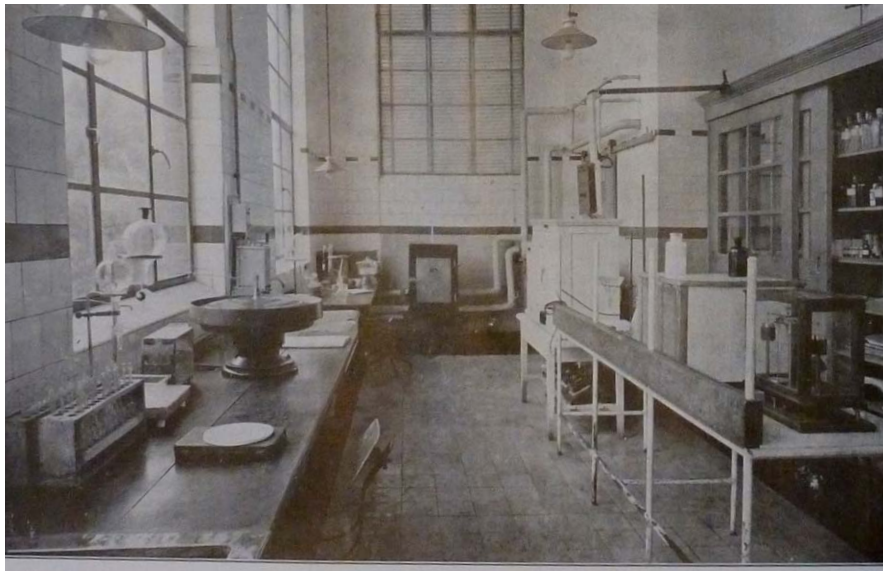
Westzijde van het produtiegebouw Lonneker Coöperatieve Melkinrichting. Rechts is een gedeelte van de overkapping te zien van de Magazijnkantoren Coöperatieve Nut Pluimvee Fokvereniging. [SAE]

Opvallend is dat het nieuwe complex van de Melkinrichting dan nog geheel is geconcentreerd aan de Kottendijk. De Landbouwersbank heeft zich inmiddels uitgebreid met een reeks loodsen en hallen, die tot de achterzijde van de erven aan de Hengelosestraat reiken. Het complex was met een eigen fabrieksspoor op de spoorlijn naar Oldenzaal aangesloten.

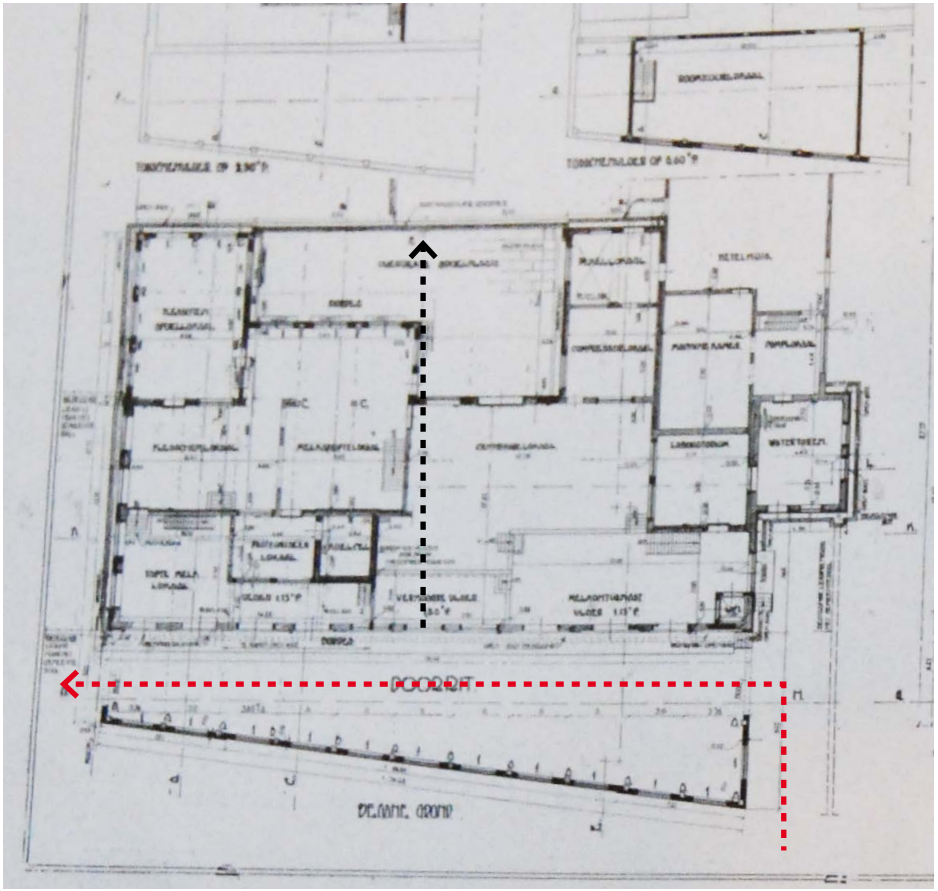
RESULTATEN BOUWFASE 2:
Kort na de oorlog bestond het perceel uit een L-vormig industriecomplex langs Kottendijk en spoorlijn, en een L-vormig woongebied langs de Eerste Hengelose Dwartsstraat en Hengelosestraat. Alle bebouwing uit deze fase is verdwenen.



Achterzijde van het productiegebouw Lonneker Coöperatieve Melkinrichting, omstreeks 1936. Hier werden de ventwagens ingeladen met melk. Achter de schoorsteen bevindt zich de machinekamer en ketelhuis van de fabriek. [RAZ]



Hoofdlaboratorium in het productiegebouw, omstreeks 1936. [RAZ]



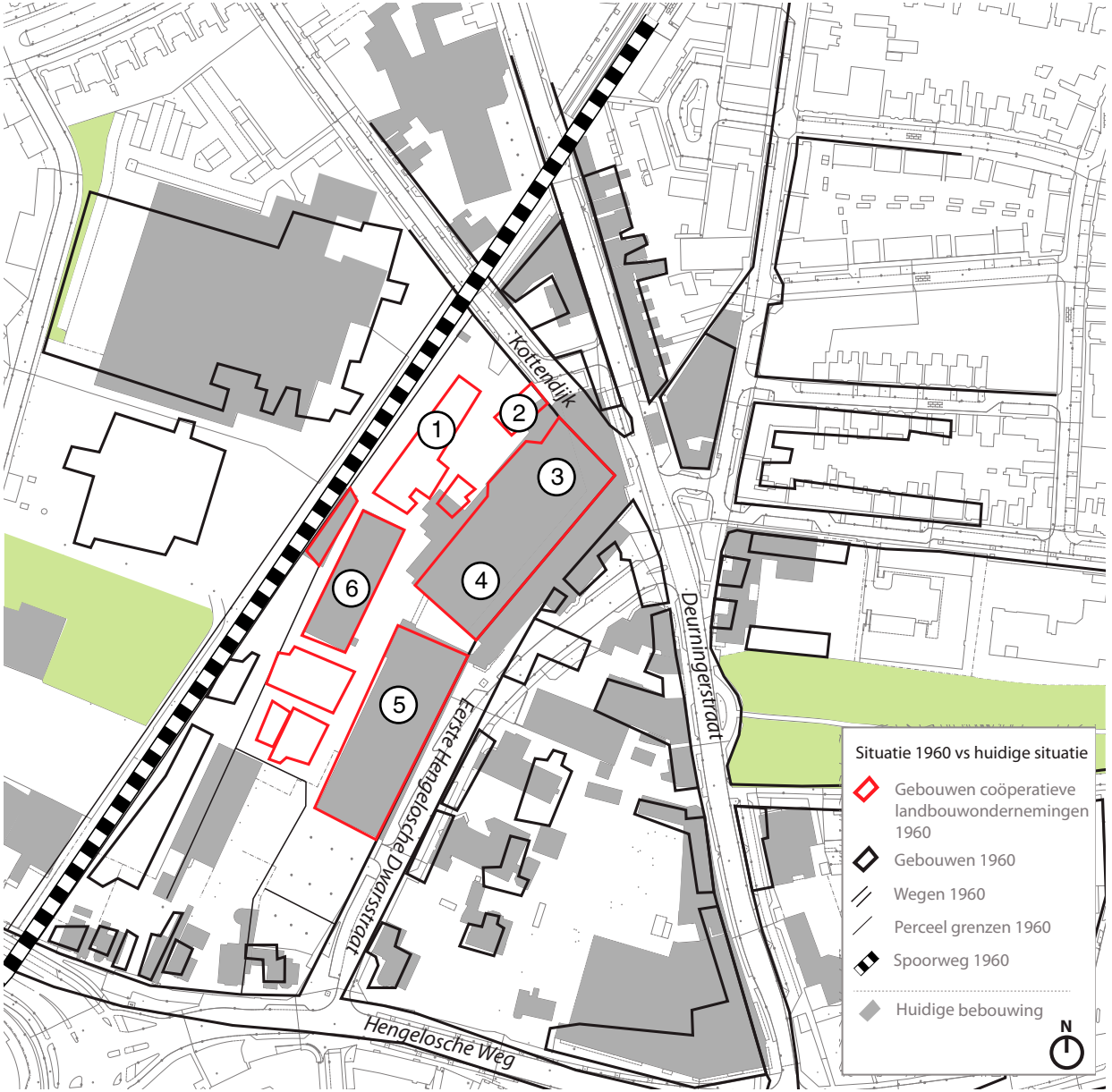
Routing melkontvangst **proces zuivelproductie**

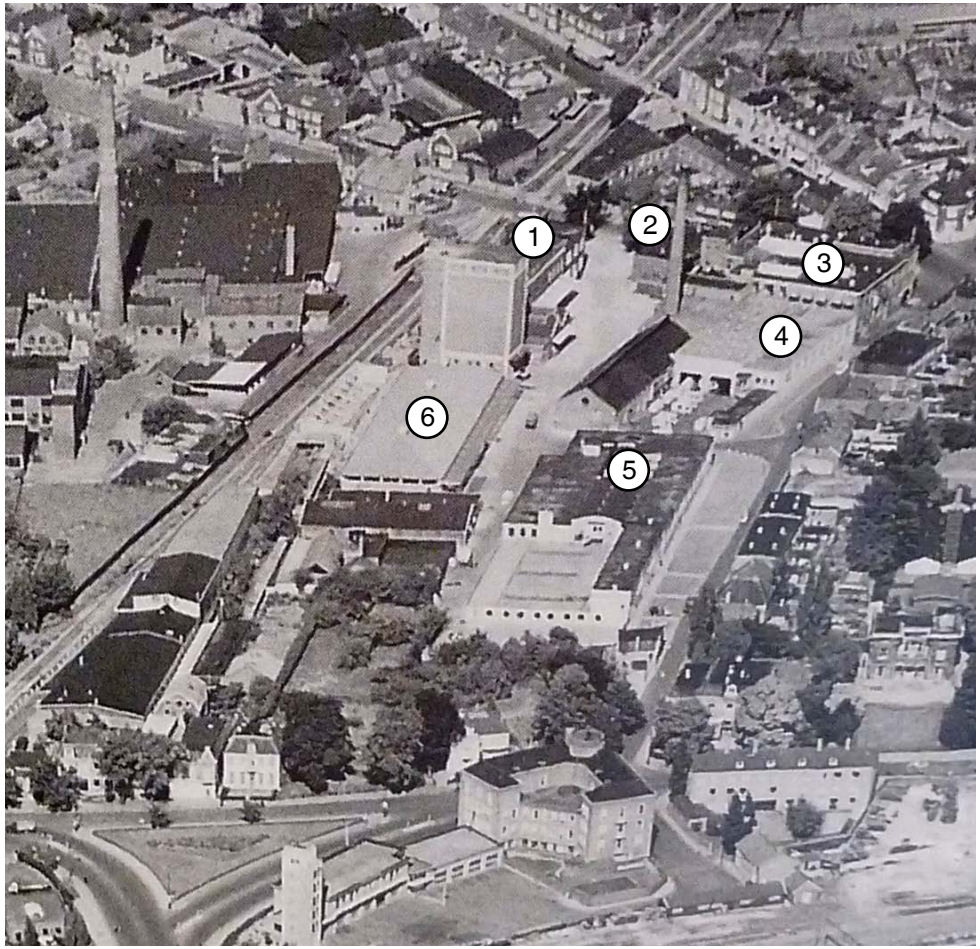
Plattegrond van de begane grond van de Melkinrichting uit 1926. Op de plattegrond zijn de routes van de melkontvangst en de richting van het proces van de zuivelproductie aangegeven.
In dit gebouw waren enkele productieruimtes en laboratoria. De kantoren bevonden zich buiten het gebouw in de omliggende woonhuizen. [Het Bouwbedrijf]

BOUWFASE 3; PERIODE BOUWFASE 3, PERIODE 1950-1960

De Melkinrichting ligt precies tussen het historische ei van en de brede ring van de Singels rondom de bebouwde kom, (aangelegd door Edo Bergsma, die burgemeester van Enschede was van 1896 t/m 1932). Binnen deze Singels ontstond een ongestructureerd netwerk van straten, woningen en kleine bedrijven. Voor de Tweede Wereldoorlog lagen er ongeveer twintig grote fabriekscomplexen verspreid tussen de bebouwing. Deze fabriekscomplexen vormden serieuze belemmeringen voor de ontwikkeling van de stad. Na de Tweede Wereldoorlog wilde burgemeester A. van Veen Enschede omvormen van industriestad tot een stad met een belangrijke centrumfunctie met opleidingen en winkels voor de hele regio. [2]

In de jaren na de Tweede Wereldoorlog kende de melkfabriek een snelle ontwikkeling. Het gebouw uit 1925 was de oorlog redelijk goed doorgekomen, wel werd hier een nieuwe machinekamer/ketelhuis, reparatiewerkplaats en een fabrieksschoorsteen toegevoegd.
In 1956 vindt een grote uitbreiding plaats in de Eerste Hengelose Dwarsstraat. In 1954 kocht de Melkinrichting voor de nieuwbouw grond aan van de gemeente. Wederom werd Architectenbureau Van de Lijke en Mink gevraagd een nieuw kantoorpand te ontwerpen, (als vervanging van een oude middenstandswoning die als zodanig in gebruik was), nieuwe fabrieksruimten (melkontvangst), opslag en centraal magazijn, een wagenremise, autogarage, fietsenkelder en een rij dienstwoningen langs de Raiffeisenstraat. Op de verdieping van dit gebouw kwam een 'excursiezaal' met accommodatie voor film en toneel, met plaats voor 300 personen, een kantine en een wasgelegenheid voor het personeel. De Landbouwersbank bouwde in 1956 een kunstmesthal, aan de zijde van het spoor.





Het terrein van de coöperatieve landbouwondernemingen, omstreeks 1960. [SAE]
1. Kantoor, magazijn en silo Lonneker Landbouwbank en Handelsverening
2. Magazijnkantoren Coöperatieve NutPluimvee Fokvereniging
3. Productiegebouw Lonneker Coöperatieve Melkinrichting met wagenloods
4. Uitbreiding met koelcel, hal, laboratoria, flessenboxen,en portiersloge
5. Nieuwe kantoorgebouw Lonneker Coöperatieve Melkinrichting met excussiezaal, kantine, was- en kleedruimte voor personeel, garage en centrale magazijn
6. Kunstmesthal Lonneker Landbouwersbank en Handelsverening

Buitenaanzicht van de hal, de laboratoria en de portierloge aan Eerste Hengelose Dwarsstraat, 1957.

Nieuwe kantoorgebouw Lonneker Coöperatieve Melkinrichting, gezien vanuit de Eerste Hengelose Dwarsstraat, omstreeks 1960. [SAE]

Gebouwen Lonneker Coöperatieve Melkinrichting, 1956. [SAE]

Woningen

Kantoren, personeelsruimten, excursiezaal, centrale magazijn, remise ventwagens

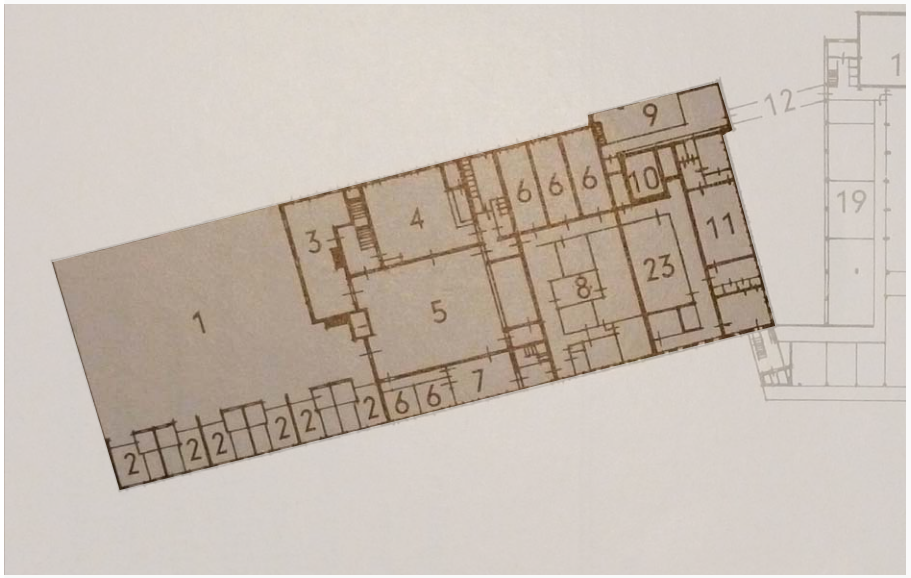
Ketelhuis & machinekamer

Hal voor in- en uitladen van melkwagens

Koelcel & laboratoria

Productiegebouw uit 1926

< Excursiezaal in het nieuwe kantoorgebouw. [RAZ]



> Plattegrond van het nieuwe kantoorgebouw met excursiezaal, kantine en kantoren op de eerste verdieping. [RAZ]

Binnenkant van de hal: hier worden de melkwagens in- en uitgeladen. [RAZ]

RESULTAAT BOUWFASE 3:
Waar voor de oorlog de coöperaties een verzameling incidentele panden neerzette, begon in de naoorlogse periode de complexgewijze uitbreiding – met grote bouwprojecten en een modernisering van de bedrijfsvoering. Dit is onder meer te zien in de bedrijfsruimten (gericht op auto- en vrachtautoverkeer). Verder vallen de vele voorzieningen voor het personeel op, tot aan een theaterzaal toe. Twee van de drie gebouwcomplexen die nu nog bestaan op de locatie dateren uit deze bouwfase: de bebouwing in de latere Raiffeisenstraat (inclusief het theater) en de kunstmesthal. Het straatbeeld veranderde van schaal en architectuur, maar bleef onverminderd een lage stedelijke wand vormen - voor het industriële erf langs. De rij woningen (boven garages) versterkte de vermenging van fabrieken en woningen, die van meet af aan op deze locatie bestond.

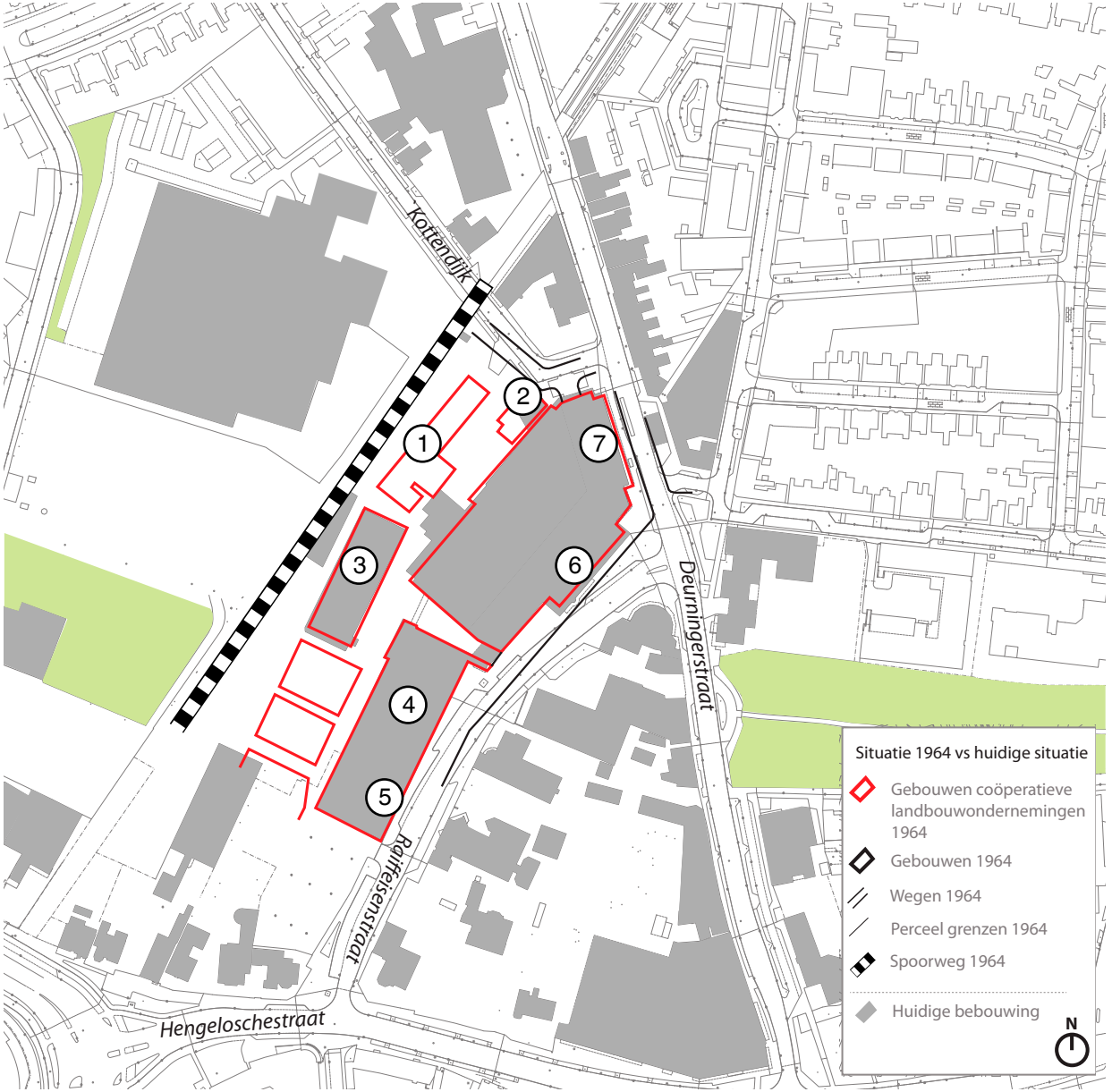
Kelder voor de retourflessen. [RAZ]

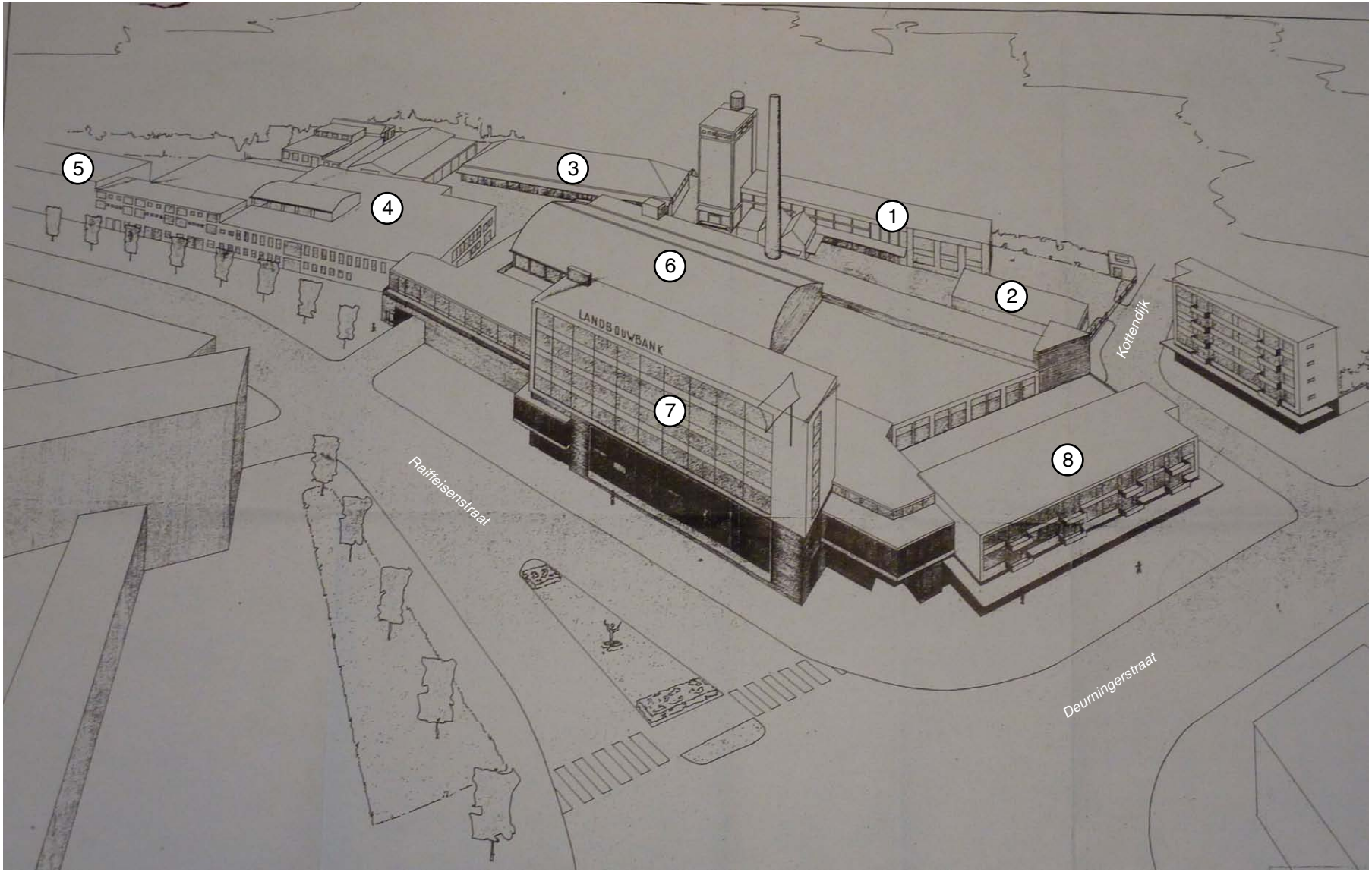
Koelcel voor de flessenproducten. [RAZ]

BOUWFASE 4: PERIODE 1960-1967

Zeer kort na de bouw van het complex met het theater werd de melkfabriek uit 1925 gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het was de derde melkfabriek op dezelfde locatie, in iets meer dan een halve eeuw tijd. Alleen de schoorsteen bleef bestaan. Architect Feenstra uit Arnhem ontwierp het complex, met een grote melkhal en een schil van kantoren en woningen aan de buitenkant. Hiermee werden de fabrieksgebouwen nog sterker ingepakt achter stedelijke wanden dan ervoor, inclusief woningbouw en winkels (op de kop van het complex). Onderdeel van de bouwfase was een reconstructie van het kruispunt Kottendijk – Eerste Hengelose Dwarsstraat - Deurningerstraat, waardoor het ook mogelijk werd om een kantoorgebouw van de Landbouwbank voor de melkfabriek te plaatsen (dit kantoor van 6 lagen werd later vervangen door het pand van de Rabobank).

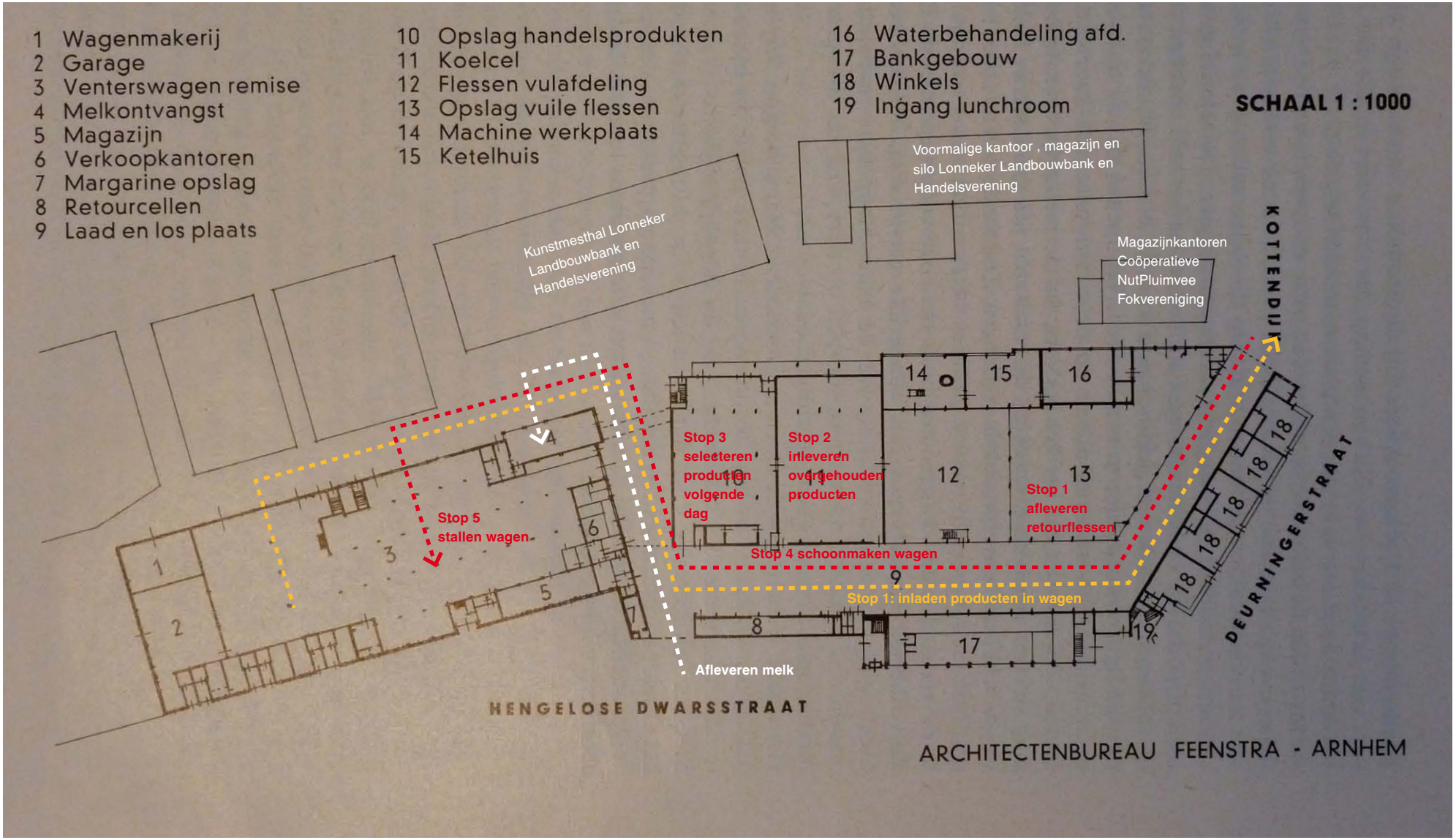
De nieuwbouw van dit complex in de jaren zestig hing samen met de saneringsplannen van de gemeente Enschede. Om deze nieuwbouwplannen goed tot uitvoer te kunnen brengen, was een complexe uitruil van grond en panden tussen de Melkinrichting, de Landbouwersbank en de gemeente noodzakelijk.[3] Voor de nieuwbouw van de Melkinrichting, kochten zij een paar kleine stukken grond van de Landbouwersbank. De erfafscheiding aan de kant van de Landbouwersbank liep langs de gevellijn van de oude melkinrichting. De grond tussen de kantoren en de fabriek van de melkinrichting was namelijk in handen van de Landbouwersbank. De bank en melkinrichting gaven elkaar wel het recht van overpad over beide terreinen. De grond waarop de retourcellen en een gedeelte van de bedrijfsstraat van de melkinrichting zouden komen, een smalle strook aan de Raiffeisenstraat, moest van de gemeente gekocht worden.[4]





Perspectief nieuwe en bestaande bebouwing Lonneker Coöperatieve Melkinrichting en Landbouwbank, 1964.
[SAE]
1. Voormalig kantoorgebouw Lonneker Landbouwersbank en Handelsvereniging uit 1905
2. Magazijnkantoren Coöperatieve NutPluimvee Fokvereniging uit 1915
3. Kunstmesthal Lonneker Landbouwersbank en Handelsvereniging uit de periode 1956
4. Kantoorgebouw met excursiezaal, garage en magazijn Lonneker Coöperatieve Melkinrichting uit 1956
5. Woningen boven kantoor en magazijn uit 1956
6. Nieuwe melkfabriek Lonneker Coöperatieve Melkinrichting uit 1964
7. Nieuw kantoor Landbouwersbank uit 1964
8. Winkels en appartementen uit 1964

Plattegronden en functies nieuwe melkfabriek [RAZ]



Routing ventwagens in

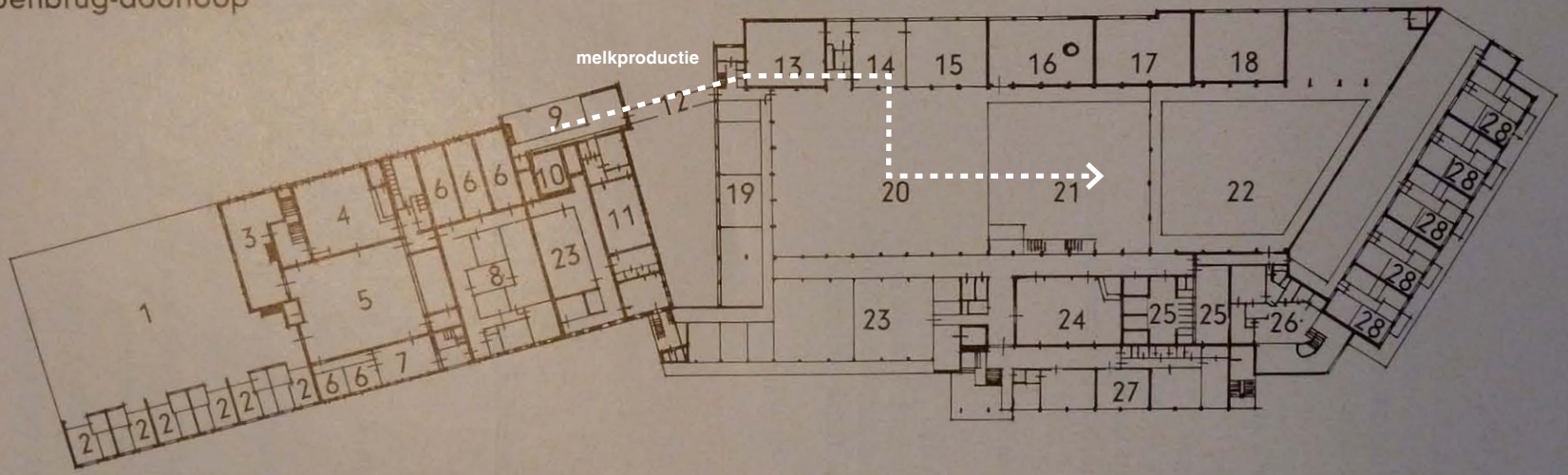
Routing ventwagens uit

1 Platdak
2 Woningen
3 Instrumentenberging opho
4 Kantine
5 Grote zaal
6 Vergaderzalen
7 Garderobe
8 Kantoren opho
9 Melkontvangst
10 Kluis
11 Ontvangstzaal
12 Pupenbrug-doorloop

13 Botercel
14 Boterpakkerij
15 Boterkarnlokaal
16 Magazijn
17 Vide ketelhuis
18 Vide waterbehandeling
19 Laboratoria/kantoren/ Fokvereniging/ contrôlever.

20 Centrifuge-tanklokaal
21 Vide vulafdeling
22 Vide vuile flessen
23 Kantoren melkinrichting
24 Kantine
25 Waslokalen
26 Lunchroom
27 Bankgebouw
28 Woningen

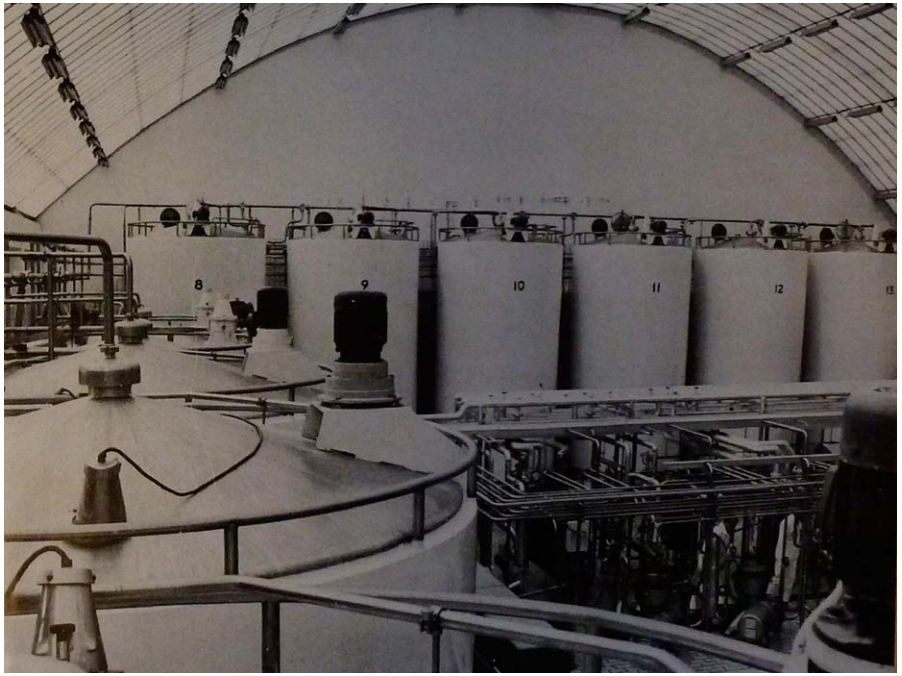
SCHAAL 1 : 1000



ARCHITECTENBUREAU FEENSTRA - ARNHEM

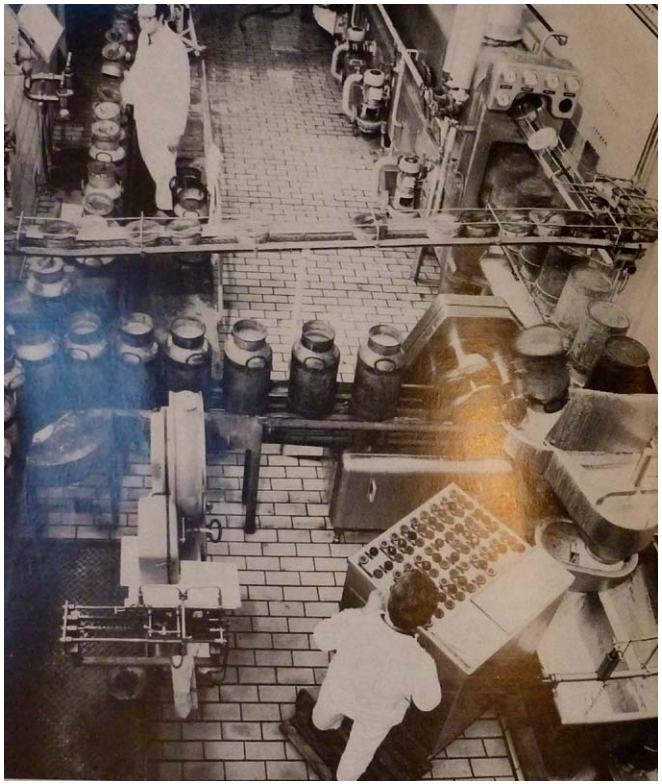
Het laden en lossen van de ventwagens in de binnenstraat. [SAE]

Geparkeerde ventwagens aan de Raiffeisenstraat, 1965. [RAZ]

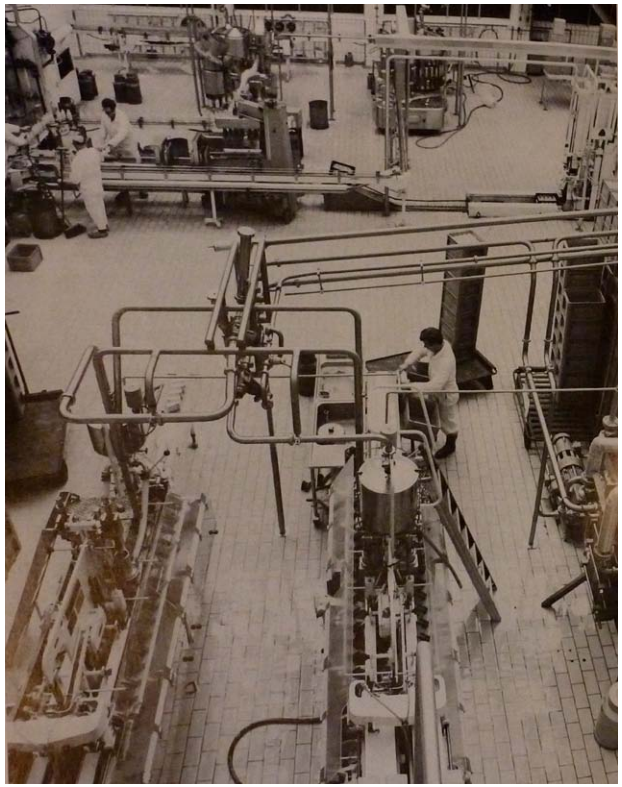


Tankopslag in de verwerkingsafdeling (nummer 20 op plattegrond blz 19). [RAZ]

Nieuwe koelcel van de melkinrichting, (nummer 11 op plattegrond blz 18). [RAZ]



Melkontvangst in het gebouw uit 1956 (nr 4 op de begane grond blz 18). [RAZ]



Melkontvangst in het gebouw uit 1956 (nr 4 op de begane grond blz 18). [RAZ]

RESULTAAT BOUWFASE 4:

De melkhal met de schil van kantoren, woningen en winkels uit deze periode bleef bewaard. Hiermee werd de tweezijdigheid van de locatie voltooid: een schil van stedelijke bebouwing langs de tegenwoordige Raiffeisenstraat en de Deurningerstraat, met daarachter een conglomeraat van complexen en gebouwen, omgeven door achterkanten en de spoorlijn. De productieruimten lagen verstopt in de stad – die in de naoorlogse periode sterk in deze richting was uitgebreid met voornamelijk woonwijken.

Impressie van het de nieuwe fabriek van de melkinrichting door bureau Feenstra, 1964. Op de tekening is de stedelijkschil te zien vanaf de Deurningerstraat met links het nieuwe kantoor voor de Landbouwbank en rechts de woningbouwcomplex met winkels. Achter deze schil bevindt zich het fabriekscomplex van de melkinrichting. [SAE]

HUIDIGE SITUATIE

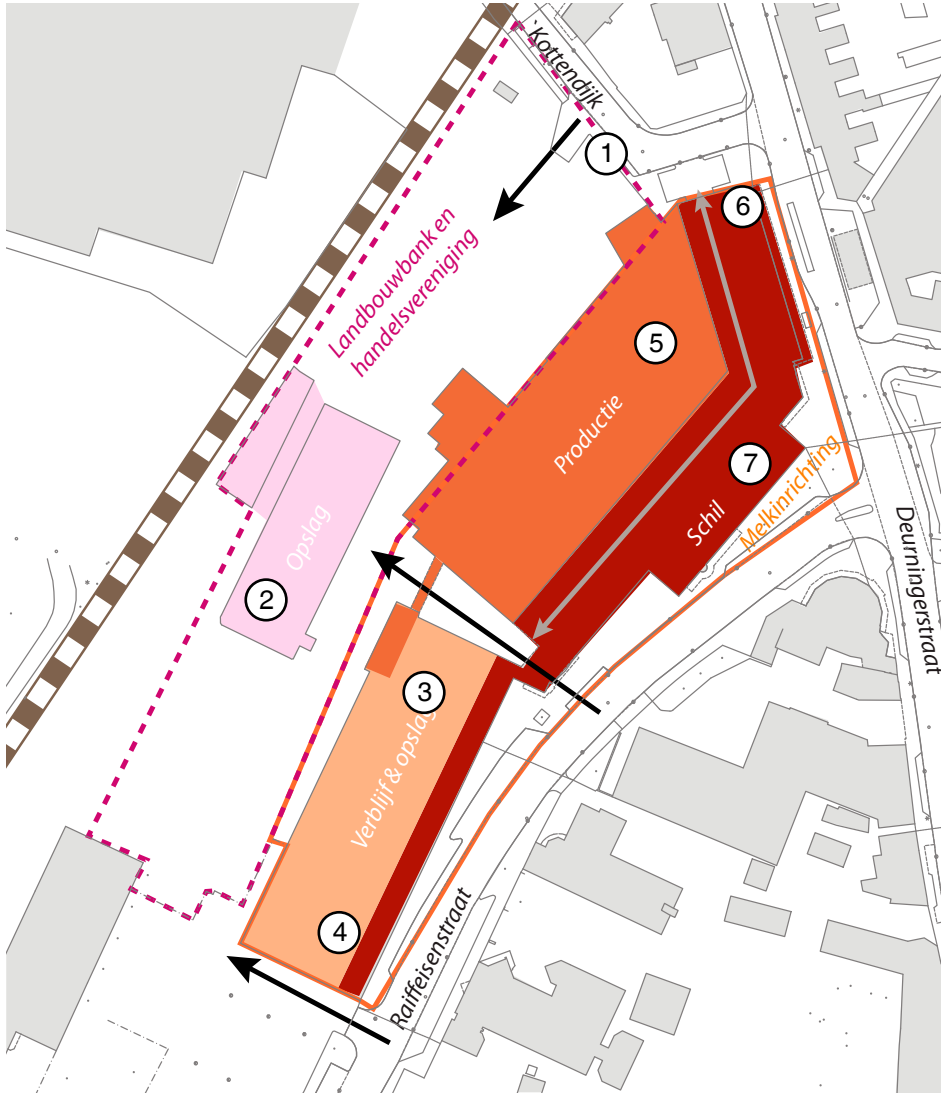
Na de uitbreiding van de melkfabriek met het productiegebouw, en de stedelijke schil met het bankgebouw en de woningen, heeft nog een laatste aanpassing plaatsgevonden. De Landbouwersbank werd verhoogd en verdiept, vermoedelijk na de fusie van de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Bank en Coöperatieve Centrale Boerenleenbank in 1972 tot de huidige Rabobank.

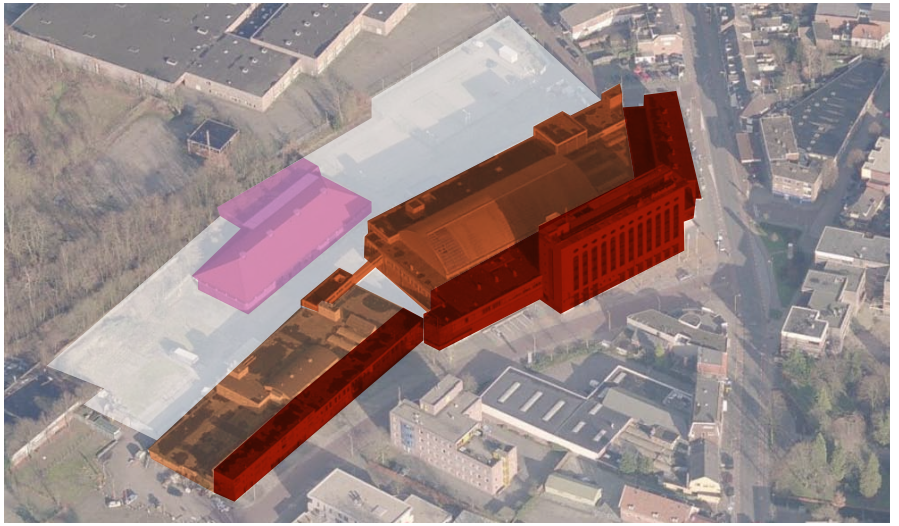
De bestaande situatie van het complex is op te delen in drie bouwfasen:
- het kantoorgebouw en de kunstmesthal uit bouwfase 3
- het productiegebouw met een stedelijke schil (bankgebouw en woningen) uit bouwfase 4
- kleine aanbouwtjes en de nieuwbouw van het kantoor van de Rabobank.

Het coöperatieve erf
De terreinen van de Landbouwersbank en de Melkinrichting ontwikkelden zich gelijktijdig en naast elkaar in de diepte. Een harde fysieke grens tussen beide terreinen bestaat niet, omdat de ondernemingen elkaar het recht van overpad gaven. De concentratie van bedrijven en het gemak voor de boeren met het halen en afleveren van producten, maakte dat het terrein als één integraal gebied werd gebruikt.

In de huidige situatie is het tracé van de spoorlijn Enschede-Oldenzaal herkenbaar, te zien aan de evenwijdige oriëntatie van de Kunstmesthal en als perceelgrens tussen de Landbouwbank en de voormalige textielfabriek (nu personeelsvereniging Connexxion).
Dit tracé liep ten noorden van het terrein van de Landbouwersbank en de entree van het voormalige kantoor van de Landbouwersbank en de magazijnkantoren.

Op het terrein van de Landbouwersbank is de kunstmesthal nu nog het enige bouwwerk, op het terrein van de





melkinrichting staan nog het productiegebouw met stedelijke schil en het kantoorgebouw met garage, remise en excursiezaal (nu theater Mystiek). Alle gebouwen hebben een duidelijk thema en programma (zie kaart hiernaast):
- Schil: representatieve volumes aan de straten met kantoren, winkels, woningen en de binnenstraat van het productiegebouw;
- Productie: fabrieksgedeelte waar de melk werd verwerkt, verpakt en gedistribueerd;
- Personeelsruimtes, culturele ruimte en remise voor de bedrijfswagens.
- Opslag: in de kunstmesthal werd de kunstmest opgeslagen, nodig voor de boeren om hun land vruchtbaar te houden.

Erfenis coöperatieve landbouwondernemeningen

Gebieden
- Gebied Melkinrichting
- Gebied Landbouwbank

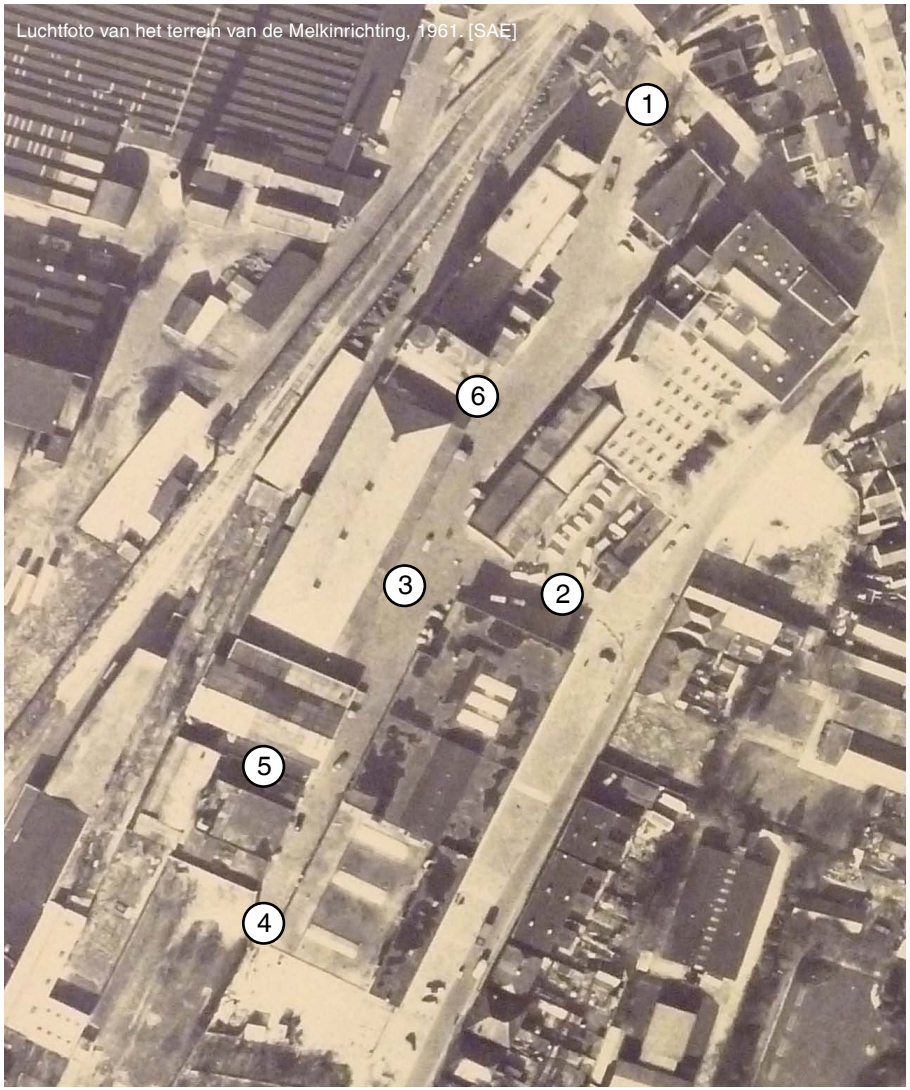
Structuren
- Toegankelijkheid
- Binnenstraat
- Tracee spoor

Gebouwen
- Schil
- Productie
- Verblijf
- Opslag

N

In de inrichting van het erf zijn verschillende overblijfselen van de bebouwing aanwezig die de functionaliteit van het gebied inzichtelijk maken. Op de luchtfoto van 1961 zijn deze overblijfselen weergegeven. De kleinere foto's tonen hoe deze elementen nog in de huidige situatie staan. Op de luchtfoto uit 1961 is te zien dat tussen beide erven geen hekken als erfscheiding waren en de verschillende percelen dus als één erf door alle coöperatieve instellingen werden gebruikt.

1. Entree van het erf van de Landbouwersbank en de Coöperatieve Nut Pluimvee Fokvereniging. Op de luchtfoto uit 1961 zijn de oude gebouwen uit 1905 en 1915 zichtbaar. Deze zijn gesloopt (wanneer). Slechts het gemetselde hek herinnert nog aan van de aanwezigheid van deze gebouwen.
2. Entree van het erf van de melkfabriek. Op de luchtfoto is de nieuwbouw van de fabriek nog niet zichtbaar. Bij de bouw van de nieuwe fabriek in 1964, is deze entree opgenomen tussen de gevels van de nieuw fabriek en het kantorencomplex. De entree is op een gegeven moment dichtgezet (onbekend wanneer waarschijnlijk toen de Rabobank dit stuk van de fabriek overnam).
3. Weegschaal voor de lading van vrachtwagens. Te midden van het kantorencomplex uit 1956 en de kunstmesthal is een weegschaal geplaatst voor het wegen van de lading van vrachtwagens.
4. Entree van beide erven gezien vanuit de parkeerplaats aan de Raiffeissenstraat. Het is niet bekend of dit ooit een officiële entree is geweest.
5. Onbebouwde terrein achter de kunstmesthal. Op de luchtfoto is te zien dat aan de kunstmesthal zowel ten noorden als ten zuiden gebouwen grensden.
6. Overblijfsel van de silo die achter de kantoormagazijnen van de oude Landbouwersbank was gebouwd. Op de luchtfoto van 1961 is de silo ten noorden van de hal te zien.



Luchtfoto van het terrein van de Melkinrichting, 1961. [SAE]

OPSLAG

kunstmesthal

COÖPERATIEVE ERF

stedelijke schil

melkfabriek

kantoor en garage fabriek

kunstmesthal

PRODUCTIE

tankopslag (nr 20)

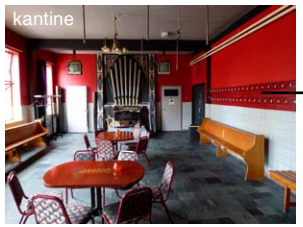
vulafdeling

boterpakkerij

ingang opslag vuile flessen

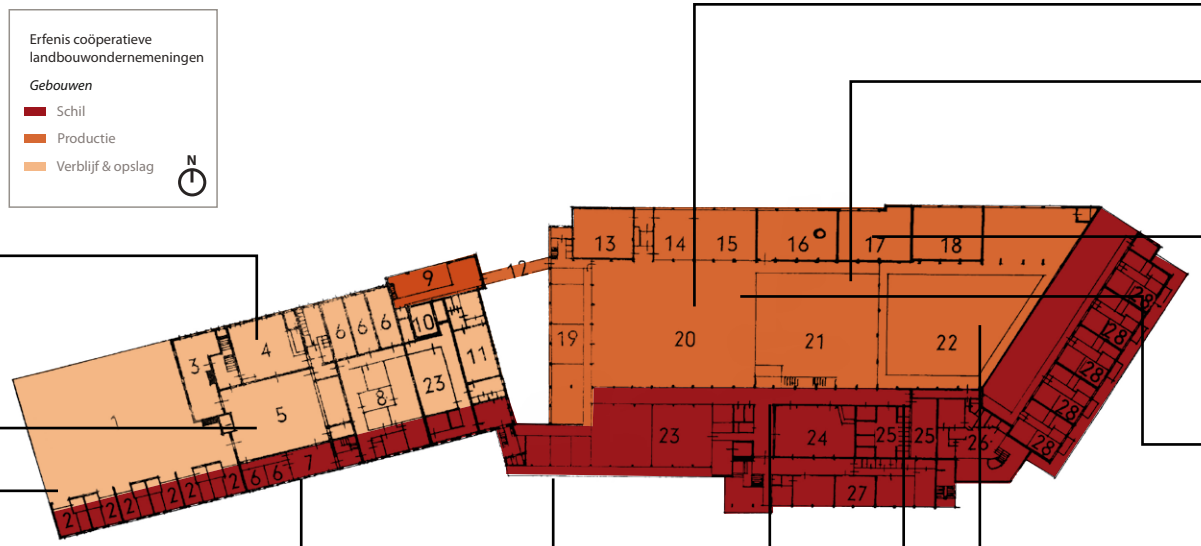
opslag vuile flessen

VERBLIJF


kantine

excursiezaal

garage



SCHIL

entree kantoren en woningen

voormalige entree erf melkinrichting

zicht hal vanaf binnenstraat

binnenstraat

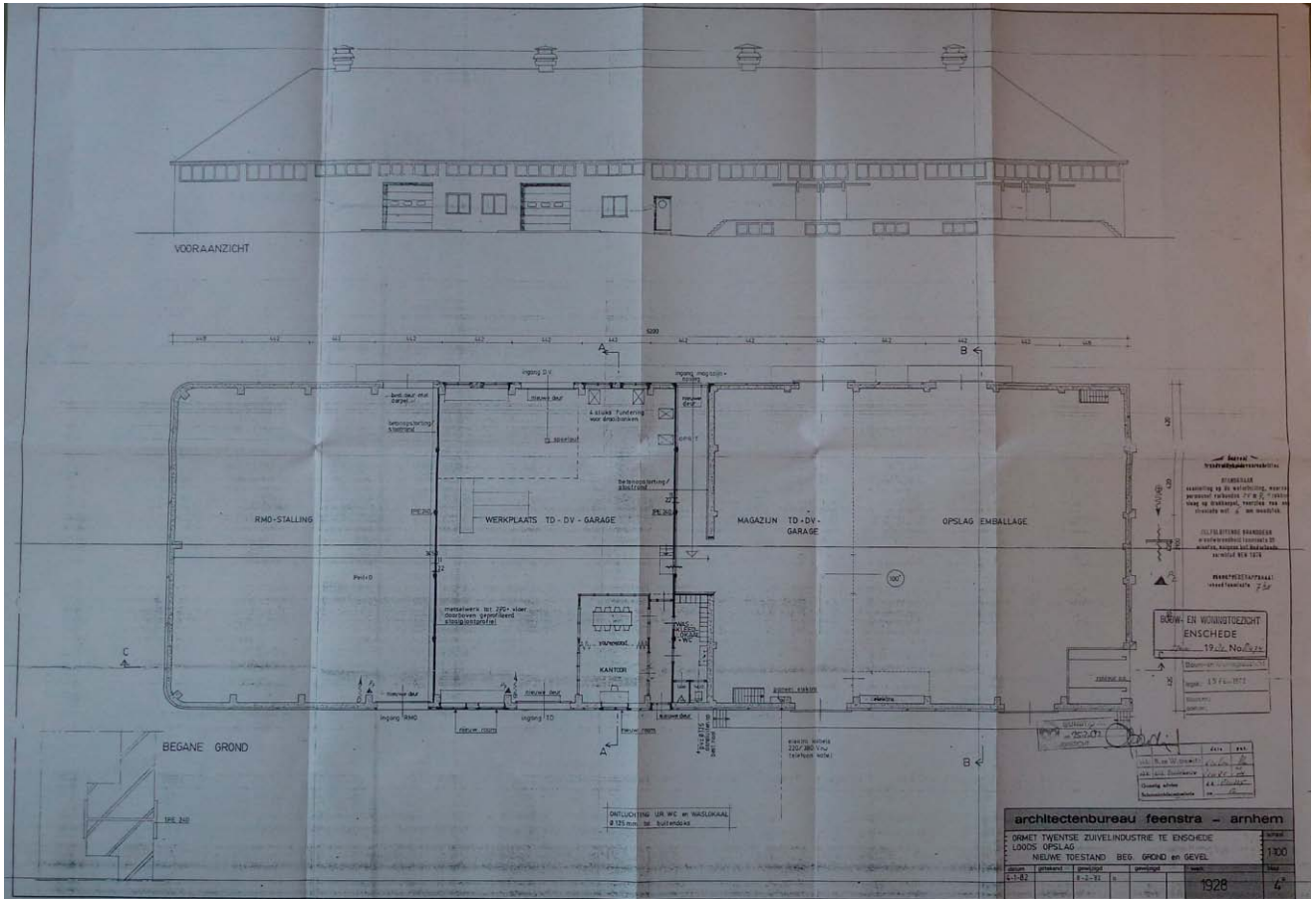
DE GEBOUWEN

BESCHRIJVING EN WAARDERING

KUNSTMESTHAL
Oorspronkelijke functie: opslag kunstmest
Huidige functie: geen
Adres: Raiffeisenstraat
Architect: onbekend
Bouwjaar: 1956

Cultuurhistorische waarden
De kunstmesthal maakt onderdeel uit van het voormalige gebouwencomplex van de Melkinrichting te Enschede (door de tijd heen bekend onder verschillende namen), waarvan de geschiedenis teruggaat tot ongeveer 1900. Het was een corporatief erf dat door een aantal bedrijven werd gebruikt. De kunstmesthal werd gebouwd in opdracht van de Landbouwersbank en is de enige nog gebouwde erfenis van deze boerenbank op het terrein. Het terrein ademt in alles de geschiedenis van de Nederlandse boerencoöperaties. De boerencoöperaties waren naast de textielfabrieken samen aanjagers voor de ontwikkeling van Lonneker-Enschede. De kunstmesthal houdt de geschiedenis vast voor wat betreft de boerenbedrijvigheid.

Architectuurhistorische waarden
De kunstmesthal is een eenvoudig rechthoekig bouwvolume van één bouwlaag met een schilddak. De uitstraling is sober en robuust. Opvallend aan het gebouw is de zware gevel- en de dakkapconstructie met betonnen spanten en wanden. Vermoedelijk is de constructie zo zwaar wegens explosiegevaar. In de kunstmest die er werd opgeslagen zat namelijk het ontvlambare nitraat. De gordingen en de rest van de dakconstructie is van hout: deze zou er zo snel afvliegen bij een eventuele explosie. De buitenhuid is gemetseld. Het dak is gedekt met rode pannen. Vier markante zinken ventilatie schachten



Plattegrond van de kunstmesthal na de verbouwing in 1982.

Noordzijde van de kunstmesthal gezien vanuit de Kottendijk.

Oostzijde van de kunstmesthal.

Spoorzijde van de kunstmesthal.

De kunstmesthal gezien vanuit het coöperatief erf tussen de verschillende complexen van de melkinrichting.

Betonnen spanten in de kunstmesthal.

sieren het dak. Aan de zuidwestzijde heeft het gebouw twee afgeronde hoeken. Tussen gevels en dak loopt een doorlopende betonnen vensterstrook ingevuld met houten kozijnen. Door de zichtbare betonnen banden heeft de kunstmesthal verwantschap met de rest van de 'architectuurfamilie' van gebouwen op het terrein. De wegens explosiegevaar verzwaarde deuren verwijzen naar de voormalige functie als kunstmesthal. Langs de westzijde van het gebouw is een uitbouw van staal en beton, met twee grote openingen voor laden en lossen. Het gebouw heeft vooral architectuurhistorische waarde vanwege de toegepaste bouwtechniek. Ondanks het zuiver utilitaire karakter is het bouwwerk zorgvuldig vormgegeven. Bijzonder zijn de vormgeving van betonnen spanten, de strakke vensterstrook en de afgeronde hoeken. Door het met rode pannen gedekte schilddak doet de kunstmesthal als enige gebouw op het terrein nog denken aan het agrarische ontstaansverleden van de Melkinrichting.

Situationele en ensemblewaarden

De kunstmesthal was oorspronkelijk niet te zien vanaf de openbare weg, want lag achter de gebouwen met kantoren en magazijnen van de Landbouwersbank en de Coöperatieve Nut Pluimvee Fokvereniging. Inmiddels zijn de gebouwcomplexen aan de Kottendijk en de magazijnen ten zuiden van de kunstmesthal gesloopt en ligt de hal 'open en bloot' midden op het terrein. De kunstmesthal heeft situationele waarde door de langgerekte vorm van het gebouw en de twee los- en laaddeuren in de westgevel van het gebouw die herinneren aan de voormalige loop van de spoorlijn. De kunstmesthal heeft ensemblewaarde als een essentieel cultuurhistorisch en functioneel onderdeel van de Melkinrichting. Het gebouw herinnert aan de fabriekslogica van productie, opslag en logistiek.

Gaafheid en herkenbaarheid

In de jaren tachtig is de hal aan de binnenzijde verbouwd en is de open ruimte met gemetselde muren verdeeld in drie kleinere ruimtes. De muren lopen niet geheel tot de kap door, er werd een verlaagd plafond aangebracht. De ingrepen binnenin zijn reversibel. Gelijktijdig kreeg de hal ook nieuwe deur- en vensteropeningen om de verschillende ruimtes te kunnen ontsluiten en verlichten. Ondanks de verbouwing is de kunstmesthal een gaaf en herkenbaar voorbeeld van de historische functie als kunstmesthal.

Zeldzaamheid

De kunstmesthal is de enige gebouwde erfenis van de Landbouwersbank op het terrein van de Melkinrichting. De kunstmesthal heeft zeldzaamheidswaarde vanwege de functie en de bouwtechniek.

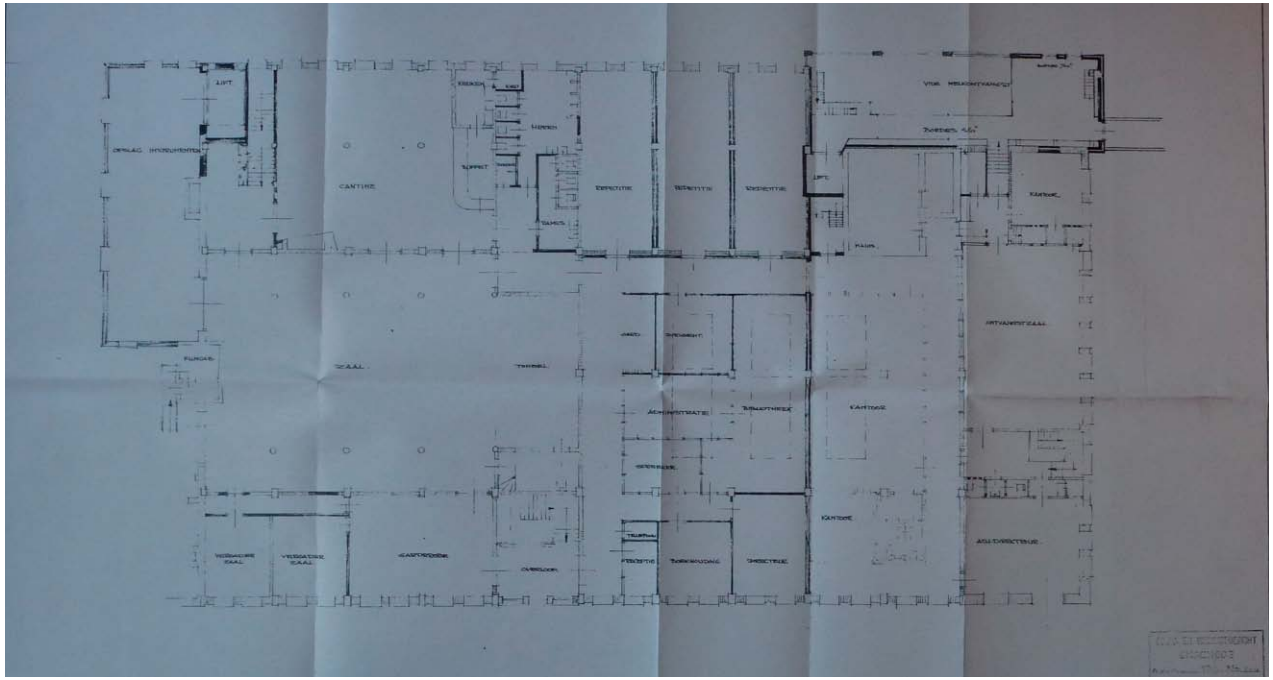
Conclusie

Het gebouw heeft architectuurhistorische waarde vanwege de toegepaste bouwtechniek en de, voor een utilitair bouwwerk, zorgvuldige vormgeving. De kunstmesthal heeft situationele waarde door de langgerekte vorm van het gebouw en de twee los- en laaddeuren in de westgevel van het gebouw die herinneren aan de voormalige loop van de spoorlijn. De kunstmesthal heeft ensemblewaarde als een essentieel cultuurhistorisch en functioneel onderdeel van de Melkinrichting. Het gebouw herinnert aan de fabriekslogica van productie, opslag en logistiek. Het gebouw is een gaaf en herkenbaar voorbeeld van een kunstmesthal.

WONINGEN EN KANTOORCOMPLEX
Oorspronkelijk functie: woningen, kantoren, garage, remise, centraal magazijn, kantine, excursiezaal
Huidige functie: divers, waaronder het Mystiektheater, Welkoop tuincentrum en woningen
Architect: Van de Lijke en Mink
Adres: Raiffeisenstraat
Bouwjaar: 1956

Cultuurhistorische waarden
Het complex maakt onderdeel uit van het voormalige gebouwencomplex van de Melkinrichting te Enschede (door de tijd heen bekend onder verschillende namen), waarvan de geschiedenis teruggaat tot ongeveer 1900. Het was een corporatief erf dat door een aantal bedrijven werd gebruikt. Het terrein ademt in alles de geschiedenis van de Nederlandse boerencoöperaties. De boerencoöperaties waren naast de textielfabrieken samen aanjagers voor de ontwikkeling van Lonneker-Enschede. Dit kantorencomplex is van enige sociaal-culturele waarde door de aanwezigheid van de theaterzaal.

Architectuurhistorische waarden
Het gebouw is een langgerekt bouwvolume. Het gebouw een visuele tweedeling: een blok van tien woningen van drie bouwlagen met een plat dak en een blok van twee bouwlagen met diverse kantoor- en personeelsruimtes. Over de gehele begane grondverdieping waren de garage, een remise voor de ventwagens, het centrale magazijn en de portieken naar de woningen op de eerste verdieping. Op de eerste verdieping bevonden zich in het noordelijke volume de kantoren van de fabriek, de kantine, de ‘excursiezaal’ (voor bijeenkomsten en voorstellingen) en andere voorzieningen voor personeelsleden van de fabriek. In het zuidelijke volume bevinden zich tien woningen. Het gehele complex is opgebouwd uit een betonconstructie, ingevuld met geelkleurige baksteen. De plint aan de zijde van de Raiffeisenstraat heeft een vrij gesloten karakter. Ingangen van verschillende ruimtes worden afgewisseld



Plattegrond van het kantoorcomplex na de verbouwing in 1963 van de melkontvangst.

Woningen.

Gedeelte kantoorcomplex.

Gedeelte melkontvangst.

Entree van het kantoorcomplex.

Voorruimte van de voormalige excursiezaal.

Voormalige excursiezaal, nu theater Mystiek.

met kleine vensters. Op de eerste verdieping van de kantoren wordt het gevelvlak ritmisch verdeeld met betonnen banden. Omdat op de bovenverdiepingen meer verblijfruimtes zijn, zijn de vensters van een groter van formaat. De plint is aan de achterzijde van het complex is informeler en functioneler, en deels bekleed met witte tegels. Architectuurhistorisch heeft het complex beperkte waarde. Wel komen de gebruikte materialen en de zichtbare betonnen banden die de gevel geleden overeen met de vormentaal die de rest van het fabriekscomplex typeert.

Situationele en ensemblewaarden
Het kantorencomplex is gebouwd in 1956 aan de Raiffeisenstraat. Het pand stond toen nog los van de fabriek. Met de bouw van de nieuwe fabriek in 1964 werden de gevels van dit pand en de nieuwe fabriek met elkaar verbonden, waardoor een doorlopende representatieve schil ontstond aan de Raiffeisenstraat en de Deurningerstraat. Door de stedelijke schil is het pand van situationele waarde. De woningen en het kantoorcomplex hebben ensemblewaarde als een essentieel cultuurhistorisch en functioneel onderdeel van de Melkinrichting. Het gebouw herinnert aan de fabriekslogica van productie, opslag en logistiek.

Gaafheid en herkenbaarheid
Het kantoorcomplex van de Melkinrichting is gaaf en herkenbaar als het kantoorpand van de Melkinrichting. Er zijn weinig veranderingen gepleegd aan de buitenzijde. De binnenzijde daarentegen gewijzigd in functie. De excursiezaal met kantine en vergaderzalen is in gebruik als theater. De voormalige garage, wagenmakerij en een deel van de remise zijn in gebruik als tuincentrum.

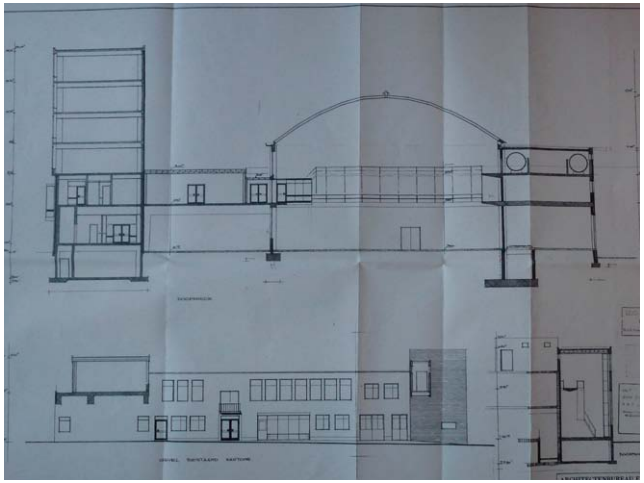
Conclusie Het kantoorpand met woningen heeft typologische waarde vanwege de vele functies die zich in het complex verenigden: van remise tot theaterzaal. Door de stedelijke schil is het pand van situationele waarde. De woningen en het kantoorcomplex hebben ensemblewaarde als een essentieel cultuurhistorisch en functioneel onderdeel van de Melkinrichting. Al is de architectuurhistorische waarde beperkt, de gebruikte materialen en de zichtbare betonnen banden die de gevel geleden komen overeen met de vormentaal die de rest van het fabriekscomplex typeert en maken het onderdeel van een ‘familie’ van gebouwen.

HET FABRIEKSCOMPLEX
Oorspronkelijke functie: divers, laboratoria, ketelhuis, kantine, waslokalen, lunchroom, koelcel, vulafdeling, opslag, woningen, bankgebouw.
Huidige functie: divers
Architect: Architectenbureau Feenstra, Arnhem
Adres: Kottendijk, Deurningerstraat en Raiffeisenstraat
Bouwjaar: 1964

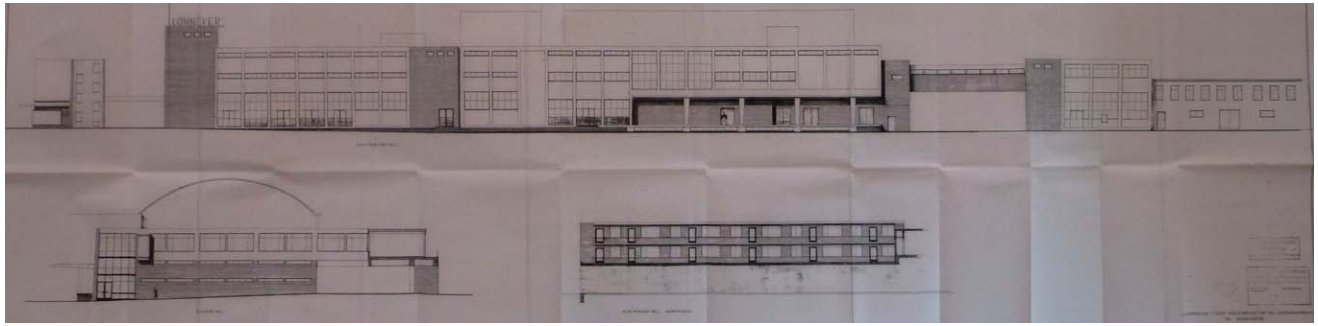
Cultuurhistorische waarden

Dit complex was het functionele hart van het voormalige gebouwencomplex van de Melkinrichting te Enschede (door de tijd heen bekend onder verschillende namen), waarvan de geschiedenis teruggaat tot ongeveer 1900. Het was een corporatief erf dat door een aantal bedrijven werd gebruikt. Het terrein ademt in alles de geschiedenis van de Nederlandse boerencoöperaties. De boerencoöperaties waren naast de textielfabrieken samen aanjagers voor de ontwikkeling van Lonneker-Enschede. Het bouwproces van dit complex was bijzonder. Het is in drie fasen gebouwd, omdat de oude fabriek op deze plek in bedrijf moest blijven. Deze werd daarom in delen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Eerst werd het noordwestelijke deel van het fabriekscomplex gebouwd (melkontvangst, werkplaats, ketelhuis, machinekamer en waterbehandelingsafdeling). Vervolgens werden de handel-, koel-, en retourcel, de verwerkingshal en de waterkelders neergezet. Ook werd een deel van de bedrijfstraat, die de fabriekscomplex met de woningen van de landbouwbak scheidt, gebouwd. Als laatste werden de emballage- en vulhal en de rest van de bedrijfsstraat voltooid. Om het fabriekscomplex heen werden aan de Deurningerstraat woningen en winkels gebouwd, aan de Raiffeisenstraat het kantoorgebouw van de Rabobanken daartussen de ingang van de kantine en de kantoren in de fabriek. Het ‘verstoppen’ van de industrie herinnert aan het stedelijk beleid van de gemeente Enschede in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. Dit had tot doel het industriële karakter van de stad wat af te zwakken.

Het fabriekscomplex vanuit de Kottendijk.



Doorsnede van het fabriekscomplex, 1964.



Geveltekeningen, 1964.

De melkhal vanuit de tankopslag.

De boterpakkerij naast de tankopslag.

Zicht op de melkhal vanuit de binnenstraat.

Architectuurhistorische waarden

Dit gebouw bestaat uit fabriekscomplex gelegen achter een bebouwingswand met woningen en een bank. Het gebouw is als één complex ontworpen. Hier beschrijven we eerst de bebouwingswand, vervolgens het achtergelegen fabriekscomplex.

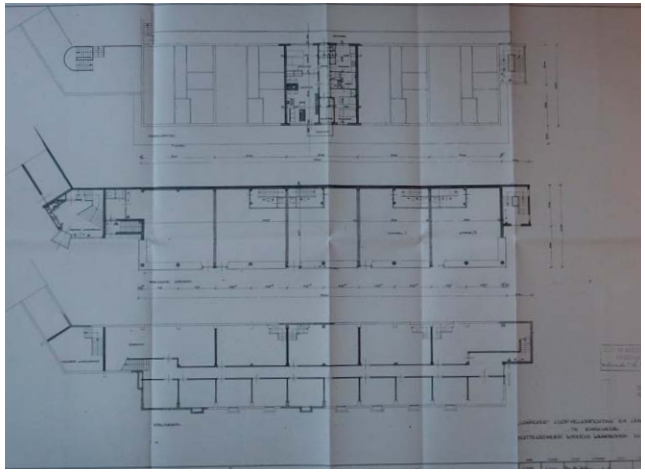
Het woningcomplex aan de Deurningerstraat is een rechthoekig bouwvolume van drie bouwlagen met een kelder. Op de begane grond bevinden zich vijf winkels en op bovenverdiepingen vijf woningen naast elkaar. De kelder is verdeeld in bergruimtes voor zowel de winkels als de woningen. Aan de voorgevel van het woningcomplex worden de winkels en woningen gescheiden door een luifel. De winkels hebben een doorlopende glasgevel, de woningen grote vensters waarachter zich de woonkamers en slaapkamers bevinden. Aan de achterzijde van het complex is een galerij die de woningen ontsluit. Naast het woningbouw- en winkelcomplex bevindt zich de ingang van de lunchroom en kantine. Hier gingen de chauffeurs van de ventwagens lunchen als ze hun producten in de wagens hadden ingeladen. Deze ingang bood de enige toegang tot de fabriek vanaf de straat. De gevel van dit gedeelte heeft een open karakter doordat het grootste gedeelte van het gevelvlak bestaat uit glas.

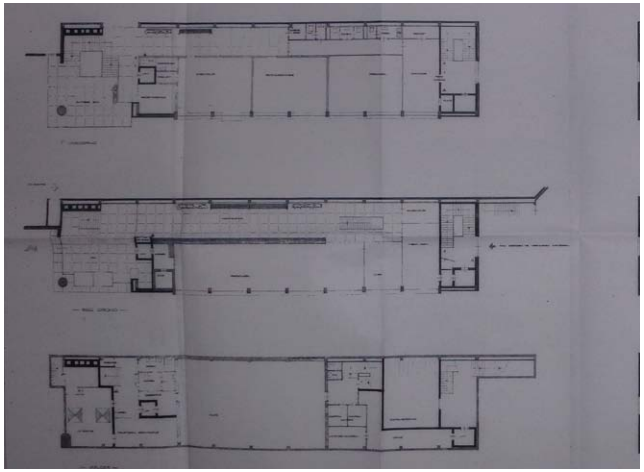
Het huidige kantoorpand van de Rabobank is nieuw, en opgebouwd op de plek waar bureau Feenstra een kantoorpand van zes verdiepingen had gebouwd voor de Landbouwersbank. Oorspronkelijk stond dit pand in verbinding met de fabriek, waarbij vermoedelijk de kantine werd gedeeld. De huidige Rabobank heeft nog steeds een verbinding met de fabriek. Het nieuwe kantoorpand van de Rabobank is wat betreft architectuur en materiaal van een andere taal dan de woningen en de rest van het fabriekscomplex. Ook het volume van het gebouw is groter dan de oorspronkelijke. Het fabriekscomplex is opgetrokken uit een betonnen constructie met daartussen kolommen metselwerk en glas. De bouwhoogtes variëren van twee tot drie bouwlagen. De gevels hebben een vrij gesloten karakter, met smalle vensters. Het complex is te beschouwen als een agglomeratie van ruimtes, allemaal gericht op de opslag en distributie van melkproducten. Centraal in het fabriekscomplex ligt de hal. Deze wordt aan de noordwestkant begrensd door kleinere ruimtes (machinekamer, ketelhuis, e.d.), in het noorden en zuidoosten door een binnenstraat en in het zuiden door laboratoria. De melkhal is het architectonische hoogtepunt, met het paraboolvormige dak. In de hal bevinden zich de koel- en opslagcellen, de tankopslag en de vul- en emballageruimte. De hal is 17,80 meter hoog. De ruimtes voor het vullen en inleveren van de flessen zijn twee verdiepingen hoog: in de hal bevinden zich daarom twee vides. Vanaf de ruimte voor de tankopslag zijn deze dubbel hoge ruimtes zichtbaar. Het dak is bekleed met melkwitte, plastic platen, waardoor de hal overdag indirect daglicht krijgt. De dakspanten rusten op betonnen kolommen. De binnenstraat is een interessante ruimte. De straat diende als los- en laadruimte van de venterswagens en verbond tegelijkertijd alle ruimtes in de hal. De straat was een functionele en ruimtelijke scheiding tussen het fabrieksdeel van dit gebouw en de representatieve schil langs de Raiffeisenstraat. Het complex is van architectuurhistorische waarde door de materialisering en het ritme van de betonnen banden, waardoor het in vormentaal een familie vormt met de overige gebouwen op het terrein.

Situationele en ensemblewaarden
Ondanks dat de hal verscholen ligt achter de representatieve bebouwing aan de Raiffeisenstraat (o.a. met de kantoortoren van de Rabobank), is de karakteristieke kap van de hal vanaf meerdere plekken in de Raiffeisenstraat zichtbaar. Het fabriekscomplex heeft ensemblewaarde als een essentieel cultuurhistorisch en functioneel onderdeel van de Melkinrichting. Het gebouw herinnert aan de fabriekslogica van productie, opslag en logistiek. De woningen en het bankgebouw om het fabriekscomplex hebben situationele waarde als representatieve bebouwingswand.

Gaafheid en herkenbaarheid
Het fabriekscomplex heeft enkele kleine wijzingen ondergaan. Deze doen echter niet af aan de herkenbaarheid van het gebouw als melkfabriek. Een belangrijke wijziging in de schil rondom het complex is de sloop en nieuwbouw van het bankgebouw.

Conclusie
De architectonische waarde van het complex is beperkt. Enkele elementen die van architectuurhistorische waarde zijn zijn de bijna basilicale ruimte van de melkhal en de verbindende binnenstraat van het fabriekscomplex. Beide ruimtes vormen de kern van de fabriek: de hal als productiehart en de binnenstraat als logistiek ader. Bovendien is de karakteristieke kap van de hal vanuit verschillende punten in de omgeving zichtbaar. Verder is de sociaaleconomische waarde van dit pand van belang: het herinnert aan het rijke industriële verleden van deze plek.





CONCLUSIES

De huidige opbouw van de Melkinrichting is de erfenis van ruim een eeuw geschiedenis. Deze erfenis is zowel immaterieel als op verschillende schaalniveaus zichtbaar.

Immaterieel
Allereerst is de locatie de ***geboortegrond van de Rabobank*** in Nederland en ademt in alles de geschiedenis van de Nederlandse boerencoöperaties, zowel voor inkoop (kunstmest), fok (pluimvee), verwerking/controle (melkproducten) en financiering (bank). Fysieke eigendomsgrenzen tussen de boerencoöperaties waren er niet, de grond werd als *een coöperatief erf* gebruikt. Bij verschillende uitbreidingen kocht de Melkinrichting vaak grond van de landbouwbank en de gemeente.

De boerencoöperaties en de textielfabrieken waren samen aanjagers voor de ontwikkeling van Lonneker-Enschede. Deze locatie houdt deze geschiedenis vast voor wat betreft de ***boerenbedrijvigheid*** – ook al zijn de gebouwen geregeld vervangen. Het coöperatieverband was zeer hecht, de melkinrichting, landbouwbank en fokvereniging brachten samen gezamenlijk jaarverslagen uit en hadden door de hechte samenwerking profijt van elkaar.

Stedenbouw
Ruimtelijk kreeg het fabriekscomplex in de naoorlogse periode het karakter van een ***verscholen enclave***, niet achter de gebruikelijke fabrieksmuren, maar achter bebouwingswanden met woningen, kantoren, winkels en andere voorzieningen. Er lag een stedelijk schil met een gemengd programma om de grote hallen heen. Wanneer de 19e-eeuwse bebouwing aan de Hengelosestraat wordt meegerekend, dan blijkt dat drie zijden van het complex op deze manier ingekapseld lagen in de stad. Alleen langs het spoor was een open structuur, met losse loodsen en hallen – veelal voorzien van laadplatforms. Hier was de landbouwbank (kunstmest, malerij en opslag). Binnen de schil van stedelijke bebouwing lag het coöperatieve erf, met de melkfabriek aan de zijde van de Eerste Hengelose Dwarsstraat (in een grootschalig complex) en de landbouwbank aan de zijde van de spoorlijn (losse gebouwen). Het beleid van de gemeente Enschede in de wederopbouwperiode was om industire uit het stedelijk gebied te weren, wat kan verklaren waarom de industrie met een schil van stedelijke bebouwing werd verhuld.

De ***inrichting van het erf*** in de enclave is een belangrijke stedenbouwkundige kwaliteit. De voormalige toegangen van de verschillende coöperatieve instellingen bestaan nog aan de Kottendijk en de Raiffeissenstraat. Het erf van de landbouwbank is alleen nog te herkennen aan de positionering van de kunstmesthal. Op het erf van de melkinrichting bleef de meeste bebouwing bewaard, namelijk het uitgebreide kantoren- en fabriekscomplex. In de inrichting van het coóperatief erf zijn overblijfselen van bebouwing aanwezig die de functionaliteit en logistiek van het gebied inzichtelijk maken, zoals hekken, putten, en voormalige poorten.

Architectuur
Architectonisch gezien waren de vooroorlogse gebouwen rijk in opzet, afwerking en ornament, maar hier is niets van bewaard gebleven. De naoorlogse fabrieksgebouwen en complexen hebben een meer ***utilitair karakter*** (ze lagen ook immers verscholen achter de randbebouwing) en volgen in opzet en inrichting de logica van productie, opslag en logistiek.

Programmatisch vallen de naoorlogse complexen op door de ***menging van stedelijke functies en fabrieksfuncties***. Met name de aanwezigheid van een bank, winkels, kantoren en een melkfabriek in een gebouw is bijzonder. In het belendende gebouw uit 1956 zijn een theater en andere personeelsvoorzieningen, als erfenis van het sociale beleid van de coöperatie.
Wat betreft architectuur en constructie is de ***melkhal*** het meest consequent in zijn uitwerking (constructief concept, ruimtelijke opbouw over drie lagen, strakke vormgeving van wanden – alles opgebouwd vanuit de interne organisatie en het gebruik).
De melkhal is de belangrijkste erfenis van de zuivelfabriek. Het gebouw heeft constructieve en architectonische kwaliteit, functionele diversiteit en een bijzondere stedenbouwkundige opzet (schil en fabriek). Het gebouw ligt verscholen achter een schil van bebouwing en is derhalve geen landmark of beeldbepalend element in het stadsbeeld. De melkhal is alleen manifest op de kopse kant aan de Kottendijk – waar ook nog de enige bouwkundige erfafscheiding staat.

Het kantoorcomplex (met theater Mystiek) is constructief en architectonisch minder eenduidig van opzet en architectonisch minder ‘radicaal’ dan de melkhal. Stedenbouwkundig wel van waarde als onderdeel van de stedelijke schil dat voor het coöperatief erf langs gaat. Programmatisch is dit complex relevant, met name door de functie van theater.

De ***kunstmesthal*** is een traditioneel naoorlogs gebouw met een mooie betonnen draagconstructie en een dik gemetselde buitenhuid. Dit complex is de enige erfenis van de landbouwbank – ook al stamt hij uit een latere bouwfase. Stedenbouwkundig is dit gebouw van belang, omdat het vrij op het coöperatieve erf staat en daarmee het oude erf herkenbaar en beleefbaar houdt. Bovendien blijft door dit gebouw de loop van het spoor zichtbaar. Het complex contrasteert met zijn zwaarte (explosiegevaar) tegen de lichtheid van de melkhal.

AANBEVELINGEN EN ONTWERPTHEMA'S

Met het oog op de toekomstige ontwikkeling van de melkinrichting zijn de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten van belang. De uitdaging is om ontwikkelingsvragen niet op slot te zetten maar om te zoeken naar de mogelijkheid voor transformatie op de verschillende schalen van de melkinrichting zonder dat die kwaliteiten verloren gaan. De logistieke, ruimtelijke en programmatisch concepten van de melkinrichting heeft bij ingrepen in het verleden bewezen flexibel te zijn. Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen en transformaties zou moeten zijn deze concepten te benutten en te versterken, zodat de ziel en identiteit van deze plek herkenbaar blijft.

Gemengd programma
Door de hechte samenwerking tussen de boerencoöperaties ontstond een multifunctioneel gebruik van de locatie. Naast fabriekscomplexen zijn ook kantoren, woningen, winkels en culturele voorzieningen onderdeel van het programma. Koester het idee van een gemengd programma om de dynamiek en diversiteit van de locatie te waarborgen en de versterken.

Coöperatief erf
De buitenruimte van de landbouwondernemingen werd coöperatief gebruikt, er waren geen hekken tussen de percelen van de melkfabriek en de landbouwbank. Voor het gebruik van de buitenruimte in de toekomst zou het interessant zijn te onderzoeken of de buitenruimte een nieuwe interpretatie van het collectief erf kan worden. Hiermee zou de samenhang van het gebied kunnen worden gegarandeerd en ontstaat een verbindende structuur tussen de gebouwen: een coöperatief erf met gedeeld ruimtegebruik.

Relicten in de openbare ruimte
Benut restanten van structuren en bebouwing om het verhaal van de melkinrichting en van het coöperatief erf zichtbaar te maken. Deze overblijfselen kunnen de inrichting van de openbare ruimte versterken.

Stedelijke schil en verscholen enclave
De schil met functies als kantoren en woningen verbindt de locatie met de rest van de stad en past goed bij het stedelijke karakter van de Deurningerstraat en de Raiffeisenstraat. De kracht van de plek zit hem in het verscholen en de doorkijkjes vanuit de straat, met name de melkhal en de kunstmesthal. Koester en benut bestaande zichtlijnen naar de melkhal en de kunstmesthal vanuit de straat als punten van herkenning en oriëntatie.

De melkhal en de binnenstraat
Het productiehart van de melkinrichting is de melkhal, alle ruimtes van het fabriekscomplex zijn om deze hal gebouwd. Bijzonder zijn ook de basilicale ruimte en indeling van de melkhal, met verschillende niveaus en een parabolische dakconstructie die licht toelaat. Het is aan te bevelen de melkhal te hergebruiken en/of te transformeren bij toekomstige ontwikkelingen. De hal biedt verschillende mogelijkheden door de ruimtelijke flexibiliteit en grootte.

De binnenstraat is programmatisch interessant omdat deze als een logistieke ader werkt die de straten en het erf met de hal verbindt en tevens de scheiding maakt tussen de stedelijke schil en het verscholen fabriekscomplex. In de typologie van openbare ruimtes biedt de binnenstraat een bijzondere routing en ervaring.

De kunstmesthal
Als enige erfenis op het grondgebied van de boerenbank is de kunstmest hal de eyecatcher in het terrein. Architectonisch ziet dit complex er het meest 'boers' uit en maakt daarmee het verhaal van de boerencoöperatieven zichtbaar. Hergebruik en transformatie van de kunstmesthal in combinatie met de melkhal versterkt de geschiedenis van de boerencoöperaties. Net als de melkhal biedt de kunstmesthal veel mogelijkheden door de flexibele indeling en de bijzondere constructie.

Architectonische familie
Hoewel de gebouwen van de melkinrichting in verschillende bouwfasen en door verschillende architecten en opdrachtgevers (melkfabriek of landbouwbank) zijn gebouwd, is er toch een architectonische samenhang te zien. Er kan gesproken worden van een architectonische familie door het utilitaire karakter, de gebruikte materialen en het kleurenpallet. Het is aan te bevelen bij toekomstige ontwikkelingen een architectonische samenhang te creëren bij nieuwe toevoegingen in het terrein. Naast de inrichting van het coöperatieve erf, kan de architectonische familie de samenhang tussen de gebouwen versterken. Zo kan een nieuw 21ste eeuws coöperatief erf ontstaan.

NOTEN

1 Lonneker Coöperatieve Melkinrichting en Zuivelfabriek', uit: Officieel Orgaan FNZ. 1 sept. 1926 nr. 35.
2 K. Bosma en c. Wagenaar (red), Een geruisloze doorbraak, 1995, p. 456.
3 Bestuursnotulen 1965 Coop. Melkinrichting.
4 Bestuursnotulen sept. 1965 van Coop. Melkinrichting.

BRONNEN

LITERATUUR
'Lonneker Nieuwbouw en 30 jr. Een bezoek aan de Lonneker Coöperatieve Melkinrichting en Zuivelfabriek', uit: Officieel Orgaan FNZ. 1 sept. 1926 nr. 35.

'Het nieuwe Gebouw der LonnekerCoöp. Melkinrichting en Zuivelfabriek', uit: Officieel Orgaan FNZ. 4 nov. 1926 nr. 44.

J.G. Wattjes, 'Eenige werken van de architecten Van de Lijke en Mink', in: *Het Bouwbedrijf,* 8 (1931) 3 pp. 42-47.

K. Bosma en c. Wagenaar (red), Een geruisloze doorbraak, Rotterdam, 1995.

ARCHIEVEN
Stadsarchief Enschede [SAE]
Regionaal Archief Zuthpen [RAZ]

COLOFON

Dit advies werd uitgevoerd door SteenhuisMeurs te Schiedam in opdracht van Join Ontwikkeling BV te Rotterdam.

Projectteam: Prof. dr. ir. Paul Meurs, drs. Henriëtte Sanders, ir. Johanna van Doorn.

SteenhuisMeurs BV, Lange Haven 9, 3111 CA Schiedam
www.steenhuismeurs.nl

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SteenhuisMeurs.

© SteenhuisMeurs BV, november 2011.

© STEENHUISMEURS BV, NOVEMBER 2011

Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Januari 2017, gemeente Enschede

enschede.nl

Bestemmingsplan “Cultuurhistorie”

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Gemeente Enschede
Afdeling Bestemmen en Vergunnen

NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan: ”Cultuurhistorie”

Dossiernummer: BP00124

Het bestemmingsplan “Cultuurhistorie” voorziet in een juridisch-planologische regeling voor cultuurhistorisch erfgoed.
Het bestemmingsplan “Cultuurhistorie” heeft als ontwerp ter visie gelegen van 2 juni 2016 tot en met 13 juli 2016.

Gedurende de inzagetermijn zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord.

Overzicht indieners zienswijzen:

30 mei 2016	Mr. G.J.H. Lefers	Wiecherinksweg 5 7548 RM Boekelo
29 juni 2016	Ubbink/bestuur Trompflat	Kortenaerstraat 26 Enschede
11 juli 2016	H.W. Gosejacob	Hoogstraat 105 7512 GW Enschede
12 juli 2016	IAA Architecten	Gronausestraat 100Enschede
13 juli 2016	W. Olde Engberink	Detakerk en Thomaskerk Enschede

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze: Lefers

Indiener is van oordeel dat:

- de twee gebouwen op zijn erf ten onrechte aangewezen zijn als karakteristiek. Hij heeft ze bewust verbouwd, zodat de gebouwen voldoen aan de eisen van de Gids Buitenkans, waardoor er een mogelijkheid voor bewoning open gehouden wordt.
- De gebouwen bestaan uit verschillende bouwstijlen en zijn in 2007 – 2008 volledig ver/herbouwd.

Beantwoording:

Het erf Groot Wiecherink is een oud erf dat ligt in de Wiecherinkshoek bij Boekelo. Op de kadastrale kaart van 1832 is te zien dat het in die tijd gaat om een boerderij met endskamer en een aantal schuren waarvan er één dezelfde plattegrond heeft als de huidige schuur die als karakteristiek is aangeduid. Alleen de positie van die schuur is in 1832 anders. Gezien de positie van de boerderij in 1832 zal de huidige boerderij in ieder geval in de kern van (ruim) voor 1832 zijn.

Dat wordt ook bevestigd door de informatie van de heer Lefers in zijn zienswijze waarin hij de muur aan de voorzijde dateert in de 18^{e} eeuw. Ook zijn informatie dat de endskamer in 1937 is gesloopt en is vervangen door een zijkamer bevestigt dat het hier in de kern gaat om een zeer oude boerderij.

Zoals bij boerderijen gebruikelijk was en is, zijn er wijzigingen aangebracht afhankelijk van de behoeften van de tijd. Maar daarbij is er hier in de kern niets veranderd. Er is nog steeds sprake van een oorspronkelijke boerderij met een aanbouw. Daarbij heeft de heer Lefers gelijk dat de verbouwingen terughoudend en met smaak zijn uitgevoerd. De voorgevel van voor 1937 is goed herkenbaar, de dakvlakken zijn gesloten gebleven en alle zijgevels hebben nog de uitstraling van een sober boerengebouw. Die sobere uitstraling geldt voor het hele erf. Door de sobere uitvoering en de traditionele materialisering van de gebouwen, door de klinkerbestrating en door de omlijsting met hoogopgaande bomen ademt dit erf de sfeer van een oud boerenerf ook al zijn de schuren van recente datum. Daarbij doet de maat en spreiding van de gebouwen denken aan de inrichting van het erf in 1832. Ook de verkaveling uit die tijd is nog goed herkenbaar en dit boerenerf past daar goed in.

Het feit dat een schuur van latere datum is, is in de beoordeling niet doorslaggevend. Verplaatsingen van schuren en vervanging van materiaal was op een boerderij gebruikelijk en doet, mits goed uitgevoerd, niet af aan de kwaliteit van een erf.

Wij waarderen de boerderij en de schuur met zijingang positief vanwege:

- de afleesbaarheid van de ontstaans- en gebruiksgeschiedenis
- de verschijningsvorm
- de ensemblewaarde in een historische gegroeid gebied
- het feit dat de boerderij en de schuur in de huidige staat belangrijke dragers zijn van het erf en het omringende landschap
- de aanwezigheid van voldoende ondersteunende elementen (de overige schuren en de erfinrichting)
- de onderlinge samenhang
- de mate waarin de twee gebouwen bijdragen aan de belevingswaarde van het ensemble
- de gave hoofdvormen
- de geringe aanpassingen met zaken die niet eigen zijn aan of kenmerkend zijn voor het ensemble

Het gaat hier in onze optiek om een tamelijk zeldzaam erf vanwege de ‘onvervuilde’ en sobere staat van de gebouwen en de relatie met het landschap .

In zijn zienswijze ondersteunt de heer Lefers feitelijk bovenstaande beoordeling, want ook hij vindt dat de aanpassingen in stijl zijn gedaan.

De heer Lefers heeft de vernieuwbouw uitgevoerd met het oog op de mogelijkheden van de gids Buitenkans. Deze maakt het mogelijk om onder voorwaarden op een schuur een woonfunctie te krijgen. Maar daarvoor moet een schuur voldoen aan een aantal criteria. Eén daarvan is dat het moet gaan om een ‘karakteristieke’ boerenschuur. Nu de heer Lefers de schuur heeft gebouwd met dat doel, geeft hij daarmee impliciet aan dat het hier gaat om een karakteristiek gebouw en komt hij daarmee tot eenzelfde oordeel als de gemeente.

De heer Lefers wil de aanduiding ‘karakteristiek’ van de gebouwen af hebben, omdat hij er vanuit gaat dat aanpassingen die nodig zijn om er in te kunnen wonen zullen leiden tot sloop dat onder artikel 5 van de planregels van het bestemmingsplan verboden zou zijn.

Dit laatste is onjuist. Artikel 5 leidt niet tot een stringent verbod op sloop. Artikel 5 zegt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning te slopen. En bij het verlenen van die vergunning wordt het toetsingskader gevormd door de beleidsregel ‘koesteren cultuurhistorie’. In die beleidsregel is sprake van een afwegingsproces waarin meerdere belangen worden gewogen waaronder die van een eigenaar. Een ander belang is de cultuurhistorische waarde. Het uiteindelijk doel is het behouden van de karakteristieke hoofdvorm van een gebouw.

Het blijft dus mogelijk om gebouwen aan te passen. Dat kan ook gedeeltelijke sloop betekenen.

Alles overziend zijn wij van mening dat wij op goede gronden de beide gebouwen hebben aangeduid als karakteristiek. Gezien de wijze waarop de heer Lefers omgaat met zijn erf en gezien het doel waarmee hij de schuur heeft herbouwd, zijn wij ook van mening dat de heer Lefers niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad door de bescherming in het bestemmingsplan. Het blijft mogelijk om gebouwen aan te passen aan toekomstige functies. Verder moeten wij bij de bescherming van cultureel erfgoed ook kijken naar een verdere horizon. Want een erf zal overgaan naar nieuwe eigenaren met mogelijk minder cultuurhistorisch besef dan de heer Lefers en zijn nazaten. Voor dergelijke situaties is het goed dat een prachtig erf in een bestemmingsplan is beschermd.

Op grond van bovenstaande overwegingen zien wij geen grond om de aanduiding ‘karakteristiek’ van deze panden af te halen.

2. Zienswijze Ubbink, app.nr. 26 I, mede namens S. Posthuma app. nr. 26, R. Toutenhoofd app.nr. 30 II, S. Postuma namens GovernCo Holding BV app.nr. 28 in de “Trompflat”.

Indieners zijn van oordeel dat:

- het bestemmingsplan een alternatief is voor het niet aanwijzen van de Trompflat als gemeentelijk monument
- de planregels nadelig zijn als het gaat om renovatie/verbetering aan de buitenzijde wat betreft: besteding extra tijd, geld en moeite en vormen daardoor een ongewenste inperking van het eigendomsrecht
- de Trompflat valt onder artikel 3 van het bestemmingsplan.
- artikel 3 aangepast moet worden in die zin dat aan artikel 3.2 een uitzonderingsregel moet worden toegevoegd.

en zij verzoekt de Trompflat te verwijderen van de verbeelding.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan “Cultuurhistorie” heeft tot doel het zoveel mogelijk beschermen en in standhouden van cultureel erfgoed op grond van ruimtelijke ordening. De Monumentenwet is niet van toepassing en dus kan ook niet ingegaan worden op de eventuele aanwijzing van de Trompflat als gemeentelijk monument. Daarvoor geldt een andere (wettelijke) procedure.

Op de Trompflat is artikel 5 van toepassing, de algemene aanduidingsregels, en niet artikel 3 (dat betrekking heeft op ‘waarde’). De hoofdvorm dient behouden te worden en aanvragen om een omgevingsvergunning moeten getoetst worden aan de beleidsregels.

Mw. Ubbink e.a. gaan er kennelijk vanuit dat de bestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’ (artikel 3.1 t/m 3.3) geldt voor de Trompflat. Maar dat is niet zo. Een dergelijke bestemming geldt alleen voor Het Plein West-Indië en voor het Pathmos.

Voor de Trompflat gelden de gebiedsaanduidingen ‘overige zone-cultuurhistorie’ met de aanduiding ‘karakteristiek’ en de gebiedsaanduiding ‘overige zone-cultuurhistorisch attentiegebied’.

Vanwege de eerste aanduiding (overige zone- cultuurhistorie/karakteristiek) geldt voor de Trompflat het sloopvergunningstelsel waarin onder andere is opgenomen dat dit niet geldt voor werkzaamheden van geringe omvang dan wel die het normale onderhoud en beheer betreffen.

Voor overige sloopwerkzaamheden geldt dat getoetst wordt aan de beleidsregel ‘koesteren cultuurhistorie’. Daarin is de cultuurhistorie één van de te wegen belangen tegenover de belangen van de eigenaar. Deze regeling sluit (gedeeltelijke) sloop niet uit, maar maakt dat het cultuurhistorisch belang nadrukkelijk wordt meegewogen. Aanpassingen aan het gebouw blijven dus mogelijk.

De aanduiding ‘cultuurhistorisch-attentiegebied’ heeft tot gevolg dat áls er een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, deze ook wordt getoetst aan de beleidsregel ‘koesteren cultuurhistorie’. Dat betekent dus geen verzwaring van de vergunninglast. Vergunningvrij blijft vergunningvrij. Maar het betekent wel dat, als er sprake is van een vergunningplichtige activiteit, er advies wordt gevraagd aan de cultuurhistorisch deskundige.

Bovenstaande houdt in dat het grootste bezwaar van mw. Ubbink e.a. niet aan de orde is omdat de planregels 3.1 t/m 3.2 niet van toepassing zijn.

Er is wel sprake van een sloopvergunningstelsel met een cultuurhistorische toetsing maar die ziet alleen op de hoofdvorm en de buitenkant van het gebouw. En er geldt een cultuurhistorische toets bij andere vergunningen áls die aan de orde zijn. Maar dit levert een aanmerkelijk geringere belasting op voor de eigenaren dan de monumentenstatus zou hebben gedaan. Want daar zou alles dat het gewone onderhoud te boven gaat omgevingsvergunningplichtig zijn, zowel voor de buitenkant als voor de binnenkant.

De cultuurhistorische waarde van het gebouw zoals die is omschreven in de redengevende omschrijving van het Oversticht wordt door mw. Ubbink e.a. niet in twijfel getrokken. En omdat het grootste bezwaar van mw. Ubbink e.a. zich niet voordoet en er in de overige regels de uitzonderingen zijn geregeld waarom wordt gevraagd, zien wij geen aanleiding in deze zienswijze om het bestemmingplan ten aanzien van de beschermingsregeling van de Trompflat aan te passen.

3. Zienswijze: Gosejacob

Indiener is van oordeel dat:

- al zoveel gewijzigd (aangebouwd en verbouwd) is aan het pand en dat van de oorspronkelijke staat zo weinig meer over is dat het object niet aangewezen kan worden als cultuurhistorisch waardevol .
- er ook inwendig weinig meer van waarde is
- hij ernstig gedupeerd wordt in het toekomstig gebruik en genot
- een financiële vergoeding gegeven moet worden omdat het pand in waarde vermindert

en vraagt zich af op welke kwalitatieve gronden het pand attentiewaarde heeft op de Waardekaart.

Beantwoording:

Het pand is gebouwd rond 1906. Uit de bouwtekening blijkt dat het ontwerp bestond uit een neorenaissance pand met een rijke houten detaillering in chaletstijl op de topgevel. Of het pand ook zo is uitgevoerd, is niet bekend. In ieder geval tot de oorlogsjaren (WOII) bestonden de gevels uit ongepleisterd metselwerk. In de oorlog heeft de Hoogstraat erg geleden tijdens bombardementen en daarbij zijn de panden die oorspronkelijk tegenover nr. 105 stonden volledig verwoest. Het is denkbaar dat daarbij nr. 105 beschadigd is geraakt en dat daarna de gevels hun huidige vorm en materialisering hebben gekregen. De gevels zijn nu gepleisterd en drie daarvan zijn wit geschilderd. De bepleistering van de voorgevel is daarbij voorzien van diepe groeven die natuursteen suggereren. De twee kordonlijsten zijn oorspronkelijk en de vensters hebben in het algemeen nog hun oorspronkelijke segmentbogen. In de voorgevel zijn deze voorzien van geprofileerde aanzetstenen en sluitstenen met gestileerde diamantkoppen en kroonlijstjes. De boogvelden zijn voorzien van een arcering. Onder de onderste kordonlijst is de pleisterlaag geornamenteerd. De voordeur ligt terug in een portaal met een stoep. De gootomlijsting bestaat uit recent materiaal en is niet gedetailleerd.

Doordat de voorgevel zowel neorenaissance- als neoclassicistische kenmerken vertoond, is de stijl eclectisch.

De rechter zijgevel heeft een aanbouw die van latere datum is. Maar omdat hij tegen de achterste helft van de zijgevel is gebouwd, detoneert hij niet met het oorspronkelijke gebouw.

De indeling van de achtergevel lijkt redelijk oorspronkelijk en ook de aanbouw direct aansluitend aan het pand heeft nog de oude raam indeling. De binnenkant is niet geïnspecteerd, maar dat is ook niet relevant voor het bestemmingsplan “Cultuurhistorie”. Uitsluitend het exterieur van een pand is van invloed om in aanmerking te komen voor de aanduiding ‘karakteristiek’.
Met name door de voorgevel is het een cultuurhistorisch waardevol pand.
In deze straat is dit het enige pand met deze bouwstijl en detaillering. En door de kleur en de ruimte aan de rechterzijkant is hij bepalend voor de aanblik van het begin van de straat, vooral vanaf de singel.
Ondanks het feit dat er in de gevel ornamentiek is verdwenen zijn er toch voldoende elementen overgebleven die het pand voor deze straat bijzonder maken en met een herkenbare architectuur. Daarom is het pand beeldbepalend. Dat deze architectuur niet meer volledig oorspronkelijk is, is daarbij minder van belang. De cultuurhistorische waardenkaart kent immers niet een leeftijdscriterium.
Bovenstaande betekent dat wij van oordeel zijn dat het pand voldoende kwaliteit heeft voor plaatsing op de cultuurhistorische waardenkaart en voor de aanduiding ‘karakteristiek’ in het bestemmingsplan. Daarom wijzen wij het verzoek af om de aanduiding ‘karakteristiek’ van het pand te verwijderen.
Wij delen ook niet de mening van hr. Gosejacob dat hij ernstig wordt beknot in zijn handelingsvrijheid. Want de beleidsregel ‘koesteren cultuurhistorie’ biedt bij ingrepen aan de buitenkant van het pand voldoende ruimte en waarborgen voor een evenwichtige afweging van belangen, waarbij ook het belang van de eigenaar voldoende meeweegt. Het feit dat het pand karakteristiek is, betekent geenszins dat er geen aanpassingen aan het pand mogelijk zijn. Ook zijn er geen beperkingen in het gewone onderhoud.

Voor financiële compensatie is er naar ons oordeel geen reden. Want weliswaar kan er sprake zijn van enige extra kosten vanwege leges in het geval van een sloopvergunning, maar daar staat tegenover dat het pand gewaardeerd is als waardevol en karakteristiek. Dat kan de waarde van een pand verhogen. Daarom vinden wij het niet onredelijk dat geringe extra kosten ten laste komen van een eigenaar.

Alles overziend zien wij geen aanleiding om voor dit pand het bestemmingsplan “Cultuurhistorie” te wijzigen.

4. Zienswijze: IAA Architecten namens de heer P. Hu
Indiener is van oordeel dat:
- al zoveel gewijzigd (aangebouwd en verbouwd) is aan het pand en dat van de oorspronkelijke staat zo weinig meer over is dat het object niet aangewezen kan worden als cultuurhistorisch waardevol .
- er intern en extern nog weinig oorspronkelijke details aanwezig zijn
- de aanwijzing als cultuurhistorisch pand verstrekkende gevolgen kan hebben voor de mogelijkheden van het pand en de bedrijfsvoering; het legt beperkingen op aan (ver)bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden.
- de aanwijzing financiële gevolgen heeft

en verzoekt het object te verwijderen van de verbeelding/Waardekaart .
Beantwoording:
Het is onmiskenbaar dat het sloopvergunningenstelsel dat het gevolg is van de aanduiding ‘karakteristiek’ kan leiden tot beperkingen in de aanpassingen van het gebouw. En ook kan dit leiden tot hogere kosten in verband met noodzakelijk onderzoek ten aanzien van de cultuurhistorische waarde van een pand. Tegelijkertijd biedt de beleidsregel ‘koesteren cultuurhistorie’ voldoende mogelijkheden om in een vroeg stadium in beeld te brengen of een ingreep raakt aan de cultuurhistorische waarden en betekenis van een pand. Want de eerste stap is een quickscan ten aanzien van de cultuurhistorische elementen die in het geding zijn. Deze quickscan zal worden uitgevoerd door een bouwhistoricus/deskundige-cultuurhistorie van de gemeente Enschede. Daarvoor worden geen kosten in rekening gebracht. Als daarbij direct blijkt dat wordt voldaan aan artikel 5.1.3 van de planregels is een vergunning niet aan de orde. Ook als direct blijkt dat artikel 5.1.4 lid b onder 2 van toepassing is, wordt de omgevingsvergunning verleend. Daarvoor geldt de reguliere termijn van 8 weken. In veel gevallen zal er dan ook sprake zijn van vergunningplichtige nieuwbouw waarvoor diezelfde termijn van 8 weken geldt. De omgevingsvergunning voor de activiteiten ‘slopen’ en ‘bouwen’ loopt dan gelijk op en er is in dat geval geen sprake van dat er vertraging ontstaat. Dat is anders als blijkt dat het wel gaat om cultuurhistorisch waardevolle elementen. In dat geval kan het nodig zijn om aanvullend onderzoek te doen. De kosten daarvoor komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer. Wij verwachten dat zich dit in een beperkt aantal gevallen zal voordoen. In de meeste gevallen zal het daarbij gaan om een bouwhistorische verkenning waarvan in het algemeen de kosten overzichtelijk zijn. Wij vinden dit vanuit het oogpunt van het behoud van cultuurhistorie een aanvaardbare belasting van een initiatiefnemer.
Verder is het niet zo dat door de aanduiding ‘karakteristiek’ een pand ‘op slot’ gaat. Want de beleidsregel ‘koesteren cultuurhistorie’ die het kader vormt van de vergunningverlening, is zodanig ingericht dat het antwoord niet per definitie ‘nee’ is. De beleidsregel is juist zo ingericht dat er een evenwichtige afweging plaatsvindt van alle betrokken belangen waarvan de cultuurhistorie er één is. Het doel daarvan is om te voorkomen dat gedachtenloos panden worden gesloopt.
Vaak wordt het benoemen van de historische waarde en het daaraan koppelen van afwegingsmomenten (vergunningen) ervaren als beperking. Maar het kan ook juist positief werken. Niet alleen in het licht van het behoud van identiteit maar ook in praktische zin voor een initiatiefnemer. Want het behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand kan ertoe leiden dat functiewijzigingen die op gespannen voet staan met andere regelgeving worden geaccepteerd juist vanwege het behoud van een belangrijk pand. In die zin kan de aanduiding ‘karakteristiek’ leiden tot een hogere flexibiliteit en tot meer mogelijkheden van herbestemming.
Onze eindconclusie op dit punt is dat er weliswaar enige beperkingen kunnen zijn en ook dat er enige kostenverhoging kan ontstaan. Wij achten de beperkingen en de hogere kosten aanvaardbaar in het licht van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De aanduiding ‘karakteristiek’ in het bestemmingsplan wordt bepaald door de vragen:
1. Is het pand beeldbepalend;
2. Staat het pand in een gebied ‘koesteren’ van de beleidskaart cultuurhistorie.

Om met (2) te beginnen. Het antwoord daarop is ‘ja’. De gebieden ter weerszijden van de Gronausestraat hebben deze aanduiding omdat het een belangrijke structuurdrager is van dit deel van de stad.

Of een pand 'beeldbepalend' is, hangt af van de architectonische en architectuurhistorische kwaliteiten, de ensemble- en stedenbouwkundige waarden en waarden vanuit de cultuurhistorische- en gebruiksgeschiedenis. Daarbij geldt als definitie voor de term 'beeldbepalend': een pand dat door zijn architectonische waarde en/of zijn cultuurhistorische waarde de specificiteit en herkenbaarheid van zijn omgeving verhoogt.

Het huidige pand kent zijn oorsprong aan het einde van de 19e eeuw. Want in 1888 is er op deze plek aan de toenmalige Gronauschestraatweg een verenigingsgebouw 'Algemeen Belang' gezet op de plaats waar vroeger boerderij Meijer stond. Dit verenigingsgebouw lag terug van de straat waardoor er een behoorlijk voorterrein was. De oudst bekende foto (circa 1900) laat een min of meer symmetrisch gebouwd pand zien in één bouwlaag met een kap en met neorenaissance elementen, een middenrisaliet en een veranda aan de rechterzijde.
Bij diverse aanpassingen rond 1929 is het middenrisaliet naar boven doorgetrokken tot voor het voordakvlak en zijn er aanpassingen gedaan aan de raampartijen. Er is voor het middenrisaliet een overkapt terras gezet en rechts van het pand is de houten kegelbaan vervangen door een gemetselde kegelbaan.
Meer recent is het gebouw aan alle zijden uitgebreid waarbij er aan de voorzijde nog steeds een min of meer symmetrisch gebouw is gebleven met een middenrisaliet. Dit gebouw doet met name van enige afstand nog steeds doet denken aan de situatie rond 1929. De hal van de kegelbaan is er nog en ook het voorterrein al is dit door de uitbreidingen minder groot dan voorheen.
Er zijn door de uitbreiding veel details verdwenen al is de oude voorgevel van rond 1929 nog steeds in het gebouw aanwezig. Ook het oude dak van rond 1927 is nog goed herkenbaar. Of er elders in het gebouw nog oorspronkelijke details zijn te zien is nu niet onderzocht.
Door de aanwezigheid van deze oude elementen is de bouwhistorie van het pand goed zichtbaar en afleesbaar.
Het pand staat op het hoogste punt van de Gronausestraat en is daar door zijn volume en de bomen prominent aanwezig.

Vanuit de gebruikshistorie is het pand van belang. Het is een van de oude pleisterplaatsen langs een belangrijke toegangsweg naar de stad. In de tijd van zijn ontstaan was het daar verder meest onbebouwd. Hier en daar stond er een boerderij. De meeste straten en bebouwing die wij nu kennen, waren er toen nog niet. Later is dit gebied door de uitdijende stad omsloten. In al die tijd is de functie van pleisterplaats gebleven.
Vanwege die bekendheid verhoogt dit pand, ondanks de aanpassingen die er in de loop der tijd aan zijn gedaan de specificiteit en herkenbaarheid van zijn omgeving en is het een herkenbaar stukje historie van Enschede gebleven.

Om bovenstaande redenen zijn wij van mening dat het hier gaat om een beeldbepalend pand dat niet zomaar gesloopt kan worden. Daarom zijn wij niet bereid om de aanduiding 'karakteristiek' van dit pand te verwijderen en achten wij het van belang om bij aanvragen om (gedeeltelijke) sloop daar zorgvuldig mee om te gaan volgens de systematiek van de beleidregel 'koesteren cultuurhistorie'.

5. Zienswijze: W. Olde Engberink, namens het college van Kerkrentmeester van de Protestantse Gemeente Enschede m.b.t. de Detakerk

Indiener is van oordeel dat:

- de aanwijzing van de Detakerk als cultuurhistorisch object met hoge attentie waarde op dezelfde bezwaren stuit als de aanwijzing van gemeentelijk monument. De bouwstijl is niet bijzonder of interessant is en de architect was niet een nationale of regionale beroemdheid.
- het enkele feit dat het gebouw uit 1950 stamt is geen redelijk en overtuigend argument.
- de omschrijving/onderbouwing 'redelijk gave hoofdvorm, zadeldak, pannen en bakstenen' geldt voor de meeste kerken
- de ligging van de kerk niet beeldbepalend is of met de omliggende bebouwing een fraai stedenbouwkundig geheel vormt.
- de kwalificatie 'hoge attentiewaarde' de verkoop ernstig belemmert, want de kerk wordt niet meer gebruikt voor kerkdiensten en staat te koop

m.b.t. de Apostel Thomaskerk is indiener van oordeel dat:

- de kerk qua architectuur, bouwstijl, bouwhistorie en gebruiksgeschiedenis niet dusdanig uniek en zeldzaam is dat de kwalificatie cultuurhistorisch met attentiewaarde gerechtvaardigd is
- de kwalificatie 'attentiewaarde' de verkoop ernstig belemmert, want de kerk wordt niet meer gebruikt voor kerkdiensten en staat te koop
- dezelfde argumenten gebruikt moeten worden die gelden voor de Detakerk .

Beantwoording
De Cultuurhistorische Waardenkaart is vastgesteld door de gemeenteraad in 2014. Dat betekent dat de daarin gehanteerde kwalificaties in het kader van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" niet aan de orde kunnen zijn.
Toch maken wij een tweetal opmerkingen.
Voor de **Detakerk** is een redengevende omschrijving opgesteld door een deskundig bureau (het Oversticht) . Wij mogen daaraan zwaar gewicht toekennen. In uw zienswijze presenteert u niet een vergelijkbaar deskundigenrapport dat de beoordeling van het Oversticht weerlegt. Dat betekent dat de cultuurhistorische waarde van de Detakerk voor ons inhoudelijk niet ter discussie staat.
Ook onder de regels van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" blijven aanpassingen aan het gebouw mogelijk en zelfs sloop is uiteindelijk niet ondenkbaar. De kaders daarvoor worden gevormd door de beleidsregel 'koesteren cultuurhistorie' waarnaar ook in het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" wordt verwezen.
De stelling dat de aanduiding 'hoge attentiewaarde' functiewijziging of verkoopbaarheid in de weg staat, wordt verder door u niet onderbouwd. Daar staat tegenover dat de kerk momenteel deels verhuurd wordt voor kerkelijke activiteiten en recent heeft een ontwikkelaar plannen voor herbestemming gepresenteerd aan de gemeente die leiden tot aanpassingen aan het gebouw. Deze plannen zijn, zoals het er nu naar uitziet, aanvaardbaar vanuit cultuurhistorisch- en welstandsperspectief. Op grond daarvan concluderen wij dat ook het herbestemmen, en het veranderen van een pand dat beschermd wordt door het bestemmingsplan haalbaar is.

De **Apostel Thomaskerk** heeft weliswaar de aanduiding ‘attentiewaarde’ op de Cultuurhistorische waardenkaart, maar heeft niet de aanduiding ‘karakteristiek’ in het bestemmingsplan “Cultuurhistorie”. Dat komt doordat het gebied waarin de apostel Thomaskerk staat niet is opgenomen in de ‘beleidskaart cultuurhistorie’. Alleen panden die én op de cultuurhistorische waardenkaart voorkomen én vallen binnen een gebied ‘koesteren cultuurhistorie’ in de beleidskaart krijgen de aanduiding ‘karakteristiek’ in het bestemmingsplan “Cultuurhistorie”. En alleen voor die panden gelden de regels in dat bestemmingsplan. Voor de apostel Thomaskerk gelden deze dus niet en is het voor het bestemmingsplan een pand zoals alle andere panden.

Om bovenstaande redenen geeft de zienswijze ons geen aanleiding om het bestemmingsplan “Cultuurhistorie” aan te passen ten aanzien van de Detakerk.

Conclusie: de zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage: Overzicht van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Cultuurhistorie”

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat van 2 juni 2016 tot en met 13 juli 2016 ter inzage heeft gelegen.

Ambtshalve is:

1. De waardevolle boerderij “Het Volbert”, gelegen aan de Anemoonstraat 20 en de Magnoliastraat 5 te 7531 DC Enschede, kadastraal Gemeente Lonneker, sectie Q, nummer 4178 wordt als karakteristiek object opgenomen op de verbeelding; artikel 5 van de regels is van toepassing. Dit object is noch vermeld op de waardenkaart, noch op de beleidskaart. De bouwhistorische quickscan is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.
2. De Melkhal, Raiffeisenstraat 85, kadastraal Gemeente Enschede, sectie C, nummer 6741, wordt als karakteristiek object opgenomen op de verbeelding. De bouwhistorische quickscan is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Daarnaast worden een aantal fouten hersteld. Het gaat om:

1 Het Personeelspaviljoen TH-Twente, Dienstweg 5 te 7522 ND Enschede
2 Weverij katoenafval I.I Rozendaal/Museum TwentseWelle, Roomweg 103-107/Het Rozendaal te 7523 BM Enschede
3 Landhuis Het Oldenzaalse Veen, Haagsebosweg 38, 7525 PE Enschede.

Deze gebouwen stonden wel op de waardenkaart, maar zijn niet (juist) op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan overgenomen.

30-5-2016 1600048672

Lc 5947

Gemeente Enschede | 2 | A/B
Reg.nr
Ingekomen 30 MEI 2016
Afdeling SO BP/SO
Behandeltermijn
Attentie Copie RS

Mr. G.J.H. Lefers RB
't Groot Wiecherink
Wiecherinksweg 5
7548 RM BOEKELO

Gemeenteraad van Enschede
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Cultuurhistorie"

Boekelo, 27 mei 2016

Geachte heer/mevrouw,

In het ontwerpbestemmingsplan worden twee gebouwen op mijn erf aangewezen als 'karakteristiek'.

Hierbij verzoek ik u de beide gebouwen uit het bestemmingsplan te verwijderen.
In de laatste jaren hebben we de nodige verbouwingen verricht op ons erf. De drie bijgebouwen zijn alle drie verbouwd in 2007-2008 en het hoofdgebouw is in diverse stadia gerenoveerd. De laatste verbouwing was vorig jaar.

We hebben zodanig verbouwd, dat mede gezien de contouren die in de Gids Buitenkans zijn geschetst, de mogelijkheid werd opengehouden, dat later, als de kinderen dat mochten wensen, zij ook op het erf kunnen wonen.

Wij hebben bewust in stijl verbouwd.

Als ik artikel 5 van het bestemmingsplan goed lees is het straks niet meer mogelijk om een van beide 'karakteristieke' gebouwen voor (extra) bewoning geschikt te maken, aangezien dan snel sprake zal zijn van gedeeltelijk slopen.

Met andere woorden het in stijl verbouwen wordt afgestraft met een beperking voor de toekomst.

Verder is mij niet duidelijk waarom deze panden zijn aangemerkt als 'karakteristiek'.
Het hoofdgebouw bestaat, aan de buitenkant duidelijk zichtbaar, uit verschillende bouwstijlen. De oudste muur (aan de voorzijde) dateert van 17??. In 1937 is de bovenkamer gesloopt en vervangen door een opbouw (hoek voorzijde/wegzijde). In 1897 is de achtergevel geplaatst en in de 21e eeuw hebben we grote delen van de zijgevels vervangen.

Het andere 'karakteristieke' gebouw is in 2007-2008 geheel verbouwd. De vorm is gebaseerd op de bestaande bebouwing. Dat was een eeuwenoude schuur (eiken gebinten) met daaraan een aanbouw (veel lichter hout).

Hoogachtend,

Gertjan Lefers

Mr. G.J.H. Lefers RB
Wiecherinksweg 5
7548 RM BOEKELO

Gemeenteraad van Enschede
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

2041LL 7500AA 20

13-7-2016 : 1600063733 via mail.

Van: Walter OLde Engberink <info@lo-architecten.nl>
Verzonden: dinsdag 12 juli 2016 23:16:16
Aan: "Postbus20@enschede.nl" <postbus20@enschede.nl>, "JZR" <JZR@enschede.nl>
Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Cultuurhistorie NL.IMRO. 0153.BP00124-0002
Bijlage(n): 2016-07-12 zienswijze ontwerpbestemmpl. Cultuurhistorie PGE.pdf; reactie bzw inz Detakerk gem. monument.pdf
Geachte raadsleden van de Gemeente Enschede

Bijgaand sturen we u namens de Protestantse Gemeente Enschede een zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan Cultuurhistorie NL.IMRO. 0153.BP00124-0002.
Het betreft de aanwijzing van de Detakerk met een hoge cultuurhistorische attentiewaarde
en de Apostel Thomaskerk met een cultuurhistorische attentiewaarde.
Deze zienswijze sturen we digitaal en per post naar u toe.

Eveneens sturen we u als bijlage de brief van de Protestantste Gemeente Enschede uit 2014 zoals in de zienswijze is aangegeven.

Zou u een ontvangstbevestiging van deze zienswijze willen sturen naar onderstaand adres.

Mede namens de Protestantse Gemeente Enschede

Hoogachtend,

L&O ARCHITECTEN
ir. W.J.M. Olde Engberink
Eibergsestraat 112
7481 HN Haaksbergen
053 - 5722087
www.lo-architecten.nl

Alle informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. L&O Architecten staat niet in voor de inhoud, noch voor de juiste, volledige en tijdige overbrenging van een verzonden e-mail bericht.

L&O ARCHITECTEN

Elbergsestraat 112
7481 HN Haaksbergen

tel 053 - 57 220 87
fax 053 - 57 210 57

www.lo-architecten.nl
info@lo-architecten.nl

Postbank 79 80 582
ING-bank 67.68.37.514

Leden van de gemeenteraad gemeente Enschede
Postbus 20
7500 AA Enschede

Enschede, 12 juli 2016

Betreft: *zienswijze betreffende ontwerp-bestemmingsplan "cultuurhistorie"*

Geachte leden van de gemeenteraad

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "cultuurhistorie NL.IMRO. 0153.BP00124-0002" is reden om deze zienswijze te geven namens het college van Kerkrentmeesters van de Protestantse Gemeente Enschede. Onze zienswijze betreft het aanwijzen van de Detakerk aan de H.B. Blijdensteinlaan 30 in Enschede met een kwalificatie van hoge attentiewaarde en de Apostel Thomaskerk aan de Thomas de Keyserstraat 20 in Enschede met een de kwalificatie van attentiewaarde.

Zienswijze Detakerk
Voor wat betreft het aanwijzen van de Detakerk met een cultuurhistorische waarde met hoge attentiewaarde verwijzen we u ook graag naar onze argumentatie van de Protestantse Gemeente inzake het bezwaar tegen de aanwijzing van de Detakerk van 2014 als gemeentelijk monument. Deze brief is als bijlage bijgevoegd bij deze zienswijze en moet worden beschouwd als hier woordelijk te zijn aangehaald.
De argumentatie omtrent de architectuurhistorische waarde, de stedenbouwkundige ligging en het cultuurhistorische belang blijven nog steeds van kracht en is ook de reden waarom we ons niet kunnen verenigen met uw voornemen om de Detakerk te kwalificeren met een hoge attentiewaarde.
Zoals ook uit de brief van 2014 valt te lezen, wordt de kerk momenteel niet meer gebruikt voor kerkdiensten en staat de kerk te koop. Door de kwalificatie met hoge attentiewaarde wordt de verkoop van de Detakerk ernstig belemmerd en schaadt het de Protestantse Gemeente in haar verkoopplannen en/of herbestemmingsplannen. Ook eventuele sloopplannen (van delen) van het gebouw worden hierdoor onmogelijk gemaakt.

Zienswijze Apostel Thomaskerk 7545 BK
Voor wat betreft het aanwijzen van de Apostel Thomaskerk met een cultuurhistorische waarde met attentiewaarde kan een soortgelijke argumentatie als in de bijgevoegde brief voor de Detakerk van 2014 gelden.
De architectuurhistorische waarde van de Ap. Thomaskerk is qua architectuur, bouwstijl, bouwhistorie en gebruiksgeschiedenis niet dusdanig uniek en zeldzaam dat de kwalificatie van attentiewaarde wordt gerechtvaardigd.
Ook de stedenbouwkundige ligging en het cultuurhistorisch belang van de kerk is niet beeldbepalend en historisch te noemen.
Ook voor de Ap. Thomaskerk geldt dat de kerk momenteel niet meer wordt gebruikt voor kerkdiensten en te koop staat.
De kwalificatie met attentiewaarde belemmerd ook de verkoop van deze kerk en het schaadt de Protestantse gemeente in haar toekomstplannen met het gebouw.

Wij verzoeken u om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen door de Detakerk niet te waarderen met de cultuurhistorische waarde van hoge attentiewaarde en de Apostel Thomaskerk niet te waarderen met de cultuurhistorische waarde van attentiewaarde.

We zijn graag bereid deze zienswijze mondeling en / of schriftelijk toe te lichten bij het bevoegd orgaan binnen uw organisatie of bij de commissie bezwaar en beroep.

In afwachting van uw positieve reactie, verblijven wij.

Namens de Protestantse Gemeente Enschede

J.A. Holsbrink, voorzitter college van kerkrentmeesters
H. Vergunst, penningmeester college van kerkrentmeesters

Namens L&O Architecten
ir. W.J.M. Olde Engberink, architect

PROTESTANTSE GEMEENTE te ENSCHEDE
COLLEGE VAN KERKRENTMEESTERS

College van Burgemeesters en Wethouders
van de Gemeente Enschede,
t.a.v. de heer A.Haer

Uw brief van 6 februari 2014 inzake aanwijzing gemeentelijk monument

Geachte college,

Wij namen kennis van uw voornemen de aan ons in eigendom toebehorende DETA Kerk als gemeentelijk monument aan te wijzen.

Wij kunnen ons met dat voornemen niet verenigen en leggen dat hierna uit aan de hand van wat u bij "waardering" in uw brief opgemerkt heeft.

Architectuurhistorische waarde

Wij vinden uw beschouwingen over de architectuurhistorische waarde onvoldoende onderbouwd. Wat u daarbij opsomt geldt voor het merendeel van de kerken die gebouwd zijn te weten "redelijk gave hoofdvorm, zadeldak, pannen, bakstenen". Wat de DETA Kerk verder niet bijzonder maakt is dat de architectuur niet bijzonder is. De architect die de kerk ontworpen heeft, was niet een nationale of regionale beroemdheid. Het gebouw vertegenwoordigt ook niet een bepaalde bouwstijl die het gebouw interessant maakt. Het enkele feit dat de kerk rond 1950 gebouwd is vinden wij niet een overtuigend argument.

Wij menen als kerkrentmeesters enige expertise op dit terrein te hebben en kwalificeren deze kerk als een zeer sober kerkgebouw dat weinig tot geen bijzondere architectonische waarde en kenmerken heeft. Om dit te illustreren vergeleken wij de DETA Kerk met de Vredeskerk die ook aan ons in eigendom toebehoort. De Vredeskerk is in dezelfde jaren als de DETA Kerk gebouwd. Gezien de bijzondere architectuur, de bekende architect die het gebouw ontwierp, de zeer bijzondere ramen ontworpen door de toenmalige directeur van de AKI, het gebruik van kunst in de kerk, de prachtige ligging, springt in het oog dat de Vredeskerk inderdaad en terecht op goede gronden door uw gemeente als monument aangewezen is. De DETA Kerk mist echt tot onze spijt die waarde, althans u heeft dat ons niet duidelijk kunnen maken .

Stedenbouwkundige ligging

De ligging van de kerk vinden wij niet echt beeldbepalend. De DETA Kerk ligt niet aan een doorgaande weg. De kerk ligt in de wijk het Zeggelt op een kruispunt waaraan verschillende gebouwen liggen. Deels zijn die gebouwen aan het kruispunt van latere datum. Het aan het kruispunt gelegen schoolgebouw is talloze keren verbouwd. Met andere woorden dit kruispunt is allang niet meer een fraai stedenbouwkundig geheel en de daaraan gelegen gebouwen maken met elkaar een bij elkaar geraapte indruk. Bovendien is dit kruispunt niet gelegen aan een doorgaande weg omdat het verkeersluw gemaakt is. De kerk mist mede waarde omdat bij de kerk een beeldbepalende toren ontbreekt.

Cultuurhistorische belang

Ten onrechte wordt in uw brief deze kerk als voorbeeld van de naoorlogse wijkgedachte genoemd. De DETA Kerk was na 1945 het enige kerkgebouw voor geheel Enschede van de synodaal gereformeerde kerk, één van de voorlopers van onze gemeente. Andere wijken had dit kerkgenootschap dus toen niet.

Belemmeringverkoop DETA Kerk

De DETA Kerk wordt al enige jaren door ons niet meer voor kerkdiensten gebruikt. Al geruime tijd geleden hebben we een makelaar in de arm genomen om tot verkoop van de kerk te komen. Het zal u bekend zijn dat verkoop van een kerkgebouw zeer problematisch is, omdat herbestemming moeilijk is. Tot nu toe hebben we dan ook ondanks enige belangstelling voor het gebouw geen bieding van een mogelijke koper ontvangen.

Wij weten dat belemmeringen -zoals uw voornemen het pand op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen- herbestemming van een gebouw voor een andere functie alleen maar zullen bemoeilijken.
Het is zelfs zo dat volgens onze makelaar sloop van het kerkgebouw in de huidige markt de beste verkoopopbrengst zal opleveren van de grond. Die grond is ook heel goed te benutten voor de bouw van woningen in jaren '30 stijl zoals ook prachtig plaatsvond op de plaats van de vroegere schuin tegen over de DETA Kerk gelegen Nijkrake garage.

Wij vinden dan ook een tegenstrijdigheid in uw beleid omdat u enerzijds recentelijk begrip en hulp aanbood binnen de beperkte mogelijkheden die u heeft om kerkgenootschappen behulpzaam te zijn met herbestemming van vrijkomende kerkgebouwen. Anderzijds nu u door deze voorgenomen plaatsing op de monumentenlijst de mogelijkheden tot herbestemming ronduit belemmert.

Het schaadt ons als u dit gebouw op de monumentlijst plaatst.

We begrepen uit de plaatselijke pers dat u uw voornemen om een schoolgebouw aan de Hengelosestraat dat ook monumentwaardig werd geacht, ingetrokken heeft omdat dat gebouw een andere bestemming zal krijgen.

Dat is precies de situatie die ook voor dit kerkgebouw van toepassing is. Wij menen dat ook om die reden u uw voornemen net als bij het schoolgebouw aan de Hengelosestraat dient in te trekken.

Hergebruik als kerkgebouw achten wij uitgesloten gezien de ontkerkelijking.

Slotsom

Door u is onvoldoende onderbouwd waarom dit gebouw als monument aangemerkt zou moeten worden. Ons belang als eigenaar om de vrijheid te houden met het gebouw te doen wat nodig is om tot herbestemming te komen dient te prevaleren. Daarbij nemen wij ook in

aanmerking dat uw gemeente op geen enkele wijze een financiële tegemoetkoming verstrekt en de gemeente vrijblijvend lasten op ons als eigenaar van dit gebouw legt.

Indien u waarachtig van mening blijft dat de DETA Kerk monumentwaardig is treden we graag in overleg met u om het gebouw aan u te verkopen. Dan kunt u de DETA Kerk als monument behouden.

Als u andere instellingen die een gebouw hebben aan de Hengelosestraat dat ook herbestemd moet worden om die reden niet op de monumentlijst plaatst, dient dat naar onze mening ook voor ons van toepassing te zijn. (=herhaling van eerdere opmerking, zou ik weglaten. Tenzij dit als onderdeel van de slotsom herhaling verdient)

Wij verzoeken dus de DETA Kerk niet op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen. Wij zullen graag hierover verder met u in overleg treden. Daarbij willen we ook graag aan de orde stellen op welke wijze de gemeentelijke overheid invulling geeft aan haar gemeentelijk monumentenbeleid. Is dat een kwestie van wel monumenten aanwijzen maar de eigenaren niet daadwerkelijk met enige subsidie helpen of wellicht ook de verbouwing van onze Vredeskerk die door de gemeente terecht tot gemeentelijk monument is aangewezen te stimuleren door bijvoorbeeld een vrijstelling van leges te bepalen voor de daarvoor te verlenen vergunning ?

Namens de Protestantse Gemeente Enschede,

J.A.Holsbrink, voorzitter College van Kerkrentmeesters

J.Keizer , secretaris College van Kerkrentmeesters

12-7-2016 1600635571

IAA Architecten

Stedenbouw en Landschap

be5947

Gemeente Enschede	3	A/B
Reg.nr.		
Ingekomen 12 JULI 2016		
Afdeling BP/SO		
Behandeltermijn		
Attentie		

Afd

Gemeente Enschede
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

Datum	Behandeld door	Ons kenmerk	Uw kenmerk
2016-07-11	N. Luttikhuis	BRF1680677LUT	

Project
2016032AL - Gronausestraat 100 Enschede

M.H. Tromplaan 55, Postbus 729, 7500 AS Enschede · T 053 480 44 44 · E info@iaa-sl.nl · I www.iaa-sl.nl
Bankrelatie ABN AMRO IBAN NL71ABNA0585231419, BIC ABNANL2A · BTW nummer NL.8096.01.205.B.01 · Kamer van Koophandel nr. 8096210
Directie: dr. ir. Theo de Bruijn · IAA Stedenbouw en Landschap BV is een rechtspersoon en maakt onderdeel uit van de IAA Holding BV

Onderwerp
Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Cultuurhistorie

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens de heer P. Hu, eigenaar van Mr.Hu, dien ik deze zienswijze in tegen het gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan Cultuurhistorie.

Tot zijn verbazing kreeg de heer Huik drie weken geleden tijdens een afspraak bij de gemeente Enschede te horen dat zijn pand op de cultuurhistorische waardenkaart staat. Na zoeken zag hij dat er nu een bestemmingsplanprocedure loopt en dat het bestemmingsplan toevallig op dit moment ter inzage ligt tot en met 13 juli. Nu de ter inzage periode nog loopt, wil hij graag van de mogelijkheid gebruik maken om een zienswijze in te dienen.

De heer Hu, als eigenaar van het pand, is niet op de hoogte gebracht van de toekenning van de cultuurhistorische waarde aan zijn pand. Een mogelijke toekenning tot cultuurhistorisch pand kan verstrekkende gevolgen hebben voor zijn mogelijkheden met het pand en de bedrijfsvoering. Het legt beperkingen op aan de (ver)bouwmogelijkheden van het pand. Dit is onder andere uit te drukken in tijd en geld. Bij toekenning wordt er van hem verwacht dat hij bij elke uitbreiding/ verbouwing aantoont wat de gevolgen zijn voor de cultuurhistorische waarde, waar een onderzoek en extra procedures voor nodig zijn. Hierdoor is hij veel minder flexibel in de toch al snel veranderende restaurantmarkt.

Daarnaast hebben wij zo onze twijfels bij de cultuurhistorische waarde van het pand. Inderdaad is het pand al lang geleden gebouwd en is het altijd een pleisterplaats geweest aan de Gronausestraat. Maar op de bijgevoegde foto's is te zien dat het pand in de loop van de jaren vaak en flink is verbouwd. De verbouwingen hebben intern en extern plaatsgevonden. Zoals te zien is op de foto's zijn er nog maar weinig oorspronkelijke details te zien. Ook intern is er weinig te zien van het oorspronkelijke pand. Het

heeft nu een inrichting wat je bij een "All you can eat Sushi, Koreaans en Chinees" kan verwachten, zie bijgevoegde foto's.

Aan de achterkant zijn enkele solitaire details te zien uit verschillende bouwperioden en de voormalige kegelbaan is voorzien van een knipvoeg. Intern zijn waarschijnlijk de glas in lood ramen de enige overgebleven details. Op basis van deze details kan er in onze ogen geen cultuurhistorische waarde worden toegekend aan mijn pand.

De heer Hu verzoekt u dan ook om het pand van de lijst met cultuurhistorische panden af te halen.

Met vriendelijke groet,
IAA Stedenbouw en Landschap B.V.

N. Luttikhuis
Juridisch planoloog

IAA
Architecten

TNT Post
Port betaald
Port Payé
Pays-Bas

IAA Architecten Enschede - Amsterdam
Postbus 729, 7500 AS Enschede

besluit 1600062880 11-7-16

Gemeente Enschede	3	A/B
Reg.nr.		
Ingekomen	11 JULI 2016	
Afdeling	SO	RP/SO
Behandeltermijn		
Attentie		

Aan het College van B & W
Gemeente Enschede
Postbus 20
7500AA Enschede

Nijmegen, 7 juli 2016

Betreft:
Zienswijze met betrekking tot Ontwerp Bestemmingsplan Cultuurhistorie 2016 aangaande Hoogstraat 105 te 7512GW Enschede

Geacht College,

Door toeval kwam ik er achter dat mijn pand aan de Hoogstraat 105 te Enschede op de Waardekaart, behorende bij bovengenoemd plan, wordt aangemerkt als pand met een attentiewaarde.
Dit verbaast mij hogelijk, daarom maak ik hierbij mijn zienswijze kenbaar.

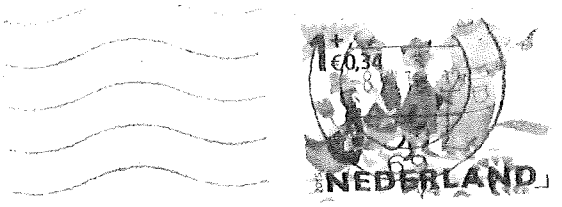
Het pand, Hoogstraat 105, was in oorspronkelijke staat zeker de moeite waard.
Maar in de loop der jaren is er door opeenvolgende verbouwingen zó veel gewijzigd, dat er van enige originaliteit geen sprake meer is.
De voorzijde is nog enigszins origineel, maar ontdaan van de fraaie gevelversieringen.
Een deel van de rechter zijgevel is later aangebouwd en vervolgens nog eens verbouwd.
De linker zijgevel bestaat uit een blinde muur en is vanaf de straat nauwelijks zichtbaar.
De achterbouw heeft niets meer van het oorspronkelijke ontwerp.
Persoonlijk ben ik zeer gecharmeerd van historische panden, maar tot mijn spijt is er aan dit pand te veel gewijzigd en te lelijk verbouwd.
Het interieur van de woning heeft niets origineels meer, of het zou een deel van de trapleuning moeten zijn.
Ook de huidige indeling van de woning is niet meer de oorspronkelijke.
Het pand ligt bovendien pal naast een betonnen plaats met autoboxen, wat samen met de matige bewoning door de huidige huurder, de uitstraling ook geen goed doet.

Ik vraag mij af op welke gronden dit pand is genomineerd als attentiewaarde op de Waardekaart en nodig u bij deze uit om u er te plaatse van te vergewissen of het hier om een historisch interessant pand gaat of niet.

Tenslotte verzoek ik u om op grond van bovenstaande argumenten mijn pand niet op te nemen in het definitieve Bestemmingsplan Cultuurhistorie.
Het zal voor de Gemeente Enschede alleen maar werkverschaffing zijn en ik zal als persoon ernstig beknot worden in mijn vrijheid van handelen en gedupeerd in het toekomstig gebruik en genot.
Mocht u besluiten mijn pand toch als attentiewaarde in het Bestemmingsplan Cultuurhistorie te laten staan, dan neem ik aan dat hier een financiële vergoeding tegenover staat, daar het pand en het onderliggende perceel hierdoor minder mogelijkheden bieden en dus in waarde verminderen.
Ik ga er van uit, dat u mij van het verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,
H.W. Gosejacob (*Eigenaar Hoogstraat 105 Enschede*)
Driehuizerweg 362
6525PP Nijmegen

H.W. Gosejacob.



Aan het College van B&W
Gemeente Enschede
Postbus 20
7500 AA Enschede

W. goseljacob
Driehuizerweg 362
6525 PP Nijmegen.

4-7-2016 1600062880 be5947

29-6-2016 16000590 64

Gemeente Enschede	3	A/B
Reg.nr.		
Ingekomen 29 JUNI 2016		
Afdeling BP / SO		
Behandeltermijn		
Attentie		

afd.

Gemeente Enschede
Team Bezwaar en Beroep
Postbus 20
7500 AA Enschede

ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan "Cultuurhistorie"

Enschede, 27 juni 2016

Inzake : Ubbink/Bestuur VVE Trompflat/52150027;MB
Doorkiesnummer : +31(0)534800643 (secretaresse)

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij dien ik - mede namens mevrouw S. Posthuma (mede namens GovernCo Holding B.V.) en de heer R. Toutenhoofd, medeondertekenaars - zienswijzen in tegen het ontwerp bestemmingsplan "Cultuurhistorie" dat blijkens de publicatie t/m 29 juni a.s. ter inzage ligt voor een ieder. Alle ondertekenaars zijn eigenaar van één of meer appartementsrechten in de "Tromplat" aan de Kortenaerstraat alhier.

1.
Dit bestemmingsplan is een alternatief voor het besluit van B&W d.d. 4 juni 2005 om een twaalftal genoemde panden, waaronder de "Trompflat", niet aan te wijzen als gemeentelijk monument. Of dat besluit uiteindelijk stand zal houden is ten tijde van het opstellen dezes overigens nog niet bekend: gewacht wordt op het besluit op het bezwaarschrift ingediend door de Stichting Cuypersgenootschap en de Erfgoedvereniging Bond Heemsschut op 30 juni 2015.

2.
Na bestudering van de voorliggende planregels bestaat de indruk dat deze in de praktijk weinig minder nadelig zullen zijn dan toepassing van de regels voor gemeentelijke monumenten. Ook deze regeling zal voor de eigenaren immers leiden tot besteding van extra tijd, geld en moeite bij voorgenomen renovatie/verbetering aan de buitenzijde en daarmee tot onzekerheid en ongewenste inperkingen van hun in beginsel verstrekkende eigendomsrecht. Bij élke voorgenomen wijziging aan de - vanaf het openbaar toegankelijke gebied zichtbare - bestaande bebouwing zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Alle eigenaren van de appartementsrechten in de Trompflat dienden destijds tegen het eerder voorgenomen besluit tot aanwijzing als gemeentelijk monument overwegende zienswijzen in. Als **bijlage 1** worden hier mijn

zienswijzen d.d. 8 april 2014 bijgevoegd: de inhoud dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

3.
Inhoudelijk verdient het volgende opmerking:
blijkens eerdere schriftelijke aankondiging en de korte toelichting bij publicatie zou de kern van deze alternatieve regeling liggen op het verbod op geheel of gedeeltelijk slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (artikel 3.3 planregels). . Deze sloopregeling kent in artikel 3.3. sub b onder 3 een uitzondering op de vergunningplicht voor werk en werkzaamheden van geringe omvang dan wel het normale onderhoud en beheer betreffende. Een dergelijke uitzondering is echter niet opgenomen onder artikel 3.2. Dat leidt er kennelijk toe dat ingeval van denkbaar voorgenomen bouwkundige wijzigingen aan vanaf openbaar gebied zichtbare bestaande bebouwing die niet (mede) omvat gehele of gedeeltelijke sloop altijd een omgevingsvergunning vereist zal zijn, hoe gering of het *normale onderhoud of beheer* betreffende deze ook is. Dat lijkt mij een té verstrekkende, onevenredige last.

4.
Verzocht wordt het bestemmingsplan aldus aan te passen dat de Trompflat buiten de aangewezen gronden blijft, althans de regeling in artikel 3.2 aan te vullen met een uitzondering voor wijzigingen van geringe omvang dan wel het normaal onderhoud en beheer betreffende.

Een uitnodiging voor een hoorzitting ziet ondergetekende tegemoet.

Met vriendelijke groet,

M.D. Ubbink
App. nr. 26-I

S. Posthuma
App. nr.26

R. Toutenhoofd
App. nr. 30-II

S. Posthuma, namens
GovernCo Holding B.V.
App. nr. 28

B&W van de gemeente Enschede
T.a.v. de heer Lastdrager
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

Enschede, 8 april 2014

Inzake : Voornemen aanwijzing Trompflat als gem. monument
Uw ref : 1400091808/tk (uw brief d.d. 19 maart jl.)

Geachte heer Lastdrager,

Bij brief d.d. 19 maart jl. berichtte u ons namens het college van b&W dat het voornemen bestaat om de Trompflat - waarin wij een appartement bezitten - aan te wijzen als gemeentelijk monument. Hiertegen dienen wij hierbij (tijdig) zienswijzen in.

Tegenover enkele geringe voordelen (gebruik van de diensten van uw monumentenloket) staan voor ons meerdere overwegende nadelen:
- toekomstige veranderingen die het niveau van normaal onderhoud overstijgen zullen dan zwaarder worden getoetst (Monumentenwet) worden, wat tot méér belemmeringen, procedures en kosten zal leiden;
- subsidiemogelijkheden voor onderhoud werden afgeschaft. Of die er in de toekomst weer zullen komen valt te betwijfelen. Het rentevoordeel bij geldlening blijkt gering;
- de appartementen voldoen qua oppervlakte en indeling niet meer aan de huidige normen en verwachtingen. Verbouwing of renovatie binnen afzienbare tijd lijkt onvermijdelijk om ze nog enigszins courant en bewoonbaar te houden. De relatief grote oppervlakte van het perceel (tuin, met name vóór) biedt daartoe goede mogelijkheden;
- anders dan u suggereert menen wij dat de aanwijzing juist een waardedrukkend effect zal hebben, want de verkoopmogelijkheden en -opbrengst zal verminderen. Dit betreft vooral de grond, gelet op oppervlakte en ligging (en daarmee "vanzelf" de totale waarde).

Wij dringen er bij u dan ook op aan van uw voornemen tot aanwijzing als gemeentelijk monument af te zien. Ons is bekend dat meerdere andere eigenaren onze mening delen.

Mocht u onverhoopt tóch besluit tot aanwijzing, lezen wij daarin alsdan graag expliciet terug dat deze uitsluitend de buitenzijde van de Trompflat betreft. De binnenzijde is allang niet meer authentiek en beschermenswaardig, wat bij toewijzing tot onnodige en onevenredig bezwarende belemmeringen zou leiden.

Met vriendelijke groet,

M.D. Ubbink H. Stolwijk (nr. 26 I)

Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad VII- C

Onderwerp	Projectafwijkingsbesluit Winkelcentrum Stokhorst (blok B)		
Portefeuillehouder	Jeroen Hatenboer (E)		
Programma	*DF*	Aangeboden aan Raad	17 januari 2017
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1600104226

Wij stellen u voor te besluiten om:

1 Medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een projectafwijkingsbesluit voor het bouwen van commerciële ruimten met hierboven appartementen aan de Chrysantstraat/Brakerhorst door voor te nemen een verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2 De onder 1 bedoelde voorgenomen verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken, indien er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend.

Inleiding

Bouwplan

Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een parkeerkelder, commerciële ruimten op de begane grond met hierboven 27 appartementen in 3 bouwlagen op de locatie Chrysantstraat/Brakerhorst (blok B van winkelcentrum Stokhorst). De appartementen worden gerealiseerd in twee bouwblokken van 3 bouwlagen die met elkaar worden verbonden door een trappenhuis en een glazen gevel aan de ene zijde en met een stalen framewerk aan de andere zijde.

Winkelcentrum Stokhorst

De herontwikkeling van winkelcentrum Stokhorst is vlot getrokken en er wordt volop gebouwd. Blok A is al geruime tijd opgeleverd, de Lidl is geopend en de openbare ruimte rondom dit blok en de Hortensiaflat is opgeleverd. Blok C (supermarkt Emté) is in aanbouw en wordt begin 2017 samen met de openbare ruimte rondom dit blok opgeleverd. Ook de gevels van blok D worden gedeeltelijk vernieuwd (zie onderstaande figuur voor een overzicht van de bouwblokken).

Het laatste blok (B) dient nog gebouwd te worden. Hiervoor zal eerst het oude winkelcentrum gesloopt worden. Het oude (reeds vergunde) bouwplan van blok B voorzag in een relatief groot gebouw met een bouwvlak van circa 3.160 m^2. Om de herontwikkeling van het winkelcentrum door te starten was het nodig om op een deel van dit bouwvlak parkeervoorzieningen en een toegangsweg te realiseren. Als gevolg van dit verlies aan bouwvlak past het gewenste bouwplan van blok B niet meer volledig binnen het bouwvlak en kan de herontwikkeling van het winkelcentrum nog niet afgerond worden.

Bestemmingsplan
Het betreffende perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan “Ribbelt-Stokhorst 2011”. De grond waarop het bouwplan wordt gerealiseerd heeft hierin gedeeltelijk de bestemming “Centrum” en gedeeltelijk de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied”. Binnen de bestemming Centrum zijn maximale bouwhoogten opgenomen, van maximaal 14,5 meter (zijde Hortensiastraat), 4,5 meter (middenstuk) en 17,5 meter (zijde Chrysantstraat).

Het bouwplan is gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan waarop het bestemmingsplan is gebaseerd. Het gebouw is kleiner geworden, verschoven richting de Chrysantstraat/Brakerhorst en het blok appartementen aan de zijde van de Brakerhorst wordt 1 bouwlaag minder hoog.
Door deze wijzigingen is het bouwplan niet meer in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dit betreft de volgende punten;

- Een gedeelte van het gebouw is gelegen op gronden met de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied”. Op gronden met deze bestemming mag niet worden gebouwd ten behoeve van een winkelcentrum of appartementen.
- Het bouwblok met appartementen aan de zijde van de Hortensiastraat en het trappenhuis met de zijgevels zijn gelegen op een gedeelte met de bestemming “Centrum” waar een hoogte van maximaal 4,5 meter is toegestaan. De hoogte van het gebouw bedraagt hier 13,8 meter.

Projectafwijkingsbesluit en verklaring van geen bedenkingen
Aan het bouwplan kan worden meegewerkt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van een projectafwijkingsbesluit (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo).
Een (ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen van de Raad is wettelijk verplicht bij een projectafwijkingsbesluit en is dan ook noodzakelijk om mee te kunnen werken aan het project. De verklaring van geen bedenkingen kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de verklaring van geen bedenkingen geweigerd wordt, zal het projectafwijkingsbesluit ook geweigerd worden.

Beoogd resultaat
Afronding van de herontwikkeling van winkelcentrum Stokhorst door het mogelijk maken van de bouw van een parkeerkelder, commerciële ruimten op de begane grond en hierboven appartementen in 3 bouwlagen aan de Chrysantstraat (blok B van winkelcentrum Stokhorst).

Argumenten
1.1 Door realisatie van het bouwplan verbetert de ruimtelijke kwaliteit en het winkelklimaat
Het bestaande leegstaande en verouderde winkelpand wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw pand gerealiseerd die een aanzienlijke kwaliteitsverbetering tot gevolg zal hebben. Ook zal de ontwikkelaar 32 ondergrondse parkeerplaatsen voor bewoners realiseren, dit in tegenstelling tot de oude plannen van blok B. Daarnaast wordt het door realisatie van het bouwplan mogelijk de openbare ruimte rond dit bouwplan opnieuw in te richten.

1.2 afronding winkelcentrum
Het plan voor winkelcentrum Stokhorst omvat de bouw van drie gebouwen, bekend als blok A, B en C en de (gedeeltelijke) renovatie van blok D. Blok A is inmiddels gerealiseerd en blok C is in aanbouw en in een vergevorderd stadium. Met de realisatie van blok B kan de herontwikkeling van winkelcentrum Stokhorst worden afgerond.

1.3 De wijkraad Ribbelt-Stokhorst is positief over het bouwplan
Het bouwplan is voorgelegd aan de wijkraad Ribbelt-Stokhorst. Zij adviseert positief over het bouwplan.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen
Het bouwplan vervangt een oud en een niet energie zuinig winkelpand. Het bouwplan wordt gerealiseerd conform de nieuwbouweisen van het geldende bouwbesluit.

Kosten, opbrengsten, dekking
De gemeente heeft geen kosten aan het verlenen van medewerking aan het bouwplan. Met de eigenaar van de gronden is een exploitatieovereenkomst afgesloten waarin de gemeentelijke kosten worden verhaald en de eventueel uit het projectafwijkingsbesluit voortvloeiende planschade. Door het afsluiten van de exploitatieovereenkomst is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie
Communicatie vindt plaats op de wettelijk voorgeschreven wijze (via weekblad Huis-aan-Huis, de Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl).

Vervolg
Indien uw Raad instemt met het voorstel wordt het ontwerpprojectafwijkingsbesluit met alle relevante bijlagen gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Indien zienswijzen worden ingediend vindt opnieuw beoordeling plaats in de Raad over het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen. Indien geen zienswijzen worden ingediend kan het projectafwijkingsbesluit worden verleend.

Bijlagen
1. ruimtelijke onderbouwing
2. bouwtekeningen
3. advies wijkraad Ribbelt-Stokhorst

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

De loco-Secretaris,	**de Burgemeester,**
E.A. Smit	dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit
Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van

---

Vastgesteld in de vergadering van _____

De Griffier,	**de Voorzitter**
R.M. Jongedijk	dr. G.O. van Veldhuizen

Gemeente Enschede

Omgevingsvergunning
Chrysantstraat 4

Status: Concept

Chrysantstraat 4

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding tot maken van de ruimtelijke onderbouwing 3
1.2 Ligging en locatie van het project 3
1.3 Wettelijk kader 4
1.4 Adviezen 4
1.5 Procedure 5
1.6 Huidige juridische situatie 6

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project 8
2.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundige beschrijving 8
2.2 Welstand en beeldkwaliteit 9
2.3 Cultuurhistorie 10
2.4 Duurzaamheid 10
2.5 Verkeer en parkeren 10

Hoofdstuk 3 Toetsing aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie en gemeente 13
3.1 Beleid en regels van het Rijk 13
3.2 Beleid en regels van de provincie Overijssel 13
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant beleid 14
3.4 Ladder Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6, 2e lid Bro) 15

Hoofdstuk 4 Toetsing aan de relevante omgevingsaspecten 17
4.1 Waterhuishouding 17
4.2 Natuur 18
4.3 Besluit milieueffectrapportage 19
4.4 Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen 20
4.5 Bodemkwaliteit 20
4.6 Wet geluidhinder 21
4.7 Luchtkwaliteit 22
4.8 Externe veiligheid 22

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid 24

Hoofdstuk 6 Conclusies 25

Bijlagen 26

Bijlage 1 Ontwerp-omgevingsvergunning 27

Bijlage 2 Aanvraag omgevingsvergunning 28

Omgevingsvergunning 29

Kennisgeving omgevingsvergunning 30

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot maken van de ruimtelijke onderbouwing

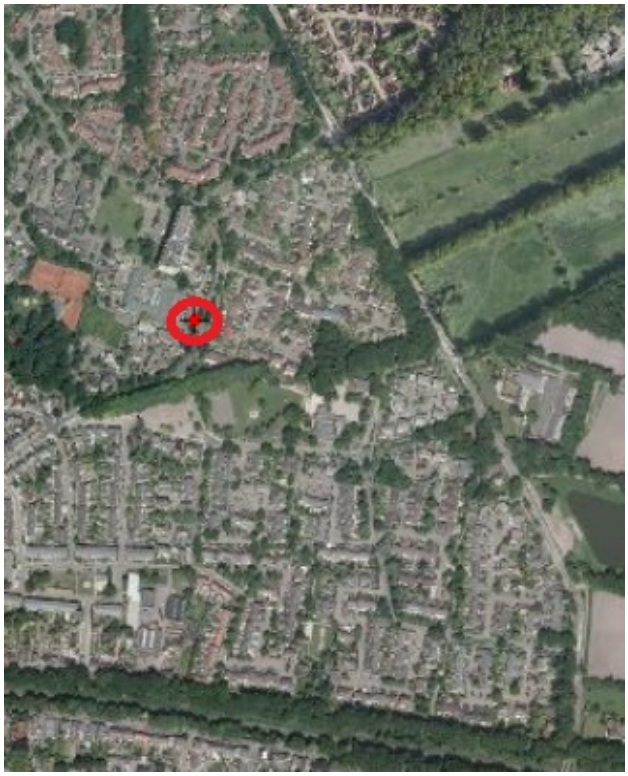
De afgelopen jaren is er een start gemaakt met de vernieuwing en de herontwikkeling van het winkelcentrum Stokhorst. Oude gebouwen zijn gesloopt en nieuwe gebouwen zijn gerealiseerd. Voor Blok A aan de Hortensiastraat/Brakerhorst/Fresiastraat is de bebouwing met winkels in de plint en daarboven woningen, gerealiseerd. Voor Blok C aan de zuidkant van het winkelcentrum is een start gemaakt met de bouw van winkels in de plint en appartementen daarboven.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op Blok B. Er is een bouwplan ingediend voor een gebouw met detailhandel in de plint, een parkeergarage en daarboven woningen. Wat betreft de functies past het bouwplan in het vigerende bestemmingsplan Ribbelt - Stokhorst 2011. De situering van het gebouw en daardoor de hoogteverdeling wijken echter af het bestemmingsplan.

Aan deze ontwikkeling kan alleen medewerking worden verleend indien het bestemmingsplan in voor aanvrager gunstige zin wordt herzien of door het verlenen van een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, 1^{e} lid onder a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Aanvrager heeft er voor gekozen een aanvraag omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit in te dienen.

1.2 Ligging en locatie van het project

Het winkelcentrum Stokhorst ligt in stadsdeel Oost, in de wijk Stokhorst.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

Het winkelcentrum Stokhorst ligt aan de Brakerhorst. Ter hoogte van de Chrysantstraat wordt het nieuwe gebouw gerealiseerd. Het gebouw dat nu aan de Chrysantstraat 2-4 staat en waarin nog een snackbar is gevestigd, zal gesloopt worden.

Afbeelding 2: huidige bebouwing

.

1.3 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit is artikel 2.12, 1e lid onder a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met de artikelen 5.20 en 6.14 van het Besluit omgevingsrecht. Op grond van artikel 2.12, 1e lid onder a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, mits die activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht zijn op een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit tevens enkele artikelen uit het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Het gaat daarbij om artikelen die betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan en de daarbij behorende toelichting. De inhoud van deze artikelen geldt daarmee ook voor een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit. Op grond van artikel 6.14 van het Besluit omgevingsrecht moet een verleende omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit overeenkomstig de Ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.4 Adviezen

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit vragen burgemeester en wethouders aan het binnen het projectgebied werkzame erkende wijkorgaan advies uit te brengen over de in voorbereiding zijnde omgevingsvergunning. Dit is geen wettelijke procedurestap maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze die is vastgelegd in de Regeling Wijkorganen 2008 en nader uitgewerkt in de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken.

De projectlocatie "Chrysantstraat 4" is gelegen binnen het werkgebied van de wijkraad 't Ribbelt - Stokhorst, dit is een erkend wijkorgaan dat voorafgaand aan het in procedure brengen van de omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit om advies dient te worden gevraagd.

De wijkraad 't Ribbelt - Stokhorst heeft d.d. 30 november 2016 laten weten te kunnen instemmen met de aangevraagde activiteit(en).

1.5 Procedure

Op de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing.

Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien daarmee ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk. In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat artikel 3.1.1 Bro ook van toepassing is op te verlenen omgevingsvergunningen met projectafwijkingsbesluit.

Met het mogelijk maken van het woongebouw met winkels in de plint aan de Chrysantstraat 4 zijn geen ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Regge en Dinkel, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding. Daarom is voor deze te verlenen omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit afgezien van het plegen van vooroverleg.

Terinzagelegging ontwerpbeschikking

De ontwerpbeschikking met de daarbij behorende stukken ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders. De terinzagelegging en de mogelijkheid om tijdens die periode zienswijzen naar voren te brengen dient te worden aangekondigd in de Huis aan Huis, de Nederlandsche Staatscourant en via internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit "Chrysantstraat 4" is op <datum> gepubliceerd in "Huis aan Huis", in de Staatscourant, op de website van de gemeente Enschede en op de website www.officielebekendmakingen.nl.

Verklaring van geen bedenkingen

Voordat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit kunnen verlenen kan het wettelijk verplicht zijn dat een ander bevoegd gezag (gemeenteraad, provincie of Rijk) eerst een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven voor een of meer onderdelen van de te verlenen omgevingsvergunning.

Voor het project "Chrysantstraat 4" is voor het afwijken van het bestemmingsplan Ribbelt - Stokhorst 2011 een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad noodzakelijk. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor bestemmingsplannen.

De gemeenteraad van Enschede heeft op <datum> verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan Ribbelt - Stokhorst 2011 voor het realiseren van de parkeergarage, winkels en appartementen aan de Chrysantstraat 4.

Rechtsbescherming

Na verlening van de omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open om bij de Rechtbank Overijssel beroep in te stellen tegen de verleende omgevingsvergunning. Aansluitend kunnen belanghebbenden nog hoger beroep instellen tegen de uitspraak van de rechtbank bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.6 Huidige juridische situatie

Bestemmingsplan Ribbelt - Stokhorst 2016

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan Ribbelt - Stokhorst 2011 en heeft grotendeels de bestemming Centrum. Het bestemmingsplan Ribbelt - Stokhorst is vastgesteld op 26 juni 2012 en onherroepelijk.

Afbeelding 3: vigerend bestemmingsplan Ribbelt - Stokhorst 2011

Volgens artikel 5 is binnen de bestemming Centrum toegestaan:

- detailhandel, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 5000 m2 verkoopvloeroppervlakte en uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- horeca, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 500 m2 en uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot horecabedrijven die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
- maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
- bedrijven, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot bedrijven die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
- het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de verdiepingen;
- bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen,liften,trappenhuizen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen (onder andere parkeerkelders en parkeerdaken), groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

In afwijking van het bepaalde onder a is de vestiging van risicovolle inrichtingen uitgesloten.

De maximale bouwhoogte is 17,5 meter aan de westzijde, 14,5 meter aan de oostzijde en daartussen in 4,5 meter.

Het ingediende bouwplan past wat betreft de functies en deels wat betreft de bouwhoogte binnen de bestemming Centrum. Een deel van het gebouw is echter buiten het bouwvlak gesitueerd en daarmee past het bouwplan ook niet in de hoogteverdeling van het bouwvlak.

Binnen de bestemming zijn verder horeca (maximaal 500 m^2), dienstverlening en bedrijven mogelijk die vallen onder categorie A van de staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging. Deze inrichtingen hebben activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen

kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Bestemmingsplan Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)

Op de locatie is ook van toepassing het bestemmingsplan "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)". Dit plan is vastgesteld op 18 november 2014 en onherroepelijk. De gronden hebben de gebiedsaanduidingen 'overige zone - vuurwerk uitgesloten' en 'overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten'. In artikel 3 is hierover opgenomen:

3.1 Overige zone - vuurwerk uitgesloten

a. Het is, al dan niet in afwijking van de regels zoals genoemd in de bestemmingsplannen in bijlage 1 (lijst geldende bestemmingsplannen), verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor opslag, groothandel, verwerking en/of vervaardiging van vuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-vuurwerk uitgesloten'.
b. Het in dit lid gestelde verbod is niet van toepassing op bestaande groothandelsbedrijven in consumentenvuurwerk op de locatie en voor de hoeveelheid opslag in consumentenvuurwerk, zoals dit vermeld is in bijlage 2.
c. In afwijking van het bepaalde onder a is op gronden, waar volgens het geldende bestemmingsplan detailhandel is toegestaan, tevens verkoop met opslag van consumentenvuurwerk tot maximaal 10.000 kg toegestaan, mits voldaan wordt aan de minimale veiligheidsafstanden tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten die genoemd zijn in het Vuurwerkbesluit.
d. In afwijking van het bepaalde in dit lid onder c is detailhandel met opslag van consumentenvuurwerk niet toegestaan, indien een geldend bestemmingsplan, zoals genoemd in bijlage 1, reeds elke vorm van bedrijvigheid ten aanzien van vuurwerk uitsluit.

3.2 Overige zone-risicovolle inrichtingen uitgesloten

a. Het is, al dan niet in afwijking van de bestemmingsplannen, zoals genoemd in bijlage 1 (lijst geldende bestemmingsplannen), verboden om een risicovolle inrichting te vestigen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-risicovolle inrichtingen uitgesloten';
b. Het onder a gestelde verbod is niet van toepassing op bestaande risicovolle inrichtingen.

Op grond van artikel 3.1 is verkoop en opslag van vuurwerk tot 10.000 kg alleen toegestaan als voldaan wordt aan de veiligheidseisen uit het Vuurwerkbesluit. Hiervan wordt in het projectafwijkingsbesluit niet afgeweken.

Ontwerp bestemmingsplan Cultuurhistorie

De projectlocatie ligt in de 'overige zone - cultuurhistorie' van het ontwerp bestemmingsplan. Alleen voor de locaties die zijn aangewezen als karakteristiek gelden specifieke bepalingen. Dat is hier niet aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project

2.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundige beschrijving

Bestaande situatie projectlocatie

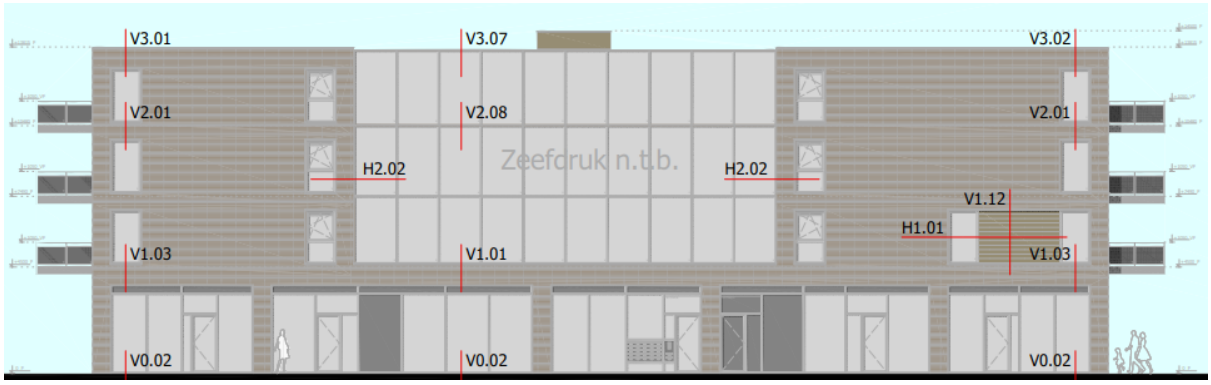
Het huidige gebouw bestaat uit één bouwlaag. In het gebouw zijn detailhandel en aanverwante dienstverlening gevestigd. Het staat nu voor een deel leeg.

Afbeelding 4: Huidige bebouwing vanaf de Brakerhorst

Beoogde situatie projectlocatie

In overeenstemming met het bestemmingsplan zal het nieuwe gebouw bestaan uit commerciële ruimte in de plint en woningen daarboven. Onder het gebouw komt een ondergrondse parkeergarage, waar bewoners van de nieuwe appartementen hun auto kunnen parkeren. De ingang van de parkeergarage is aan de Chrysant straat.

De ruimte voor detailhandel en dienstverlening in de plint is ca. 1380 m^2 groot. Daarboven komen 27 appartementen in 2 maal 3 bouw lagen. Een deel van de woningen komt aan de zijde van het winkelcentrum en het andere deel van de woningen is georiënteerd op de Chrysant straat. Het gebouw heeft een bouwhoogte van ca. 14, 5 meter. In het gedeelte tussen de woongebouwen - boven de commerciële ruimte - zijn de trap en lift gesitueerd. De gevel tussen de woongebouwen wordt aan de zuidkant dicht en aan de noordkant open.



Figuur 5: zuidgevel

Ten opzichte van het bestemmingsplan wordt het gebouw meer richting de Brakerhorst gesitueerd. Daardoor ontstaat er aan de kant van het winkelgedeelte meer ruimte voor parkeervoorzieningen en is een goede inrichting van het gebied mogelijk.

2.2 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota 'Bouwen aan identiteit' is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Ter plaatse van de projectlocatie geldt de welstandsidentiteit 'Woonwijkerven'. Voor gebouwen in gebieden met de identiteit 'Woonwijkerven' gelden de volgende specifieke criteria:

- winkelcentra, scholen en andere gebouw complexen met publieke of commerciële functies moeten aan alle zijden die grenzen aan het openbare gebied een representatieve gevel hebben die positief bijdraagt aan de levendigheid en de sfeer,
- deuren naar parkeergarages, parkeergarage-inritten, opslagruimte, laad- en los voorzieningen, afval- en materiaal opslag, technische installaties en andere utilitaire ruimten aan openbare zijden moeten verzorgd worden vormgegeven en mogen geen negatieve uitstraling hebben,
- rolluiken en andere beveiliging op de onderste lagen moeten minimaal 80% transparant zijn, in de architectuur worden mee ontworpen en aan de binnenzijde van de pui worden bevestigd.

Het op de projectlocatie beoogde (bouw)plan voor woningen en detailhandel in de plint voldoet aan de randvoorwaarden die gelden voor de welstandsidentiteit 'Woonwijkerven'.

Figuur 6: het nieuwe gebouw met noord- en westgevel

2.3 Cultuurhistorie

Monumenten

De bebouwing op de projectlocatie is geen rijksmonument of gemeentelijk monument.

Bijzondere bomen en overige cultuurhistorisch waardevolle elementen

Op de projectlocatie zijn geen bijzondere bomen of anderszins cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Archeologie

In het bestemmingsplan Ribbelt - Stokhorst 2011 is geen archeologische bestemming of aanduiding opgenomen, omdat het bestemmingsplan vooral conserverend is en het plangebied grotendeels bebouwd is. De projectlocatie is in de gemeentelijke Archeologische Verwachtingskaart aangeduid als onderzoeksgebied A. Dit betekent dat als er een bodemverstoring plaats vindt van dieper dan 50 cm en met een bodemverstoringsoppervlakte van meer dan 250 m^2, er eerst archeologisch onderzoek gedaan moet worden. Onderzoek is nu niet mogelijk omdat de gronden grotendeels bebouwd zijn. In de omgevingsvergunning zal daarom worden opgenomen dat voordat tot de bouw wordt overgegaan, archeologisch onderzoek moet worden gedaan.

2.4 Duurzaamheid

De gemeente Enschede heeft in diverse nota's en in het coalitieakkoord 2014-2018 'Duurzaam, Samen, Sterker!' uitgesproken dat haar duurzaamheidsambities verder reiken dan waartoe de wettelijke voorschriften de gemeente verplichten. De gemeente heeft echter geen juridische mogelijkheden om initiatiefnemers te verplichten meer energiebesparende maatregelen te treffen dan wettelijk is voorgeschreven. De gemeente kan initiatiefnemers wel stimuleren om zo duurzaam mogelijke woningen of bedrijfsgebouwen te realiseren. Voor de op de projectlocatie te realiseren appartementengebouw met winkels in de plint geldt dat deze in ieder geval aan de wettelijke energieprestatie-eisen zullen moeten voldoen. Als uitwerking van de duurzaamheidsambities in het coalitieakkoord 'Duurzaam, Samen, Sterker!' wordt het Actieplan Duurzaamheid opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt aan welke doelen onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid actief wordt gewerkt, welke aanpak daarvoor is vereist, welke partijen bij de realisatie daarvan een rol spelen en welke rol de gemeente daarbij voor zichzelf ziet weggelegd, alsmede de toewijzing van mensen en middelen om de gestelde doelen te realiseren.

2.5 Verkeer en parkeren

Het winkelcentrum Stokhorst is vanaf de Brakerhorst bereikbaar met verschillende ingangen. In het kader van het bestemmingsplan Ribbelt - Stokhorst 2011 zijn de verkeersaspecten van de mogelijk gemaakte ontwikkelingen onderzocht. De nu voorgenomen ontwikkeling aan de Chrysantstraat 4 brengt daarin geen verandering.

In het bestemmingsplan Ribbelt - Stokhorst 2011 is ervan uitgegaan dat voor de gehele ontwikkeling van het winkelcentrum Stokhorst parkeerplaatsen op maaiveld en in de gebouwen worden gerealiseerd.

De parkeerbehoefte van het winkelcentrum en het direct aangrenzend gebied ziet er als volgt uit:

Programma	**Blok A**	**Blok B**	**Blok C**	**Blok D**	**Totaal**
Appartementen (aantal)	54	27	20		101
Commercieel (m^2)	2.160	1.282	1.405	890	5.737
Parkeerbehoefte					
Appartementen	70	35	26		131
Commercieel	65	38	42	27	172
Totaal					**303**
Bestaande woningen:					
Woningen Magnoliastraat					17
Woningen Pioenstraat					34
Woningen Fresiastraat (boven winkels)					17
Woningen Fresiastraat (naast winkelgebied)					22
Woningen Hortensiastraat (appartementen)					56
5 tennisbanen + boerderijfunctie					15
Totaal					**161**
Parkeerbehoefte totaal					**464**

Het aantal bestaande en te realiseren parkeerplaatsen ziet er als volgt uit:

Op maaiveld bij Blok A	124
Op maaiveld bij Blok B	99
Op maaiveld bij Blok C	99
Op maaiveld bij Blok D	49
Bestaande pp rondom Pioenstraat	33
Parkeergarage Blok A	29
Parkeergarage Blok B	32
Totaal	**465**

Gezien de parkeerbehoefte van 464 parkeerplaatsen worden voor het totale gebied van het winkelcentrum en het direct daaraan grenzend gebied, voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor bezoekers en het winkelend publiek zijn alleen de parkeerplaatsen op maaiveld beschikbaar. De gebouwde parkeervoorzieningen zijn bestemd voor het parkeren van de bewoners van de appartementen.

Voor het nieuwe gebouw van Blok B komt midden in het winkelcentrum aan de Hortensiastraat parkeergelegenheid voor fietsers.

De bevoorrading van de winkels in Blok B zal plaats vinden aan de noordoostzijde van het nieuwe gebouw. Vanaf de Brakerhorst ter hoogte van de Chrysantstraat kunnen de vrachtwagens de winkels bereiken en via de Hortensiastraat het winkelcentrum weer verlaten.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie en gemeente

3.1 Beleid en regels van het Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau staat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De structuurvisie is sinds maart 2012 van kracht en vormt de kapstok voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR beschrijft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland in de richting van het jaar 2040. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichter bij burgers en bedrijven brengen. Provincies en gemeenten krijgen letterlijk de ruimte om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. Het kabinet heeft dertien nationale (gelijkwaardige) belangen opgesteld. Dit zijn concrete belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor de rivier, kustverdediging de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Toetsing project "Chrysantstraat 4" aan regels en beleid van het Rijk

De op de projectlocatie beoogde realisatie van de woningen en winkels valt niet onder een van de in het beleid en de regels van het Rijk genoemde nationale belangen.

3.2 Beleid en regels van de provincie Overijssel

Omgevingsvisie Overijssel 2009

Het ruimtelijk relevant beleid en de daarbij behorende regels van de provincie Overijssel zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. In het beleid van de provincie staan daarom de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door vooral in te zetten op het beschermen van bestaande kwaliteiten en deze te verbinden met nieuwe ontwikkelingen. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving staat voorop, in combinatie met een goed vestigingsklimaat, een goede woonomgeving en een fraai buitengebied. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij het uitgangspunt.

Omgevingsverordening Overijssel 2009

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Het gaat daarbij om de onderwerpen uit de Omgevingsvisie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd. In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 staan algemene regels op het

gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden.

Toetsing project "Chrysantstraat 4" aan regels en beleid van de provincie

De op de projectlocatie beoogde realisatie van de woningen en winkels is in zekere zin kleinschalig en past wat betreft de functies binnen het bestemmingsplan Ribbelt - Stokhorst 2011, dat het niet nodig is om nader in te gaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken die volgens de Omgevingsvisie van toepassing zijn op het projectgebied.

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant beleid

Het ruimtelijk relevant beleid van de gemeente Enschede is vastgelegd in de Structuurvisie Enschede, de diverse sectorale structuurvisies en in Stedelijke Koers.

Structuurvisie Enschede

In de Structuurvisie Enschede gaat het om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst op het gebied van wonen, groen, economie, verkeer, milieu en gebiedsontwikkeling. Het doel van de Structuurvisie is het in samenhang presenteren van de hoofdlijnen van sectoraal of gebiedsgericht beleid. Het gaat om de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid op de lange termijn, zodat er op projectniveau voldoende flexibiliteit is om in te kunnen spelen op veranderingen. De Structuurvisie is continu in ontwikkeling. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en nieuw stedelijk beleid wordt de Structuurvisie aangevuld of nader uitgewerkt, zodat het een actueel strategisch en integraal kader vormt.

Woonvisie

De Woonvisie vormt een sectorale nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen.

Detailhandelsstructuurvisie

In de Detailhandelsstructuurvisie staan de hoofdlijnen van het gemeentelijk detailhandelsbeleid voor de komende vier jaar.

In de Detailhandelsstructuurvisie Enschede 2012 is voor een aantal wijkwinkelcentra waaronder Stokhorst, uitgegaan van per centrum een totale omvang van 4.000 - 5.000 m^2 winkelvloeroppervlak. In de Detailhandelsstructuurvisie is Winkelvloeroppervlak (wvo) omschreven als: de voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimten zoals etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's. Het winkelvloeroppervlak bedraagt, afhankelijk van de branche, circa 70 à 80% van het brutovloeroppervlak.

Het brutovloeroppervlak van de bestaande en vergunde detailhandel, horeca en dienstverlening is ca. 4450 m^2 b.v.o. In Blok B wordt ca. 1280 m^2 b.v.o. gerealiseerd voor detailhandel, horeca en dienstverlening. Het totaal van 5730 m^2 b.v.o. komt overeen met ca. 4584 m^2 winkelvloeropervlak. Het bouwplan past dan ook binnen het beleid van de Detailhandelsstructuurvisie Enschede 2012.

Overigens is het in het bestemmingsplan gehanteerde begrip verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) vergelijkbaar met het begrip winkelvloeroppervlakte.

Watervisie

De Watervisie richt zich op het samen met partners in de waterketen aanpakken van waterknelpunten in

Enschede op het gebied van hemelwateroverlast, grondwateroverlast, grondwaterverontreiniging en waterkwaliteit.

Structuurvisie Cultuurhistorie

In de Structuurvisie Cultuurhistorie wordt geregeld op welke wijze bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen moet worden omgegaan met het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Daarbij wordt onder cultuurhistorisch erfgoed verstaan: alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en structuren in de gemeente Enschede, met uitzondering van gemeentelijke monumenten, rijksmonunumenten en archeologische waarden. Voor monumenten en archeologische waarden is reeds in afzonderlijke gemeentelijke beleidskaders vastgelegd hoe daarmee dient te worden omgegaan in het kader van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

Structuurvisie Externe Veiligheid

In de Structuurvisie Externe Veiligheid staat het gemeentelijk beleid met betrekking tot het beheersen van risico's die mensen lopen door de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarbij is vastgelegd wat in Enschede nog als een toelaatbaar risico wordt beschouwd en hoe ongewenste situaties zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen of beperkt. In deze structuurvisie is tevens het beleid voor opslagplaatsen en verkooppunten van consumentenvuurwerk vastgelegd.

Stedelijke Koers

Onder de noemer “Stedelijke Koers” heeft de gemeenteraad op 24 september 2012 ingestemd met een andere koers voor Enschede. Dat was nodig omdat vraag en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans zijn. De maatschappij is veranderd. Het aantal projecten, de ambities en de plannen in Enschede die werden voorbereid en uitgevoerd pasten niet meer bij de huidige en toekomstige vraag. Om dit terug te brengen naar een realistisch aanbod heeft de gemeenteraad gekozen voor de plannen en projecten die het meest waardevol zijn voor de toekomst van Enschede en die de economie van Enschede en de regio zoveel mogelijk stimuleren. De financiële uitwerking hiervan vond plaats tijdens de behandeling van de Programmabegroting op 12 november 2012. In Enschede zullen niet alleen minder woningen worden gebouwd, maar ook andere soorten: minder appartementen en meer woningen met een tuin. De prognose voor de verkoop van grond voor bedrijventerreinen wordt naar beneden bijgesteld. Voor de kantorensector wordt naast verlagen van het aantal te bouwen kantoren ook gekeken naar hergebruik van bestaande kantoren, omdat er sprake is van leegstand.

De locatie Stokhorst Blok B is in de Stedelijke Koers opgenomen als een te realiseren project, ook omdat er contractuele en juridische verplichtingen zijn. Het bouwplan is daarmee in overeenstemming met de Stedelijke Koers.

Toetsing project "Chrysantstraat 4" aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant beleid

Het bouwplan past binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

3.4 Ladder Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6, 2e lid Bro)

Artikel 3.1.6, 2e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een stedelijke ontwikkeling die met een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Gelet op de totstandkomingsgeschiedenis van het wetsartikel 3.1.6, 2e lid Bro moet bij iedere 'stedelijke ontwikkeling', waaronder iedere ontwikkeling van detailhandelsvloeroppervlak, inzichtelijk worden gemaakt of er, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

Ingevolge de Ladder duurzame verstedelijking moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen gemotiveerd worden

met behulp van drie opeenvolgende stappen:

I. beschrijven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
II. indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, beschrijven inhoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden doorherstructurering, transformatie of anderszins, en;
III. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig wordt ontwikkeld.

'stedelijke ontwikkeling'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook een op grond van het voorgaande plan reeds mogelijke maar nog niet gerealiseerde ontwikkeling hoeft niet altijd een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename maar wel van concentratie van de bebouwingsmogelijkheden.

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Chrysantstraat 4"

Het realiseren van Blok B op Stokhorst is geen stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. De woningen en winkels zijn op grond van het huidige bestemmingsplan mogelijk. Er is geen sprake van een extra ruimtebeslag.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan de relevante omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt kort en bondig ingegaan op de diverse omgevingsaspecten waarmee voor wat betreft de uitvoerbaarheid van het project rekening dient te worden gehouden.

4.1 Waterhuishouding

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in combinatie met het bepaalde in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht moet bij een project worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Hemelwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Dit kan in beginsel door hergebruik, het toepassen van groene daken en/of halfverharding. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit aantoonbaar niet mogelijk is, mag het hemelwater vertraagd worden afgevoerd naar een aanwezige greppel, oppervlaktewater of ander afwateringssysteem in de nabije omgeving. Hiervoor is het nodig het hemelwater tijdelijk op eigen terrein te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd naar voorzieningen in de openbare ruimte. De tijdelijke bergingsopgave bedraagt in het bestaand stedelijk gebied 20 millimeter, oftewel 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak. In het buitengebied bedraagt de tijdelijke bergingsopgave 40 millimeter. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken.

Op de projectlocatie is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Het water van daken, wegen en overige verharding wordt afgevoerd naar het hemelwaterriool. Het hemelwaterriool gaat via verschillende bergingsvijvers naar het bekensysteem. In het hemelwaterriool, de bergingsvijvers en beken is voldoende ruimte voor waterberging aanwezig.

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. Afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. De gemeente zorgt er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen. In het buitengebied is niet overal in de openbare ruimte een systeem aanwezig voor de afvoer van hemelwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA) of helofytenfilter worden ingericht. Dit dient te gebeuren in overleg met het waterschap Vechtstromen. Uit een doelmatigheidsstudie is gebleken dat drukriolering niet doelmatig is en voor de particulier veel duurder is dan een IBA. Daarom zal er doorgaans geen drukriolering meer worden aangelegd. Er is geen provinciale ontheffing van de zorgplicht meer nodig wanneer de gemeente besluit om in het buitengebied uit doelmatigheidsoverwegingen geen afvalwater in te zamelen.

Op de projectlocatie is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het vuilwaterriool.

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijven. Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken. Het aftoppen van grondwaterstandspieken middels drainage is wel toegestaan.

Er is geen wateroppervlakte aanwezig in het plangebied.

Grondwater en ontwatering

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel. De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende maatregelen indien er in een gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen door de grondwaterstand en de te treffen maatregelen niet tot de zorg van de provincie of het waterschap behoren.

De ontwatering van een perceel is afhankelijk van het gebruik van de grond. Ontwatering is het verschil tussen het peil van de weg of de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

- Wegen: ontwateringsdiepte van 0,70 meter, waarbij een zandbed met minimale dikte van 0,50 m aanwezig moet zijn. Een te hoge grondwaterstand kan opvriezen en opdooi van de fundering van de weg veroorzaken.
- Bebouwing: de ontwateringsdiepte van bebouwing hangt af van het type gebouw. Voor woningen of gebouwen met een niet-waterdichte kruipruimte die goed toegankelijk moet zijn, dient de ontwatering zodanig te zijn dat zich geen grondwater in de kruipruimte bevindt. Als norm wordt vaak gehanteerd dat het grondwater tenminste 0,20 m beneden de vloer van de kruipruimte moet staan. Uitgaande van een 0,50 m hoge kruipruimte en een vloerdikte (woonvloer) van 0,20 m betekent dit een afstand van 0,90 m tussen de GHG en de bovenzijde van de vloer. Door kruipruimteloos te bouwen kan de ontwateringsnorm onder bepaalde voorwaarden met 0,30 m verminderd worden.
- Groen / onbebouwd en onverhard terrein: voor deze bestemming wordt meestal een ontwateringdiepte van 0,50 m –mv geadviseerd. Langdurige te hoge grondwaterstanden beïnvloeden de beworteling nadelig.

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied in de huidige situatie geen structurele problemen met grondwater. Toekomstige functies hebben eenzelfde gewenste ontwatering.

Afwatering

Om op perceelsniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt gelden de volgende adviesnormen:

- Het vloerpeil van de bebouwing minimaal 0,20 m boven het dichtstbijzijnde wegpeil leggen.
- Perceel vlak of richting de weg af laten lopen.
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Voor de gebouwen en de buitenruimte is een hoogteplan gemaakt waarbij rekening is gehouden met bovenstaande adviesnormen.

4.2 Natuur

Natuurbeschermingswet 1998

In de Natuurbeschermingswet 1998 wordt de aanwijzing en bescherming van de Europese 'Natura 2000' gebieden geregeld. Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 dienen voor alle Natura 2000 gebieden instandhoudingsdoelstellingen en een beheerplan te worden vastgesteld. De instandhoudingsdoelstellingen hebben betrekking op de kwaliteit van natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied en op activiteiten die significant verstorende effecten kunnen hebben op voor een Natura 2000 gebied aangewezen soorten. Bestaand gebruik mag worden voortgezet, mits niet conflicterend met de instandhoudingsdoelstellingen en als zodanig vastgelegd in het beheerplan. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of die activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en een plan-milieu effect rapportage (plan-MER) te worden opgesteld. Wanneer significant negatieve effecten inderdaad niet uitgesloten kunnen worden dient voor de betreffende activiteiten een Natuurbeschermingswetvergunning te worden aangevraagd.

De projectlocatie is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of in de nabijheid daarvan. Een verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 kan daarom achterwege blijven.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de meest kwetsbare planten- en diersoorten die in Nederland voorkomen. Het gaat daarbij niet om de bescherming van individuele planten of dieren maar om waarborgen om te voorkomen dat het voortbestaan van soorten planten of dieren in gevaar komt. Hiertoe zijn in deze wet een aantal verbodsbepalingen opgenomen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod op het plukken van planten. Daarbij is het “nee, tenzij” principe het uitgangspunt, er mag geen schade worden toegebracht aan beschermde dieren of planten tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Indien een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft voor in dat gebied voorkomende beschermde soorten dan dienen passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen en/of dient het plan te worden aangepast om eventuele negatieve gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen. Indien door maatregelen en eventueel planaanpassing negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde soorten niet of niet volledig kan worden voorkomen, dient ontheffing van de betreffende verbodsbepalingen te worden gevraagd bij de staatssecretaris van Economische zaken, Landbouw en Innovatie.

Er wordt gebouwd op al verhard en grotendeels bebouwd gebied. Er is geen kans op aantasting van kwetsbare plant- of diersoorten.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. De EHS heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit). De EHS beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden. De EHS valt niet onder de werking van de gebiedsbescherming, zoals geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 of de soortenbescherming, zoals geregeld in de Flora- en faunawet. De EHS is een ruimtelijk rijksbelang dat door provincies en gemeenten dient te worden door vertaald in ruimtelijke plannen, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen.

De projectlocatie is niet gelegen op gronden die onderdeel uitmaken van de EHS of in de directe omgeving daarvan. Een verdere toetsing aan de EHS kan daarom achterwege blijven.

4.3 Besluit milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten daadwerkelijk een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden.

Toetsing project aan het Besluit m.e.r.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er drie mogelijkheden:

1. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r.-verplicht;
2. m.e.r.-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of het uitvoeren van een m.e.r. verplicht is;
3. vormvrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de in daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet dan een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitvoeren om na te gaan of die activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben. Als uit die vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieugevolgen op voorhand niet kunnen worden uitgesloten, moet er alsnog een verplichte m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Voor activiteiten die niet in het Besluit m.e.r. zijn genoemd, geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

Het project betreft geen ruimtelijke ontwikkelingen waarop het Besluit m.e.r. van toepassing is. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

4.4 Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande en toekomstige bedrijvigheid in en rondom de projectlocatie aanwezig is, die van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat op de projectlocatie. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze inrichtingen (bedrijven en voorzieningen). De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Met behulp van de in 2009 door de VNG uitgegeven publicatie “Bedrijven- en milieuzonering" is van de aanwezige en toekomstige bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving van de projectlocatie de milieucategorie bepaald. Vervolgens is nagegaan of de projectlocatie is gelegen binnen de op grond van de milieucategorie aan te houden indicatieve afstanden tot woningen.

In de directe omgeving van de Stokhorst zijn geen bedrijven die hinder ondervinden van de te realiseren woningen, winkels en parkeergarage. En ook andersom, er zijn geen bedrijven in de directe omgeving die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen.

Toetsingskader Geluid

Voor het gebied van het winkelcentrum gaat het bestemmingsplan Ribbelt - Stokhorst 2011 voor wat betreft de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten, uit van gemengd gebied. Hier is een mix van stedelijke functies mogelijk. Gemengde gebieden zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging, bijvoorbeeld een stadscentrum met winkels, woningen, horeca en kleine bedrijven. In een dergelijk levendig en dynamisch gebied zijn andere activiteiten mogelijk dan in een woongebied.

Binnen de bestemming Centrum zijn horeca, dienstverlening en bedrijven mogelijk die vallen onder categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging. Deze inrichtingen hebben activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

4.5 Bodemkwaliteit

Bij de toetsing of een project uitvoerbaar is moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Het projectgebied is voor het overgrote deel bebouwd. Onderzoek is daarom nu niet mogelijk. In de omgevingsvergunning zal daarom worden opgenomen dat voordat er werkelijk gebouwd gaat worden, een bodemonderzoek moet worden gedaan.

4.6 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wgh genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen.

Wegverkeerslawaai

Het projectafwijkingsbesluit maakt het mogelijk om blok B binnen de (her)ontwikkelingslocatie winkelcentrum Stokhorst dichter bij de Brakerhorst te realiseren. In het blok B worden winkels met daarboven woningen gerealiseerd.

Blok B is niet gelegen binnen de zone van een op grond van de Wgh gezoneerde weg. De Wgh is niet van toepassing. In de directe omgeving van blok B is de Brakerhorst gelegen. De Brakerhorst is een 30 km-weg waarop de Wgh niet van toepassing is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet, ondanks dat de Wgh niet van toepassing is, wel aandacht worden besteed aan het wegverkeerslawaai van de Brakerhorst.

Voor de bepaling van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer is met behulp van het computerprogramma Geomilieu (V4.00) een rekenmodel opgesteld. Daarbij is o.a. voor de ligging van blok B gebruik gemaakt van de door Arcom Partners gemaakte situatietekening (werknummer 72-192-1, tekening T500, d.d. 26-04-2016). Met behulp van het rekenmodel is de geluidsbelasting overeenkomstig Standaardrekenmethode II uit het “Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012“ berekend. In bijlage 1 zijn een plot van het rekenmodel, de invoergegevens voor de Brakerhorst en de berekeningsresultaten opgenomen.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op blok B de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Brakerhorst 49 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh met 1 dB overschreden. Aan de maximale grenswaarde van 63 dB die voor binnenstedelijke situaties geldt, waar de Wet Geluidhinder wel op van toepassing is, wordt ruimschoots voldaan.

Zonder aftrek artikel 110g Wgh bedraagt op blok B de geluidsbelasting 54 dB. Uitgaande van de, in het Bouwbesluit opgenomen, minimale eis van 20 dB voor de gevelwering zal de geluidsbelasting in de woningen ten hoogste 34 dB bedragen. Met een minimale gevelwering van 20 dB wordt de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit met 1 dB overschreden. Het betreft hier echter nieuwbouw. De gevelwering van nieuwbouw is over het algemeen hoger dan de minimale eis van 20 dB uit het Bouwbesluit. In de woningen zal de geluidsbelasting naar verwachting dan ook voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit. Daarmee zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor het dichter bij de Brakerhorst realiseren van blok B.

Railverkeerslawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn.

Industrielawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan is niet gelegen in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan is niet gelegen in de nabijheid van het (voormalige) vliegveld Twente en ook niet binnen de geluidszone van het vliegveld.

Conclusie geluid

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

Bij de toetsing of een project uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of de realisatie van beoogde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van het bepaalde in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

a. er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
b. een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
e. een project niet voorziet in de realisatie van gevoelige bestemmingen binnen de zone van een op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen gezoneerde rijksweg of provinciale weg.

Met het bestemmingsplan winkelcentrum Stokhorst blok B wordt het mogelijk om blok B dichter bij de Brakerhorst te realiseren. Het bestemmingsplan maakt in blok B winkels met daarboven woningen mogelijk. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is uitsluitend sprake van een verschuiving van blok B. De bestemming wijzigt niet. Gelet hierop zal geen sprake zijn van een negatief effect op de luchtkwaliteit.

In de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn gegevens opgenomen met betrekking tot de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in Nederland. Uit de monitoringstool 2015 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2015, 2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit (art 5.16 WM, lid 1 onder b) ligt er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De risico's waar burgers aan worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daarom heeft de overheid regels opgesteld voor inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen die onaanvaardbaar grote risico's opleveren voor personen die zich bevinden in woningen, scholen en bejaardencentra die in de directe omgeving hiervan liggen. Kort samengevat heeft dit tot gevolg dat er veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten zoals woningen en dergelijke.

De projectlocatie is niet gelegen in de nabijheid of binnen de aan te houden veiligheidsafstanden van risicovolle inrichtingen, buisleidingen of verplichte transportroutes van gevaarlijke stoffen. Een verdere toetsing aan de wet- en regelgeving voor risicovolle inrichtingen of het transport van gevaarlijke stoffen kan daarom achterwege blijven.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan door de gemeenteraad worden afgezien indien het gemeentelijk kostenverhaal van de grondexploitatie over de in de omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Het realiseren van Stokhorst Blok B op de projectlocatie aan de Chrysantstraat is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het betreft hier een particulier initiatief, waarvan de uitvoering niet afhankelijk is van financiële bijdragen van de gemeente Enschede. Voor de gemeente Enschede zijn aan de plannen van de initiatiefnemer geen kosten verbonden. Voor het verhaal van de planontwikkelingskosten is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Gelet op het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid van de te verlenen omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit voor het realiseren van een wooncomplex met winkels in de plint voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 6 Conclusies

Op basis van het gestelde in deze ruimtelijke onderbouwing kan nadat de gemeenteraad van Enschede heeft verklaard geen bedenkingen te hebben - voor het realiseren van het woongebouw met winkels in de plint en een ondergrondse parkeergarage een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, 1^{e} lid onder a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verleend. Het project is getoetst aan vigerende wet- en regelgeving, ruimtelijk relevante en stedenbouwkundige beleidskaders en diverse relevante omgevingsaspecten. Uit deze toetsing is gebleken dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van dit project.

Bijlagen

Bijlage 1 Ontwerp-omgevingsvergunning

Bijlage 2 Aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Kennisgeving omgevingsvergunning

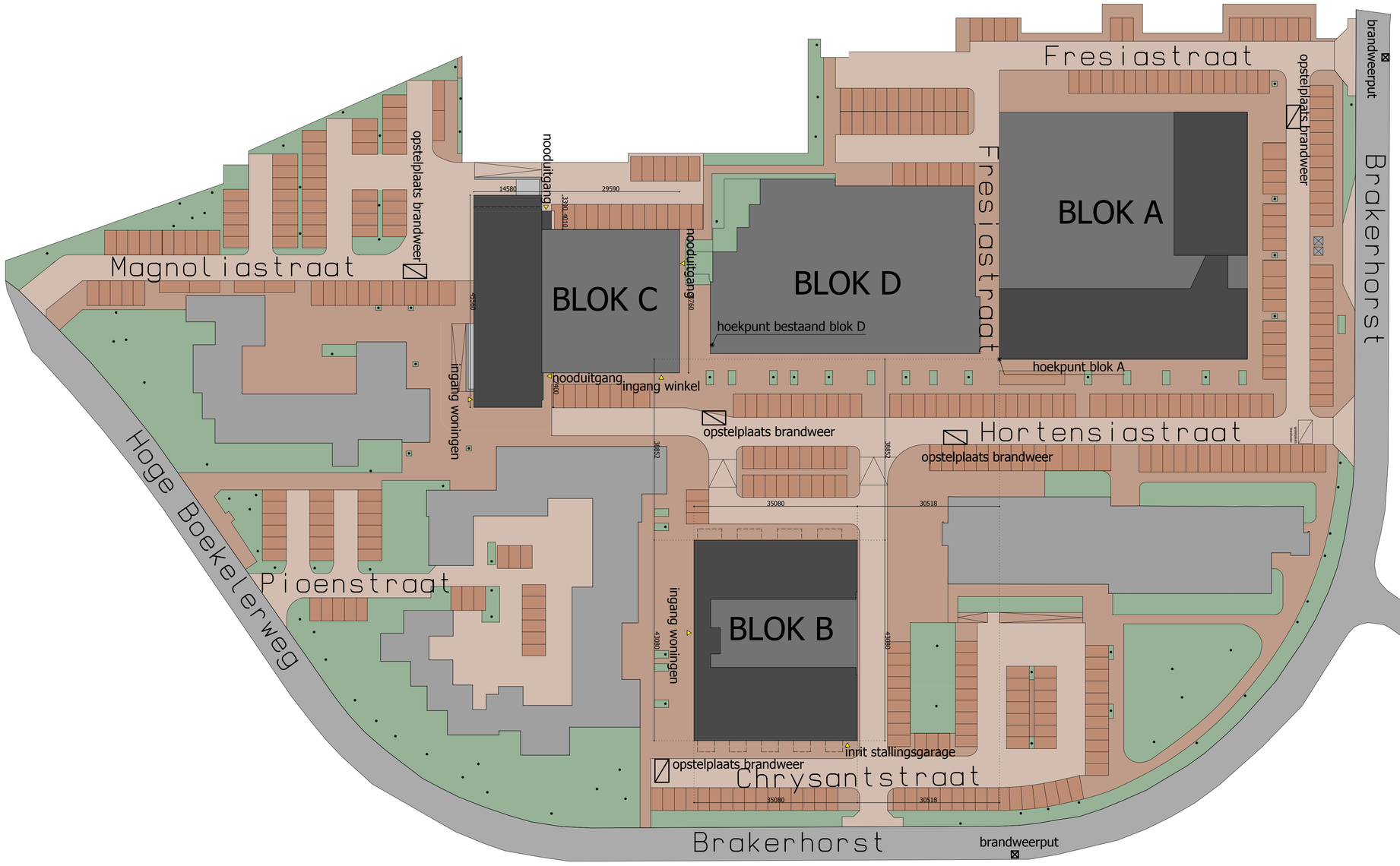
Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmingsplannen
Programma Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Enschede

© December 2016, gemeente Enschede

enschede.nl



Gemeente : Lonneker
Sectie : Q
Nummer : 3938
Adres : Chrysantstraat
Plaats : Enschede

CONCEPT

TECHNISCH ONTWERP

wijziging	datum	omschrijving
G	--------	--------
F	--------	--------
E	30-09-2016	Div. wijzigingen
D	19-05-2016	Div. wijzigingen
C	18-08-2016	Div. wijzigingen
B	05-07-2016	Div. wijzigingen
A	17-06-2016	Div. wijzigingen

ARCOM
uw kennispartner in bouwen

ARCOM Partners B.V.
Postbus 381
3900 AJ Veenendaal
Koningsschot 45
3905 PR Veenendaal

T : 0318 - 64 55 52
F : 0318 - 66 88 52
E : info@arcombv.nl
I : www.arcombv.nl

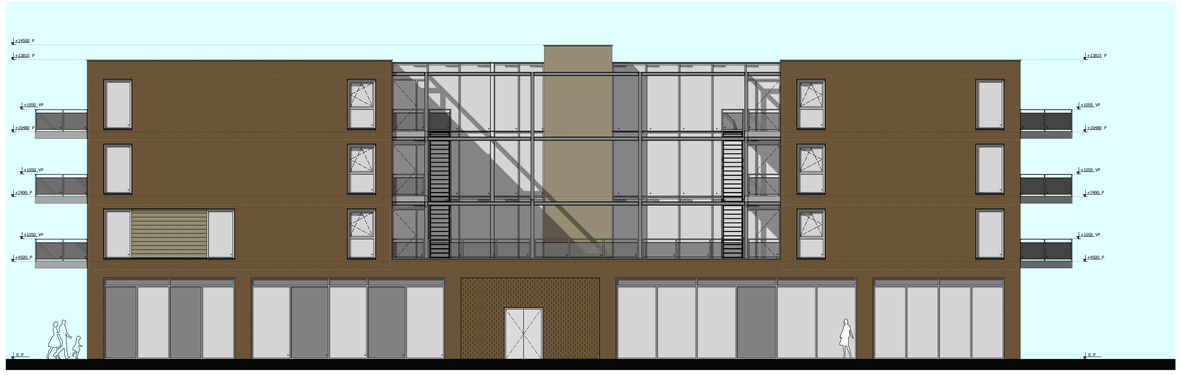
opdrachtgever : Green
werknummer : 72-192-1
tekening : T500
project : Stokhorstpark Enschede Blok B
datum : 26-04-2016
formaat : A1
onderdeel : Situatie
schaal : 1:500
getekend : DSG

Op onze opdrachten zijn de voorwaarden van de DNR 2005 van toepassing.

Westgevel

Zuidgevel

Oostgevel



Noordgevel

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Algemene uitgangspunten:
- Hoofddraagconstructie 90 min. brandwerend
- Geen brandgevaarlijk dak, bepaald vlg NEN 6063
- Doorvoeringen tpv scheiding brandcompartimenten en subbrandcompartimenten dienen te worden voorzien van brandmanchetten/kleppen en/of andere voorzieningen tbv 30/60 min. WBDBO
- Leidingschachten 60 min. brandwerend uitvoeren
- Inbraakwerendheid weerstandsklasse 2 (NEN 5087)
- Gecentificeerde brandmeldinstallatie conform NEN 2535 met niet-automatische bewaking (handmelders) en ruimtebewaking (automatische rookmelders) conform NEN 2535 gecombineerd met ontruimingsalarminstallatie conform NEN 2575 (vlg. Regeling Brandmeldinstallaties 2002) Wijze van doormelding, plaats van brandmeldcentrale, brandmeldpaneel, evt. neven paneel, sleutelkluis, etc. Nader te bepalen op basis van programma van Eisen conform NEN 2535 en NEN 2575.
Programma van Eisen op te stellen door NCP-erkend Brand detectiebedrijf
- Transparant verlichting vlg NEN 6088 en NEN 1838
op deze tekening indicatief weergegeven

RENVOOI RIOLERING

hwa	hemelwaterafvoer	Ø 100
std	standleiding	Ø 110
wc	watercloset	Ø 110
gs	goottoren	Ø 75
wt	wastafel	Ø 50
b	bad	Ø 75
d	douche	Ø 75
wm	wasmachine	Ø 75
dr	droger	Ø 75
ww+kw	warm en koudwatervoorziening	

aansluiten op standleiding voorzien van be- / ontluchting

grondleiding schoonwater Ø 125 kleur grijs
grondleiding vuilwater Ø 125 kleur bruin

- Afmetingen invoerleidingen in overleg met Nuts bedrijven. Het e.e.a. leveren en aanbrengen conform richtlijnen nutsbedrijven
- Electra volgens NEN 1010, laatste uitgave
- Dagmaat deuren min. 800x2300, tenzij anders vermeld
- Sanitair-onderdelen aansluiten op vuilwaterriool
- Gescheiden rioolsystemen
- Leidingschachten 60 min. brandwerend

RENVOOI

	baksteen 100 mm luchtspouw Hsb element min. Rc 4,5 m² K/W 270mm
	Betonwand
	cellenbetonwand
	kalkzandsteen
	lichte scheidingswand
K	koilom, conform opgave constructeur
	rockpanel regelwerk luchtspouw isolatie min. Rc 4,5 m² K/W kalkzandsteen
	gietvloer
	wandtegelwerk
* mv	mechanische ventilatie
◊ hwa	hemelwaterafvoer
+	veiligheidsglas conform NEN 3569(kozijnen)
+	Veiligheidsglas conform NEN 3569(balustrade)

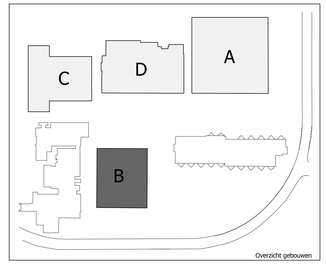
RENVOOI BRANDVEILIGHEID EN INSTALLATIES

	brandcompartiment WBDBO 60min
	brandcompartiment WBDBO 30min
$	deur in vluchtrichting zonder sleutel te openen
	handmelder
mv	algemene noodverlichting, 1 lux op vloer in aangegevenruimte
	transparante vluchtwegaanduiding conform NEN 3011
	brandslanghaspel (lengte conform opgave)
	schuimblusser of co2 blusser
	zelfsluitende deur (brandwerend 30/60 min)
	brandwerende pui of wand (brandwerend 30/60 min)
rm	rookmelder t.b.v. ruimtebewaking conform NEN 2555
	meterkast inrichting + afsluiter electra, conform NEN 1010 en richtlijnen nutsbedrijven
gs	aansluiting gas op nutsvoorziening + afsluiter gas, conform richtlijnen nuts
ww	aansluiting water op nutsvoorziening + afsluiter water, conform richtlijnen nuts
S.K.	sleutelkluis

	verblijfsruimte verblijfsruimte	verblijfsruimte besloten ruimte	besloten ruimte besloten ruimte
karakteristieke lucht-geluidniveauverschil :	$D_{nT,w}$: ≥ 32dB	$D_{nT,w}$: ≥ 52dB	$D_{nT,w}$: ≥ 47dB
gewogen contact-geluidniveau :	$L_{n,w}$: ≤ 79dB	$L_{n,w}$: ≤ 54dB	$L_{n,w}$: ≤ 59dB

	vloer	gevel	dak
termische isolatie	: Rc >3,5 m² K/W	Rc >4,5 m² K/W	Rc >6,0 m² K/W

Gemeente : Lonneker
Sectie : Q
Nummer : 3938
Adres : Chrysantstraat
Plaats : Enschede



Overzicht gebouwen

CONCEPT

TECHNISCH ONTWERP

wijziging	datum	omschrijving
G	--------	--------
F	--------	--------
E	30-09-2016	Div. wijzigingen
D	15-09-2016	Div. wijzigingen
C	18-08-2016	Div. wijzigingen
B	05-07-2016	Div. wijzigingen
A	17-06-2016	Div. wijzigingen

ARCOM
uw kennispartner in bouwen

ARCOM Partners B.V.
Postbus 381
3900 AJ Veenendaal
Koninginschot 45
3905 PR Veenendaal

T : 0318 - 64 55 52
F : 0318 - 66 88 52
E : info@arcombv.nl
I : www.arcombv.nl

opdrachtgever : Green

werknummer : 72-192-1

tekening : T300

project : Stokhorstpark Enschede Blok B

datum : 26-04-2016

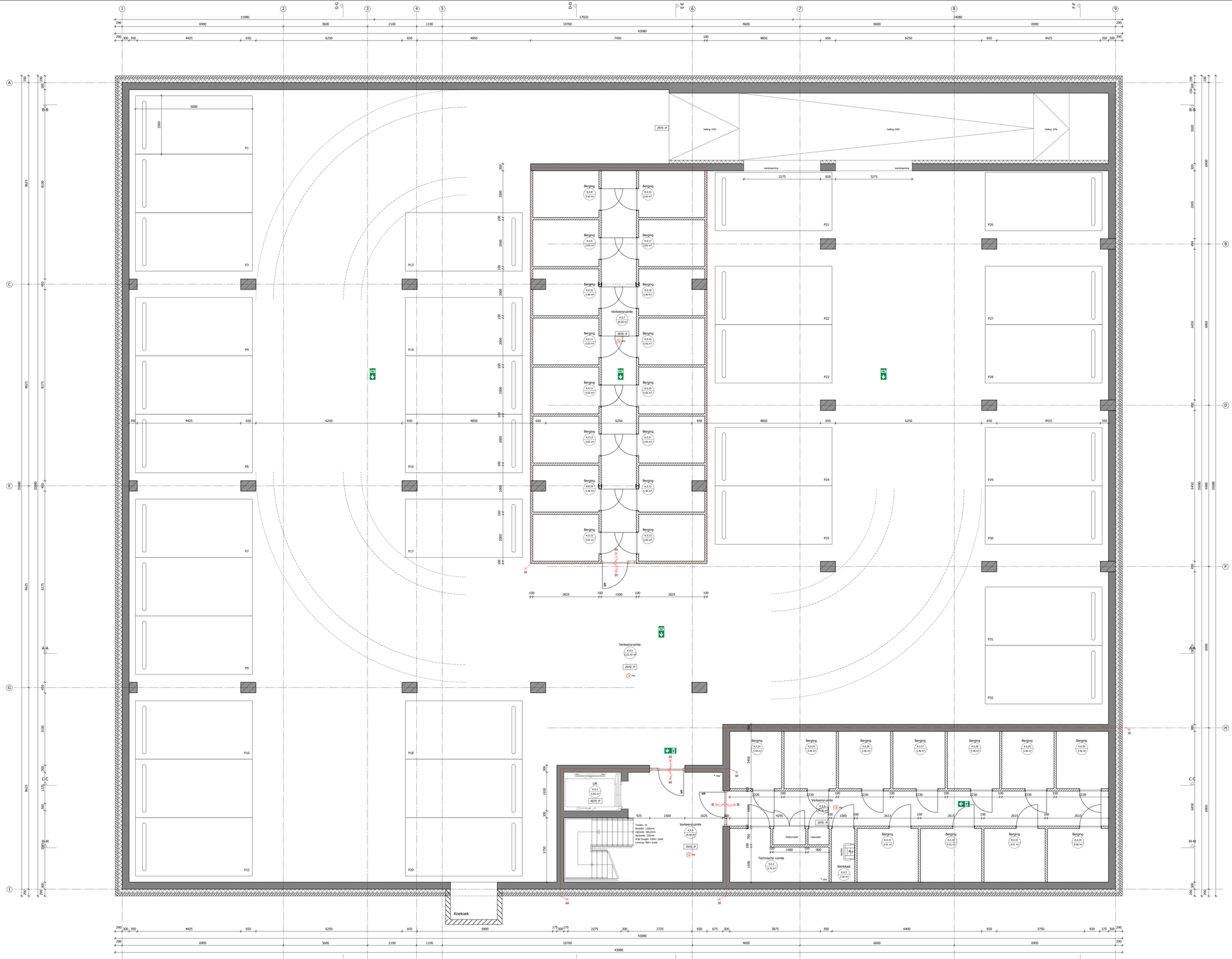
formaat : A1+ (594x1189)

onderdeel : Gevels

schaal : 1:100

getekend : DSG

Op onze opdrachten zijn de voorwaarden van de DNR 2005 van toepassing.


1 2 3 4 5 6 7 8 9
G-G D-D E-E F-E
A B C D E F G H I
B-B A-A C-C H-H
290 6900 3600 2100 1100 10700 4600 6600 6900 290
43080
300 350 4425 650 6250 650 4850 7450 100 4850 650 6250 650 4425 350 300
8625 8100 8375 3080 3100 3300 3030 6900 6950 6450
5000 2500
P1 P3 P4 P6 P7 P9 P10 P12 P13 P14 P16 P17 P18 P20 P21 P22 P23 P24 P25 P26 P27 P28 P29 P30 P31 P32
2970 -P
helling 10%
helling 20%
wandopening
3275 650 3275
Berging 4.0.8 5.65 m² 4.0.16 5.65 m² 4.0.9 5.65 m² 4.0.17 5.65 m² 4.0.10 5.40 m² 4.0.18 5.40 m² 4.0.11 5.65 m² 4.0.19 5.65 m² 4.0.12 5.65 m² 4.0.20 5.65 m² 4.0.13 5.65 m² 4.0.21 5.65 m² 4.0.14 5.40 m² 4.0.22 5.40 m² 4.0.15 5.65 m² 4.0.23 5.65 m²
Verkeersruimte 4.0.7 20.48 m²
Verkeersruimte 4.0.1 36.96 m²
Verkeersruimte 4.0.6 123.42 m²
Verkeersruimte 4.0.4 36.96 m²
Verkeersruimte 4.0.5 20.48 m²
Verkeersruimte 4.0.2 4.94 m²
Verkeersruimte 4.0.3 40.70 m²
Lift Traglast: 1000kg Breedte: 1200mm Diepte: 1850mm Hoogte: 2200mm Deuren: 900mm breed Laadrij: 900+ breed
Technische ruimte 4.0.3 9.76 m²
Werkkast 4.0.1 2.30 m²
Watermeter
Gasmeter
Koekoek
Berging 4.0.24 5.40 m² 4.0.25 5.40 m² 4.0.26 5.40 m² 4.0.27 5.40 m² 4.0.28 5.40 m² 4.0.29 5.40 m² 4.0.30 5.40 m² 4.0.31 6.01 m² 4.0.32 6.01 m² 4.0.33 6.01 m² 4.0.34 6.00 m²
* thv
100 2825 100 1500 100 2825 100
925 1500 1625
4240 100 1000 100 2615 100 2615 100 2615 100 2610
1400 100 900
2450 1650 2795 1000 2000 2000 2

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

- Algemene uitgangspunten:
- Hoofddraagconstructie 90 min. brandwerend
- Geen brandgevaarlijk dak, bepaald vlg NEN 6063
- Dooronwerpen tgv scheiding brandcompartimenten en subbrandcompartimenten deren te worden voorzien van brandmanchetten/kleppen en/of andere voorzieningen tbv 30/60 min. WBDBO
- Leidingschachten 60 min. brandwerend uitvoeren
- Inbraakwerendheid weerstandsklasse 2 (NEN 5087)
- Gecertificeerde brandmeldinstallatie conform NEN 2535 met niet-automatische bewaking (handmelders) en ruimtebewaking (automatische rookmelders) conform NEN 2555 met aansluiting op meldkamerfunctie conform NEN 2575 (vlg. Regeling Brandmeldinstallaties 2002)
- Wijze van doormelding, plaats van brandmeldcentrale, brandmeldpaneel, ent. overeenpreet, sleutelkluis, etc.
- Nader te bepalen op basis van programma van Eisen conform NEN 2535 en NEN 2575.
- Programma van Eisen op te stellen door NCP-erkend Brand detectiebedrijf
- Transparant verlichting vlg NEN 6088 en NEN 1838 op deze tekening indicatief weergegeven

RENVOOI RIOLERING

hwa	hemelwaterafvoer	Ø 100
stl	standleiding	Ø 110
wc	watercloset	Ø 110 → aansluiten op standleiding
gs	goot/stern	Ø 75
wt	wastafel	Ø 50
b	bad	Ø 75 → voorzien van bir / ontluchting
d	douche	Ø 75
wm	wasmachine	Ø 75
dr	droger	Ø 75
ww+kw	warm en koudwatervoorziening	

grondecking schoonwater Ø 125 kleur grijs
grondleiding vuilwater Ø 125 kleur bruin

- Afmetingen invoorleidingen in overleg met Nuts bedrijven. Het e.e.a. kienen en aanbrengen conform richtlijnen nutsbedrijven
- Electra volgens NEN 1010, liabbit uitgave
- Dagmaat deuren min. 880x2200, tenzij anders vermeld
- Sanitair-onderdelen aansluiten op vuilwaterriool
- Geschieden rioolsystem
- Leidingschachten 60 min. brandwerend

RENVOOI

- balkdeken 100 mm luchtspouw Hsb element min. Rc 4,5 m² K/W 270mm
- Betonwand
- cellenbetonwand
- kalkzandsteen
- lichte scheidingswand
- K kolom, conform opgave constructeur
- rockpanel regelwerk luchtspouw isolatie min. Rc 4,5 m² K/W kalkzandsteen
- gietvloer
- wandsegelwerk
- * mv mechanische ventilatie
- ⊙ hwa hemelwaterafvoer
- + veiligheidsglas conform NEN 3569(ouitzicht)
- + Veiligheidsglas conform NEN 3569(balustrade)

RENVOOI BRANDVEILIGHEID EN INSTALLATIES

- branccompartiment WBDBO 60min
- branccompartiment WBDBO 30min
- S deur in vluchtrichting zonder sleutel te openen
- handmelder
- algemene noodverlichting, 1 lux op vloer in aangegeven ruimte
- transparante vluchtweganduiding conform NEN 3011
- brandslanghaspel (lengte conform opgave)
- schuimblusser of co2 blusser
- zelfsluitende deur (brandwerend 30/60 min)
- brandwerende put of wand (brandwerend 30/60 min)
- rookmelder t.b.v. ruimtebewaking conform NEN 2555
- meterkast inrichting + afsluiter electra, conform NEN 1010 en richtlijnen nutsbedrijven
- aansluiting gas op nutsvoorziening + afsluiter gas, conform richtlijnen nuts
- aansluiting water op nutsvoorziening + afsluiter water, conform richtlijnen nuts
- S.K. deutelkuis

	verblijfruimte	verblijfruimte	besloten ruimte
	verblijfruimte	besloten ruimte	besloten ruimte
karakteristieke lucht-geluidreduwaverschil :	$D_{n,w}$: ≥ 32dB	$D_{n,w}$: ≥ 53dB	$D_{n,w}$: ≥ 47dB
gewogen contact-geluidniveau :	$L_{n,w}$: ≤ 78dB	$L_{n,w}$: ≤ 54dB	$L_{n,w}$: ≤ 59dB

	vloer	gevel	dak
termische isolatie :	Rc >3,5 m² K/W	Rc >4,5 m² K/W	Rc >6,0 m² K/W

G	----------	----------
F	----------	----------
E	30-09-2016	Div. wijzigingen
D	15-09-2016	Div. wijzigingen
C	18-08-2016	Div. wijzigingen
B	05-07-2016	Div. wijzigingen
A	17-06-2016	Div. wijzigingen
wijziging	datum	omschrijving

CONCEPT

TECHNISCH ONTWERP

ARCOM Partners B.V.
Postbus 381
3900 AJ Veenendaal
Koningschot 45
3905 PR Veenendaal

T : 0318 - 54 55 52
F : 0318 - 66 65 52
E : info@arcombv.nl
I : www.arcombv.nl

opdrachtgever : Green

werknummer : 72-192-1

tekening : T130

project : Stokhorstpark Enschede Blok B

datum : 26-04-2016

formaat : A0+ (841x1189)

onderdeel : Plattegrond 3e verdieping

schaal : 1:50

getekend : DSG

Op onze opdrachten zijn de voorwaarden van de DNR 2005 van toepassing.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

- Algemene uitgangspunten:
- Hoofddraagconstructie 90 min. brandwerend
- Geen brandgevaarlijk dak, bepaald vlg NEN 6063
- Doorvoeringen t/v scheiding brandcompartimenten en subbrandcompartimenten dienen te worden voorzien van brandmanchetten/kleppen en/of andere voorzieningen t/v 30/60 min. WBDBO
- Leidingschachten 60 min. brandwerend uitvoeren
- Inbraakwerendheid weerstandsklasse 2 (NEN 5087)
- Gecertificeerde brandmeldinstallatie conform NEN 2535 met niet-automatische bewaking (handmelders) en ruimtebewaking (automatische rookmelders) conform NEN 2535 met automatische doormelding conform NEN 2575 (vlg. Regeling Brandmeldinstallaties 2002)
- Wijze van doormelding, plaats van brandmeldcentrale, brandmeldpaneel, ent. t.eenvoinent, sleutelkluis, etc.
- Nader te bepalen op basis van programma van Eisen conform NEN 2535 en NEN 2575.
- Programma van Eisen op te stellen door NCP-erkend Brand detectiebedrijf
- Transparant verlichting vlg NEN 6088 en NEN 1838 op deze tekening indicatief weergegeven

RENVOOI

- baksteen 100 mm
- luchtspouw
- Hsb element min. Rc 4,5 m² K/W 270mm
- Betonwand
- cellenbetonwand
- kalkzandsteen
- lichte scheidingswand
- K kolom, conform opgave constructeur
- rockpanel
- regelwerk
- luchtspouw
- isolatie min. Rc 4,5 m² K/W
- kalkzandsteen
- gietvloer
- wandtegelwerk
- * mv mechanische ventilatie
- ⊙ hwa hemelwaterafvoer
- + veiligheidsglas conform NEN 3569(buitjnen)
- + Veiligheidsglas conform NEN 3569(balustrade)

	verblijfruimte	verblijfruimte	bestoten ruimte
	verblijfruimte	bestoten ruimte	bestoten ruimte
karakteristieke lucht-geluidreduwaverschil :	$D_{n,w}$: ≥ 32dB	$D_{n,w}$: ≥ 53dB	$D_{n,w}$: ≥ 47dB
gewogen contact-geluidniveau :	$L_{n,w}$: ≤ 79dB	$L_{n,w}$: ≤ 54dB	$L_{n,w}$: ≤ 59dB
	vloer	gevel	dak
termische isolatie	: Rc >3,5 m² K/W	Rc >4,5 m² K/W	Rc >6,0 m² K/W

RENVOOI RIOLERING

hwa	hemelwaterafvoer	Ø 100
stf	standleiding	Ø 110
wc	watercloset	Ø 110 → aansluiten op standleiding voorzien van br / ontluchting
gs	goot/stem	Ø 75
wt	wastafel	Ø 50
b	bad	Ø 75
d	douche	Ø 75
wm	wasmachine	Ø 75
dr	droger	Ø 75
ww+kw	warm en koudwatervoorziening	

grondieding schoorwater Ø 125 kleur grijs
grondieding vuilwater Ø 125 kleur bruin

- Afmetingen invoerieidingen in overleg met Nuts bedrijven. Het e.e.a. kienen en aanbrengen conform richtlijnen nutsbedrijven
- Electra volgens NEN 1010. ladder uitgave
- Dagmaat deuren min. 880x2200, tenzij anders vermeld
- Sanitair onderstellen aansluiten op vuilwaterriool
- Geschieden roosloystem
- Leidingschachten 60 min. brandwerend

RENVOOI BRANDVEILIGHEID EN INSTALLATIES

- brandcompartiment WBDBO 60min
- brandcompartiment WBDBO 30min
- S deur in vluchtrichting zonder sleutel te openen
- handmelder
- mv algemene mooiverlichting, 1 lux op vloer in aangegevenruimte
- transparante vluchtweganduiding conform NEN 3011
- brandalarmgaspel (tenzije conform opgave)
- schuimblusser of co2 blusser
- zelfsluitende deur (brandwerend 30/60 min)
- brandwerende pui of wand (brandwerend 30/60 min)
- rookmelder t.b.v. ruimtebewaking conform NEN 2555
- meterkast inrichting + afsluiter electra, conform NEN 1010 en richtlijnen nutsbedrijven
- aansluiting gas op nutsvoorziening + afsluiter gas, conform richtlijnen nuts
- aansluiting water op nutsvoorziening + afsluiter water, conform richtlijnen nuts
- S.K. deutelkuis

CONCEPT

TECHNISCH ONTWERP

	wijziging	datum	omschrijving
G	----------	----------	----------
F	----------	----------	----------
E	30-09-2016	Div. wijzigingen	
D	15-09-2016	Div. wijzigingen	
C	18-08-2016	Div. wijzigingen	
B	05-07-2016	Div. wijzigingen	
A	17-06-2016	Div. wijzigingen	

ARCOM Partners B.V.
Postbus 381
3900 AJ Veenendaal
Koningschot 45
3905 PR Veenendaal

T : 0318 - 64 55 52
F : 0318 - 66 65 52
E : info@arcompv.nl
I : www.arcompv.nl

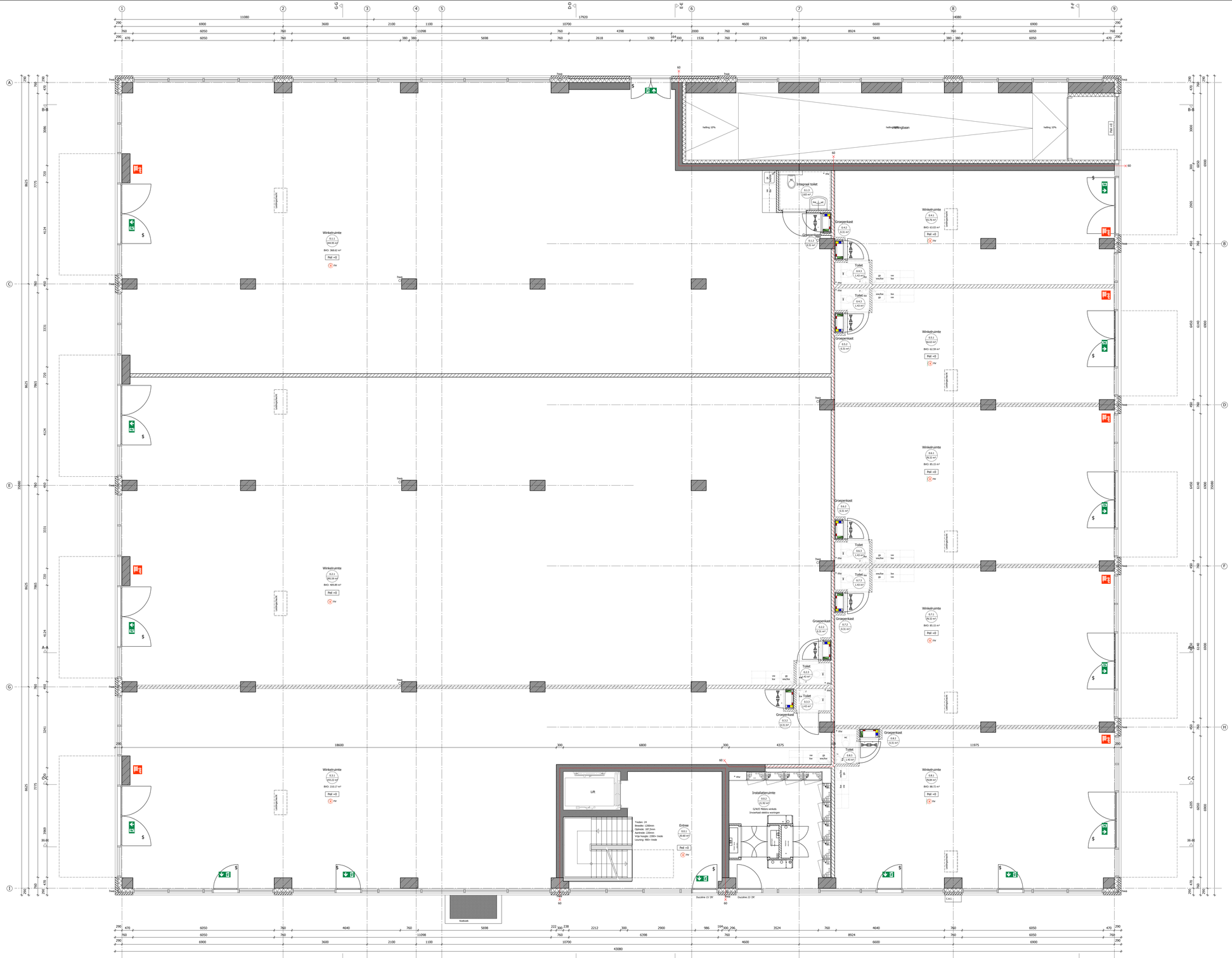
opdrachtgever : Green
werknummer : 72-192-1
tekening : T120

project : Stokhorstpark Enschede Blok B
datum : 26-04-2016
formaat : A0+ (841x1189)

onderdeel : Plattegrond 2e verdieping
schaal : 1:50
getekend : DSG

Op onze opdrachten zijn de voorwaarden van de DNR 2005 van toepassing.

Slaapkamer 1
1.4.2
14.78 m²
Badkamer
1.4.4
5.34 m²
Slaapkamer 2
1.4.3
9.36 m²
M.k.
1.4.6
6.30 m²
Gangzone
1.4.8
8.07 m²
Toilet
1.4.5
1.20 m²
Berging
1.4.7
1.56 m²
Balkon
13.36 m²
2400
Woonkamer/Keuken
1.4.1
37.02 m²
Hoogte afscheiding: 1050+kP
Duckdraw 17 29€
Duckdraw 15 29€
Duckdraw 17 30€
Duckdraw 17 31€
Duckdraw 17 32€
Duckdraw 17 33€
Duckdraw 17 34€
Duckdraw 17 35€
Duckdraw 17 36€
Duckdraw 17 37€
Duckdraw 17 38€
Duckdraw 17 39€
Duckdraw 17 40€
Duckdraw 17 41€
Duckdraw 17



ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

- Algemene uitgangspunten:
- Hoofdraagconstructie 90 min. brandwerend
- Geen brandgaswaarde dak, bepaald vlg NEN 6063
- Overwegingen tgv scheiding brandcompartimenten- en subbrandcompartimenten dienen te worden voorzien van brandmuren/schetten/kleppen en/of andere voorzieningen tbv 30/60 min. WBDBO
- Liftschachten 60 min. brandwerend uitvoeren
- Infraalwerendheid weerstandsklasse 2 (NEN 5087)
- Gecertificeerde brandmeldinstallatie conform NEN 2535 met niet-automatische bewaking (handmelders) en ruimtebewaking (automatische rookmelders) conform NEN 2535 gecombineerd met ontruimingsalarminstallatie conform NEN 2575 (vlg. Regeling Brandmeldinstallaties 2002)
- Wijze van doormelding, plaats van brandmeldcentrale, brandmeldpaneel, ent. nnvt.ontwerpen, sleutelkluis, etc.
- Nader te bepalen op basis van programma van Eisen
- conform NEN 2535 en NEN 2575.
- Programma van Eisen op te stellen door NCP-erkend
- Brand detectiebeltijf
- Transparant verlichting vlg NEN 6088 en NEN 1838
- op deze tekening indicatief weergegeven

RENVOOI RIOLERING

hwa	hemelwaterafvoer	Ø 100
vd	vloerdichting	Ø 110
wa	watercloset	Ø 110
gt	gootsteen	Ø 75
wt	wastafel	Ø 50
b	bad	Ø 75
d	douche	Ø 75
wm	wasmachine	Ø 75
dr	droger	Ø 75
ww+kw	warm en koudwatervoorziening	

aansluiten op standleiding voorzien van bv: / ontluchting

grondsleuf schoonwater Ø 125 kleur grijs
grondsleuf vuilwater Ø 125 kleur bruin

- Afmetingen invoerleidingen in overleg met Nuts bedrijven. Het e.e.a. leveren en aanbrengen conform richtlijnen nutsbedrijven
- Electra volgens NEN 3140, liefste uitgaven
- Degmaat deuren min. 880x2200, tenzij anders vermeld
- Sanitair-onderdelen aansluiten op vuilwaterriool
- Gescheiden rioolsysteem
- Leidingschachten 60 min. brandwerend

RENVOOI

- bakstenen 100 mm luchtspouw Hsb element min. Rc 4,5 m² K/W 270mm
- Betonwand
- cellenbetonwand
- kalkzandsteen
- lichte scheidingswand
- kolom, conform opgave constructeur
- rockpanel regelwerk luchtspouw isolatie min. Rc 4,5 m² K/W kalkzandsteen
- gietvloer
- wandregelwerk
- * mv mechanische ventilatie
- ⊙ hwa hemelwaterafvoer
- - veiligheidsglas conform NEN 3569(kastdeuren)
- - Veiligheidsglas conform NEN 3569(deurpanelen)

RENVOOI BRANDVEILIGHEID EN INSTALLATIES

- brandcompartiment WBDBO 60min
- brandcompartiment WBDBO 30min
- deur in vluchtrichting zonder sleutel te openen
- handmelder
- mv algemene noodverlichting, 1 lux op vloer in aangegeven ruimte
- transparante vluchtwegaanduiding conform NEN 3011
- brandslanghaspel (lengte conform opgave)
- schuimblusser of co2 blusser
- zelfsluitende deur (brandwerend 30/60 min)
- brandwerende put of wand (brandwerend 30/60 min)
- rookmelder t.b.v. ruimtebewaking conform NEN 2555
- meterkast inrichting + afsluiter electra, conform NEN 1010 en richtlijnen nutsbedrijven
- aansluiting gas op nutsvoorziening + afsluiter gas, conform richtlijnen nuts
- aansluiting water op nutsvoorziening + afsluiter water, conform richtlijnen nuts
- S.K. sleutelkluis

	verblijfsruimte	verblijfsruimte	besloten ruimte
	verblijfsruimte	besloten ruimte	besloten ruimte
karakteristieke lucht-geluidisolatieverschil:	$D_{nT,w}$	≥ 32dB	$D_{nT,w}$ ≥ 47dB
gewogen contact-geluidniveau	: $L'_{n,w}$	≤ 79dB	$L'_{n,w}$ ≤ 54dB

	voor	gevel	dak
termische isolatie	: Rc >3,5 m² K/W	Rc >4,5 m² K/W	Rc >6,0 m² K/W

G	----------	----------
F	30-09-2016	Div. wijzigingen
E	15-09-2016	Div. wijzigingen
D	18-08-2016	Div. wijzigingen
C	05-07-2016	Div. wijzigingen
B	22-06-2016	Gewijzigde indeling
A	17-06-2016	Div. wijzigingen
wijziging	datum	omschrijving

CONCEPT

TECHNISCH ONTWERP

ARCOM Partners B.V.
Postbus 381
3900 AJ Veenendaal
Koningsschot 45
3905 PR Veenendaal

T : 0318 - 54 55 52
F : 0318 - 56 58 52
E : info@arcomv.nl
I : www.arcomv.nl

ARCOM
uw kennispartner in bouwen

opdrachtgever : Green
werknummer : 72-192-1
schaal : 1:100

project : Stokhorstpark Enschede Blok B
datum : 26-04-2016
formaat : A0 (841x1230)

onderdeel : Plattegrond Begane grond
schaal : 1:50
getekend : DSG

Op onze opdrachten zijn de voorwaarden van de DNR 2005 van toepassing.

Geachte mevrouw Hassink,
Wij hebben gisteravond bestuursvergadering gehad, waarin de projectontwikkelaar een uiteenzetting heeft gegeven m.b.t. het gewijzigd bouwplan.
Wij gaan unaniem akkoord met het gewijzigd bouwplan, zoals ingediend is. De procedure projectafwijkingsbesluit kan dan ook worden opgestart.
Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben ingelicht,
verblijven wij met vriendelijke groet,
Mieke de Vries
Secretaris Wijkraad Ribbelt-Stokhorst

From: Hassink, M.H.J. (ENS-DF-OR-BV-TBM)
Sent: Monday, November 21, 2016 3:13 PM
To: 'voorzitter@ribbelt-stokhorst.nl' ; 'secretariaat@ribbelt-stokhorst.nl'
Subject: verzoek advies aanvraag omgevingsvergunning blok B

Geachte heer Dragstra,

Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van een parkeerkelder, commerciële winkelruimten en 27 appartementen op de locatie Chrysantstraat (blok B van winkelcentrum Stokhorst). De aanvraag is bij ons geregistreerd onder kenmerknummer V-2016-5442.

Het bouwplan is gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Het gebouw is kleiner geworden, verschoven richting de Brakerhorst en bij het blok appartementen aan de zijde van de Brakerhorst wordt 1 bouwlaag minder gebouwd.

In de situatie hieronder is verduidelijkt hoe het bouwplan zich verhoudt tot het bestemmingsplan. De ondergrond is het bestemmingsplan. De blauwe contour is het bestaande gebouw en de rode contour is het bouwplan zoals nu is ingediend. Het donkergele gedeelte is het deel dat door het verschuiven van het gebouw buiten de centrumbestemming valt (in de bestemming Verkeer-verblijfsgebied). Hiernaast valt het andere blok appartementen in het gedeelte waar eerst het tussenstuk zou komen. Hierdoor is er strijd met de in het bestemmingsplan aangegeven hoogte die hier maximaal 4,5 meter bedraagt. Ook het trappenhuis tussen de twee appartementenblokken is in strijd met deze maximale hoogte.

Medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning kan worden verleend door het nemen van een projectafwijkingsbesluit.
Afspraak is dat de wijkraad om advies wordt gevraagd voordat een procedure voor het nemen van een projectafwijkingsbesluit wordt opgestart. Bijgevoegd is de aanvraag met de tekeningen en de concept ruimtelijke onderbouwing. Ik heb begrepen dat de aanvrager het bouwplan ook komt toelichten op de wijkraadvergadering van 29 november.

Wij ontvangen graag advies van uw wijkraad over het bouwplan binnen vier weken na de datum van deze mail.
Bij vragen kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,
Marlies Hassink

Juridisch adviseur Gemeente Enschede I Domein Fysiek I Cluster Omgeving & Recht I Afdeling Bestemmen & Vergunnen I tel 0612049436 I
Hengelosestraat 51 Enschede I Postbus 20, 7500 AA Enschede

Afwezig op vrijdag

Gemeente Enschede

Fresiastraat
Chrysantstraat
Brakerhorst
W
C
9
7,5
14,5
4,5
17,5
30
100
50 t/m 88
142
57
55
59
61
53
51
49
47
45
41-43
35-39
29-33
25-27
21-23
19
11
13
15
17
33I
33E
33D
33A
2-2A-4-16
26
27-28
29
30-31
32-33
34-35
36-37
25
24
23
20-22
17-19
16
14-15
13
12
7
8
9
6
10

Gemeente Enschede

Beheersverordening

Buitengebied Noordwest - Boekelosestraat 255-257

Status: Onherroepelijk

enschede.nl

Buitengebied Noordwest - Boekelosestraat 255-257

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **6**
Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **11**
Artikel 3 Agrarisch 11
Artikel 4 Bedrijf - Garage 13
Artikel 5 Wonen 15

Hoofdstuk 3 Algemene regels **17**
Artikel 6 Algemene aanduidingsregels 17

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **18**
Artikel 7 Overgangsrecht 18
Artikel 8 Slotregel 19

Bijlagen regels **21**

Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen **22**

Toelichting

Op 10 maart 2014 is door uw Raad het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" gewijzigd vastgesteld. Inmiddels is geconstateerd dat bij de Boekelosestraat 255 en 257 ten onrechte de eerder toegestane activiteiten zijn beperkt in het nieuwe bestemmingsplan. Deze beheersverordening is opgesteld om op de korte termijn de oude rechten weer te laten gelden.

Door het vaststellen van de beheersverordening wordt de onterechte beperking in bouw- en gebruiksmogelijkheden van de sinds jaar en dag feitelijk bestaande en planologische situatie, gerepareerd. Het perceel van nummer 255 krijgt een grotere woonbestemming conform het feitelijke gebruikt. Voor nummer 257 wordt het perceel weer bestemd voor de bedrijfsactiviteiten (en niet deels bos) en is er weer een dienstwoning toegestaan. Als derde wordt aan de zuidzijde van beide adressen de agrarische bestemmingsgrens weer gelijk getrokken met de perceelsgrens (niet deels een sportbestemming).

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 (openbare) nutsvoorziening

Gebouwde dan wel ongebouwde voorzieningen ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening of het (tele)communicatie-verkeer.

1.2 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.5 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bed and breakfast

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op een (zakelijk) toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of een daarbij behorend gebouw en wordt gerund door de bewoners van de betreffende woning.

1.7 bedrijfswoning

Een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een (bedrijven-)terrein bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.8 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.11 bouwen

Plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.12 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.13 bouwlaag

Het doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd.

1.14 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.15 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.17 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.18 buitenzijde gevel van een gebouw of bijbehorend bouwwerk

Het gedeelte van een gebouw of bijbehorend bouwwerk dat, voorzover van wanden voorzien, van buitenaf zichtbaar is. Voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken die niet of niet aan alle zijden door wanden omsloten worden, wordt de loodrechte projectie van de dakrand op het maaiveld als buitenzijde van de gevel aangemerkt.

1.19 dagrecreatie

Vrijetijdsbesteding buitenshuis zonder overnachting.

1.20 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van afhaalzaken.

1.21 erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.22 evenement

Georganiseerde gebeurtenis, (openlucht-)manifestatie, (thema-)dag of week, die niet rechtstreeks terug te voeren is op de aan de grond toegekende bestemming.

1.23 extensieve recreatie

Ondergeschikt medegebruik van grond, gericht op ontspanning, waarvoor weinig voorzieningen nodig zijn en waaraan weinig mensen tegelijkertijd en op dezelfde plek deelnemen, zoals fietsen en wandelen.

1.24 functieaanduiding

Een specifieke functie die is aangegeven met een aanduidingsvlak op de verbeelding.

1.25 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 geluidgevoelige objecten

Woningen, onderwijsgebouwen, met uitzondering van gymnastieklokalen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven, en geluidsgevoelige terreinen.

1.27 geluidsgevoelige terreinen

Terreinen, die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, of woonwagenstandplaatsen.

1.28 grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals een melkrundveehouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, waaronder het telen van kleinfruit (zoals aardbei, bosbes, rode bes, witte bes, zwarte bes, kruisbes, braam, framboos), een productiegerichte paardenhouderij, biologische bedrijven, waarbij dieren worden gehouden overeenkomstig de regels die krachtens artikel 2 van de bestaande Landbouwkwaliteitswet zijn gesteld ten aanzien van de biologische productiemethoden, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven.

1.29 hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.30 horecabedrijf

Een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, discotheek, feestzaal en partyboerderij; met een horecabedrijf wordt een afhaalzaak gelijkgesteld.

1.31 kantoor

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden, die verband houden met het doen functioneren van (semi-) overheidsinstellingen, het bank- en verzekeringswezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen overige zakelijke dienstverlening.

1.32 mantelzorg

Vorm van inwoning die gecombineerd wordt met met het bieden van zorg aan iemand die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.33 permanente bewoning

Bewoning door een persoon of groepen van personen van een ruimte/gebouw als hoofdverblijf, c.q. vaste woon- of verblijfplaats.

1.34 plan

Het Buitengebied Noordwest - Boekelosestraat 255-257 van de gemeente Enschede.

1.35 slopen

Geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.36 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.37 warmte-koude-opslag

Het opslaan van warmte en/of koude in de bodem waarbij gebruik wordt gemaakt van de temperatuur van het grondwater om gebouwen te verwarmen in de winter en/of af te koelen in de zomer.

1.38 winkel

Een gebouw of een gedeelte daarvan dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is als ruimte voor detailhandel, eventueel met bijbehorende kantoorruimte, en/of ambacht en/of magazijn.

1.39 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.40 wooneenheid

Een gebouw, dat één of meer woningen bevat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 het meten van een bouwvlak

vanaf het hart van de grens van het bouwvlak tot aan het hart van de grens van het bouwvlak.

2.2 minimaal/maximaal bebouwingspercentage

Het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bouwperceel, met inbegrip van de buiten de bouwgrens gelegen gronden.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 de bouwhoogte van een stacaravan

Vanaf de onderkant van de vloer tot aan het hoogste punt van een stacaravan, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 peil

a. voor een gebouw, waarvan de dichtstbijzijnde naar de weg gekeerde gevel op minder dan 15 meter van de weg is gelegen: de hoogte van die weg ter plaatse van het gebouw;
b. voor een gebouw, waarvan de dichtstbijzijnde naar de weg gekeerde gevel op meer dan 15 meter van de weg is gelegen: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Basisbestemming

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor het weiden van vee en de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede het behoud van landschapselementen, met daaraan ondergeschikt:

d. het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
e. agrarisch natuurbeheer,
f. de winning van zout, voor zover daarvoor een concessie is gegeven;
g. extensieve recreatie;
h. ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd);
i. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water;
j. bouwwerken;
k. erven;
l. terreinen en
m. voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. Op de voor Agrarisch aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1.

3.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de kaart aangegeven bouwvlak .

3.2.3 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken

a. Sleufsilo's, voer- en mestsilo's, mestopslagplaatsen en kuilvoerplaten zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
b. De bouw van boogkassen is niet toegestaan.
c. Voor niet eerder genoemde bouwwerken geldt binnen het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 6 meter en daarbuiten een maximale bouwhoogte van 3 meter.

3.2.4 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 3.2.2 en 3.2.3 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen buiten het bouwvlak gedurende langer dan zes maanden per jaar;
b. het gebruik van grond als volkstuin;
c. het winnen van zand;
d. het houden van een evenement, zonder te hebben voldaan aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 4 Bedrijf - Garage

4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor “Bedrijf- Garage” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. garagebedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1),
   2. niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten tot een bruto-vloeroppervlak per bedrijf van maximaal 30 % van het bruto-vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
   3. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
   4. het wonen in een bedrijfswoning;
   5. de uitoefening van beroep of bedrijf aan huis, indien en voorzover op grond van lid 4.2.3 van de planregels de bouw van een bedrijfswoning is toegestaan;
   6. mantelzorg, indien en voorzover op grond van lid 4.2.3 van deze planregels de bouw van een bedrijfswoning is toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Op de voor “Bedrijf-Garage” aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1;
b. Geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij het oprichten van bebouwing uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte” mag de aangegeven bouwhoogte niet worden overschreden;

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de kaart aangegeven bouwblok.
b. Per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m³ en de goothoogte maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat bij het bepalen van de inhoud van de bedrijfswoning, de in de bedrijfswoning aanwezige ruimten die ten dienste staan van het bedrijf onverkort meetellen. Voor een bedrijfswoning geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.
c. Per bestemmingsvlak mogen bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Voor bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² per wooneenheid mag bedragen, dat de toegestane maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 6 meter mag bedragen. De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak

maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de wooneenheid; de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de wooneenheid.

4.2.4 Overige bouwwerken

a. Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
   1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
   2. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
   3. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 7 meter bedragen.

4.2.5 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 4.2.2, 4.2.3 en 4.2.4 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van garagebedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel.
b. Geen opslag van goederen mag plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Basisbestemming

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met daaraan ondergeschikt:

a. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met een maximum oppervlakte van 150 m2,
b. bed and breakfast met een maximum oppervlakte van 150 m2.
c. mantelzorg,

met de daarbij behorende:

d. bouwwerken,
e. erven,
f. terreinen en
g. voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

a. Op de voor Wonen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 5.1.
b. Nieuwbouw ten behoeve van de uitoefening van een bed and breakfast is niet toegestaan.
c. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 5.2.1 onder 1, 5.2.2 en 5.2.3, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

5.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

a. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak.
b. Binnen een bouwvlak mag maximaal één wooneenheid met daarin maximaal één woning aanwezig zijn, tenzij door middel van een aanduiding anders is aangegeven.
c. De inhoud van een wooneenheid mag maximaal 750 m³ bedragen. De goothoogte van een wooneenheid mag ten hoogste 6 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 10 meter bedragen.
d. Wooneenheden mogen niet worden verplaatst.
e. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:
    1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag, bij een omvang van het bestemmingsvlak tot 250 m², maximaal 75 m² en bij een bestemmingsvlak met een omvang vanaf 250 m², niet meer dan 30 % van de omvang van het bestemmingsvlak, met een maximum van 100 m² bedragen per wooneenheid;
    2. de bouw van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied;
    3. de maximale goothoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter;
    4. de maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter ;
    5. bijbehorende bouwwerken mogen niet worden samengevoegd of verplaatst, indien de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel groter is dan de oppervlakte die ingevolge het bepaalde onder f, sub 1 van dit lid is toegestaan.
    6. De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de wooneenheid; de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de wooneenheid.

5.2.3 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken

De (bouw)hoogte van overige, niet eerder genoemde, bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

a. 6 meter voor palen en masten;
b. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen, voorzover achter de voorgevelrooilijn gelegen en 1 in de overige gevallen;
c. 2,50 meter voor alle overige bouwwerken.

5.2.4 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 5.2.2 en 5.2.3 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte 5 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. voor zover het gebouwen, of delen van gebouwen betreft, die op grond van het bepaalde in lid 5.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis mogen worden gebruikt, een medegebruik voorzover dit betrekking heeft op een oppervlakte groter dan het gebruik van meer dan 49 procent van de som van de gebruiksvloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 150 m²;
b. de uitoefening van een bedrijf als bedoeld in categorie 2 of hoger van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 1).
c. het permanent bewonen van een bed and breakfast accommodatie.
d. de exploitatie van een winkel, horecabedrijf, of seksinrichting.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 Geluidzones

6.1.1 geluidzone industrie

a. In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze planregels mogen ter plaatse van de aanduiding "geluidzone industrie" geen woningen of andere geluidgevoelige objecten worden gebouwd.
b. Het onder a genoemde bouwverbod geldt niet:
    1. voor het vernieuwen, veranderen of vergroten van woningen of andere geluidgevoelige objecten overeenkomstig de regels van dit plan, mits daarbij de afstand tot het industrieterrein niet wordt verkleind, de bouwhoogte van het gebouw niet toeneemt, het aantal woningen of andere geluidgevoelige objecten niet toeneemt en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
    2. indien burgemeester en wethouders ten behoeve van de bouw van de woningen of andere geluidgevoelige objecten een hogere grenswaarde hebben vastgesteld en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
    3. indien door middel van akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat door het treffen van een bronmaatregel een situatie kan worden gecreëerd, waardoor de geluidsbelasting op de gevels van de woning of het andere geluidgevoelige object ten hoogste 50 dB(A) (voorkeurgrenswaarde) bedraagt;
    4. Indien de naar het industrieterrein gekeerde zijde van de woning of van het andere geluidgevoelige object voldoet aan de voorwaarden, zoals vermeld in artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder en door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond, dat minimaal sprake is van één geluidluwe gevel (geluidsbelasting minder dan 50 dB(A).
c. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
    1. het wijzigen van de geluidzone, waarbij aangetoond dient te worden dat de geluidsbelasting binnen de wettelijke kaders blijft;
    2. het opheffen van de geluidzone, met dien verstande dat opheffing uitsluitend kan plaatsvinden wanneer de bestemming van het betrokken terrein zodanig is gewijzigd dat het geen zoneplichtig industrieterrein meer is.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van lid 7.1, eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het in dat lid bedoelde bouwwerk met maximaal 10%.

7.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 7.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 7.4, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.7 Hardheidsclausule

Voor zover van toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

7.8 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 7.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van de beheersverordening Buitengebied Noordwest - Boekelosestraat 255-257.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
		HOOFDGROEP AGRARISCHE BEDRIJVEN										
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0	Tuinbouw:										
0112	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1	B	
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0121		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
0122	0	Fokken en houden van overige graasdieren:										
0122	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
0122	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
0123		Fokken en houden van varkens	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1		
0124	0	Fokken en houden van pluimvee:										
0124	1	- legkippen	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1		
0124	2	- opfokkippen en mestkuikens	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G	1		
0124	3	- eenden en ganzen	200	50	50 C	0	200	4.1	1 G	1		
0124	4	- overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3.2	1 G	1		
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	1	- nertsen en vossen	200	30	30 C	0	200	4.1	1 G	1		
0125	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
0125	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0125	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1		
0125	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	-											
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1		
05	-											
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen										
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1		
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
		HOOFDGROEP BEDRIJVEN										
10	-	TURFWINNING										
103		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
11	-											
11	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING										
111	0	Aardolie- en aardgaswinning:										
111	1	- aardoliewinputten	100	0	200 C	200 R	200	4.1	1 G	2	B	L
111	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m3/d	30	0	500 C	200 R	500	5.1	1 G	1	B	
111	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m3/d	50	0	700 C Z	200 R	700	5.2	1 G	1	B	
14	-											
14	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.										
1421	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):										
1421	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1	2 G	1		
1421	2	- steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	2		
144		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B	
145		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500 C	50	500	5.1	3 G	3		
15	-											
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1		
151	2	- vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G	2		
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	1	- drogen	700	100	200 C	30	700	5.2	2 G	2		
152	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	2		
152	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G	2		
152	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G	2		
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1		
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1531	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1		
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	2		
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	2	B	
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2	B	
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
1543	0	Margarinefabrieken:										
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2		
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1551	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	2		
1551	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G	2		
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1561	0	Meelfabrieken:										
1561	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G	2		
1561	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G	2		
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G	2		
1562	0	Zetmeelfabrieken:										
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	3		
1571	0	Veevoerfabrieken:										
1571	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G	3		
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G	3		
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G	3		
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G	3		
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3		
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	2		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1583	0	Suikerfabrieken:										
1583	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G	2	B	
1583	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3	3 G	3	B	
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G	3		
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2		
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G	2		
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2		
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	1	- koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G	1		
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1		
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	1		
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	2		
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G	2		
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2		
1589.2	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G	2		
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G	2		
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G	3	B	
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
1596		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1597		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G	2		
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2		
16	-											
16	-	VERWERKING VAN TABAK										
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	1		
17	-											
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1		
172	0	Weven van textiel:										
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1		
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G	2		
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	2	B	L
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
18	-											
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	-											
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
191		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	2	B	L
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	2	B	L
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	-											
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G	2		
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G	2		
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	2		
22	-											
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	-											
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN										
231		Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G	3	B	L
2320.1		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6	3 G	3	B	L
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2320.2	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	2	B	L
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6	1 G	2	B	
24	-											
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:										
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G	3		
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		L
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G	3		L
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	3	B	L
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:										
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2413	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G	3	B	L
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:										
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2414.1	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G	2	B	L
2414.1	B0	Methanolfabrieken:										
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2	B	
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):										
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2414.2	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2416		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G	3	B	L
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:										
242	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G	3	B	L
242	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2	B	L
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2	B	L
2441	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	2	B	L
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2	B	
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
2461		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	1000 V	1000	5.3	1 G	2	B	
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G	2	B	
2464		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
2466	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3	B	L
25	-											

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2511		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2512	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2	B	
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	2		
252	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	2	B	L
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	-											
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	0	Glasfabrieken:										
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L
261	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	2		L
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2	1 G	1		L
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G	2		L
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G	2		L
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	2		
2651	0	Cementfabrieken:										
2651	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G	2		
2651	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3	3 G	3	B	
2652	0	Kalkfabrieken:										
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2652	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3		
2653	0	Gipsfabrieken:										
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2653	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:										
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
2661.1	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700 Z	30	700	5.2	3 G	3	B	
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3		
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	100 R	100	3.2	3 G	2		
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	3		
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	3 G	2	B	
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2	1 G	2		
267	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	3		
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:										
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2	3 G	2	B	L
2682	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200 Z	50	500	5.1	3 G	3	B	L
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2	2 G	2		
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1	2 G	2		
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2		
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1	3 G	2	B	L
2682	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2	3 G	2	B	L
27	-											
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN										
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:										
271	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700	200 R	700	5.2	2 G	2	B	
271	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6	3 G	3	B	L
272	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:										
272	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500	30	500	5.1	2 G	2	B	
272	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000 Z	50 R	1000	5.3	3 G	2	B	
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:										
273	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2	2 G	2		
273	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700 Z	50 R	700	5.2	3 G	3	B	
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:										
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
274	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700 Z	50 R	700	5.2	2 G	3	B	
274	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:										
274	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500	50 R	500	5.1	2 G	2	B	
274	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000 Z	100 R	1000	5.3	3 G	3	B	
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:										
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:										
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L
28	-											
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	0	Constructiewerkplaatsen:										
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3	B	
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
2821	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G	2	B	
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G	2	B	L
2851	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B	
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
287	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	30	500	5.1	3 G	3	B	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
29	-											
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:										
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G	2	B	
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2	3 G	2	B	
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	-											
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G	2		L
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
315		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	2 G	2	B	L
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
3162		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6	2 G	3	B	L
32	-											
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	-											
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	-											
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
341	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G	2	B	
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	2	B	L
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G	2	B	
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	-											
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
351	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B	
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
351	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1	2 G	3	B	
3511		Scheepsloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2	2 G	3	B	
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
353	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000	5.3	2 G	2	B	
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	-											
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
37	-											
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
371		Metaal- en autoschredders	30	100	500 Z	30	500	5.1	2 G	3	B	
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:										
372	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	2 G	2		
372	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	700	5.2	3 G	3		
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2	2 G	2		
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2	3 G	2	B	
40	-											
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)										
40	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700	5.2	2 G	3	B	L
40	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1	2 G	3	B	L
40	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	3		
40	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6	1 P	3		
40	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	2		
40	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:										
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	
40	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	2	B	
40	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1	1 P	2	B	
40	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P	1		
40	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P	2		
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2		
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	F0	windmolens:										
40	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2		
40	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2		
40	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	3		
41	-											
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G	2		L
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	2		
45	-											
45	-	BOUWNIJVERHEID										
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	-	REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504		Reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
505	0	Benzineservicestations:										
505	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	1	B	
505	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	-											
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5121	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G	2		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1	2 G	1		
5148.7	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30	1000 V	1000	5.3	2 G	1		
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.1	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B	
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
5151.2	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	L
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	2		
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.1	0	Grth in metaalertsen:										
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
5152.1	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700 Z	10	700	5.2	3 G	3	B	
5152.2 /.3		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	4	zand en grind:										
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5162	0	Grth in machines en apparaten:										
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5162	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	-											
60	-	VERVOER OVER LAND										
6021.1		Bus-, tram- en metroremises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2		
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	-											
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:										
6311.1	1	- containers	0	10	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.1	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2	3 G	3	B	
6311.1	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000 C Z	50	1000	5.3	3 G	3	B	
6311.1	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500 C Z	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.1	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700 C Z	100	700	5.2	3 G	3	B	
6311.1	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100 C	1000 R	1000	5.3	2 G	3	B	L
6311.1	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2	1 G	2	B	
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6311.2	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2	1 G	2	B	
6311.2	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
6311.2	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700 Z	50	700	5.2	3 G	3	B	
6311.2	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300 Z	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2	2 G	2	B	
6311.2	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B	
6311.2	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50	700 R	700	5.2	2 G	3	B	L
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1		
64	-											
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	B0	zendinstallaties:										
642	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2		
642	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	B3	- GSM en UMTS-steunzenders	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	-											
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-											
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	-											

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	-											
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	-											
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
7525		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
90	-											
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	1		
9001	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	1		
9001	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G	2		
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.1	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G	3		
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L
9002.2	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	1 G	1		
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	3	B	L
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	2	B	
9002.2	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2	2 G	2	B	
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
9002.2	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B	
9002.2	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G	1	B	L
92	-											
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
93	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
		HOOFDGROEP CULTUUR EN ONTSPANNING										
9213		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9233		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	300 D	4.2	3 P	3		
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252		Musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1		Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2	3 P	1		
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9304		Badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
		HOOFDGROEP DETAILHANDEL										
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232		Drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
5261		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
		HOOFDGROEP DIENSTVERLENING										
74	A	Zakelijke dienstverlening	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
		HOOFDGROEP HORECA										
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
		HOOFDGROEP KANTOREN										
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633		Reisorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
75	A	Openbaar bestuur (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
		HOOFDGROEP MAATSCHAPPELIJK										
5231, 5232		Apotheken	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	A	Openbaar bestuur	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
7522		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1	3 G	1	B	
80	-											
80	-	ONDERWIJS										
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	-											
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
91	-											
91	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	-											
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
9251, 9252		Bibliotheken	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
93	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9303	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9305	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
		HOOFDGROEP RECREATIE										
552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
9262	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	1	B	
		HOOFDGROEP SPORT										
5551		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
9261.1	0	Zwembaden:										
9261.1	1	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1		
9261.1	2	- niet overdekt	30	0	200	10	200	4.1	3 P	1		
9261.2	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		
9261.2	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100 C	50 R	100	3.2	2 P	1		
9261.2	D	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300 C	50 R	300	4.2	3 P	2		
9261.2	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1		
9261.2	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
9261.2	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9261.2	I	Kunstskibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P	2		
9262	0	Schietinrichtingen:										

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9262	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200 C	10	200	4.1	2 P	1		
9262	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000	200	1000	5.3	1 P	1		
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
9262	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200	300	300	4.2	2 P	1		L
9262	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500	1500	1500	6	1 P	1		
9262	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
9262	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
9262	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10	200	200	4.1	1 P	1		
9262	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300	500	500	5.1	2 P	1		
9262	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000	1500	1500	6	2 P	1		
9262	B	Skelter- en kartbanen, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500 C	30	500	5.1	2 P	1	B	
9262	C	Skelter- en kartbanen, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000 C Z	30	1000	5.3	2 P	1	B	
9262	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	100	50	700	50	700	5.2	3 P	1	B	
9262	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500 Z	50	1500	6	3 P	1	B	
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9272.2		Modelvliegtuig-velden	10	0	300	100	300	4.2	1 P	1		
9304		Fitnesscentra	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
		HOOFDGROEP VERKEER										
601	0	Spoorwegen:										
601	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2		
601	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2		
6021.1		Bus-, tram- en metrostations	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2		
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6323	A	Luchthavens	200	50	1500 C	500 R	1500 D	6	3 P	3	B	L
6323	B	Helikopterlandplaatsen	0	50	500	50	500	5.1	1 P	2		

Colofon

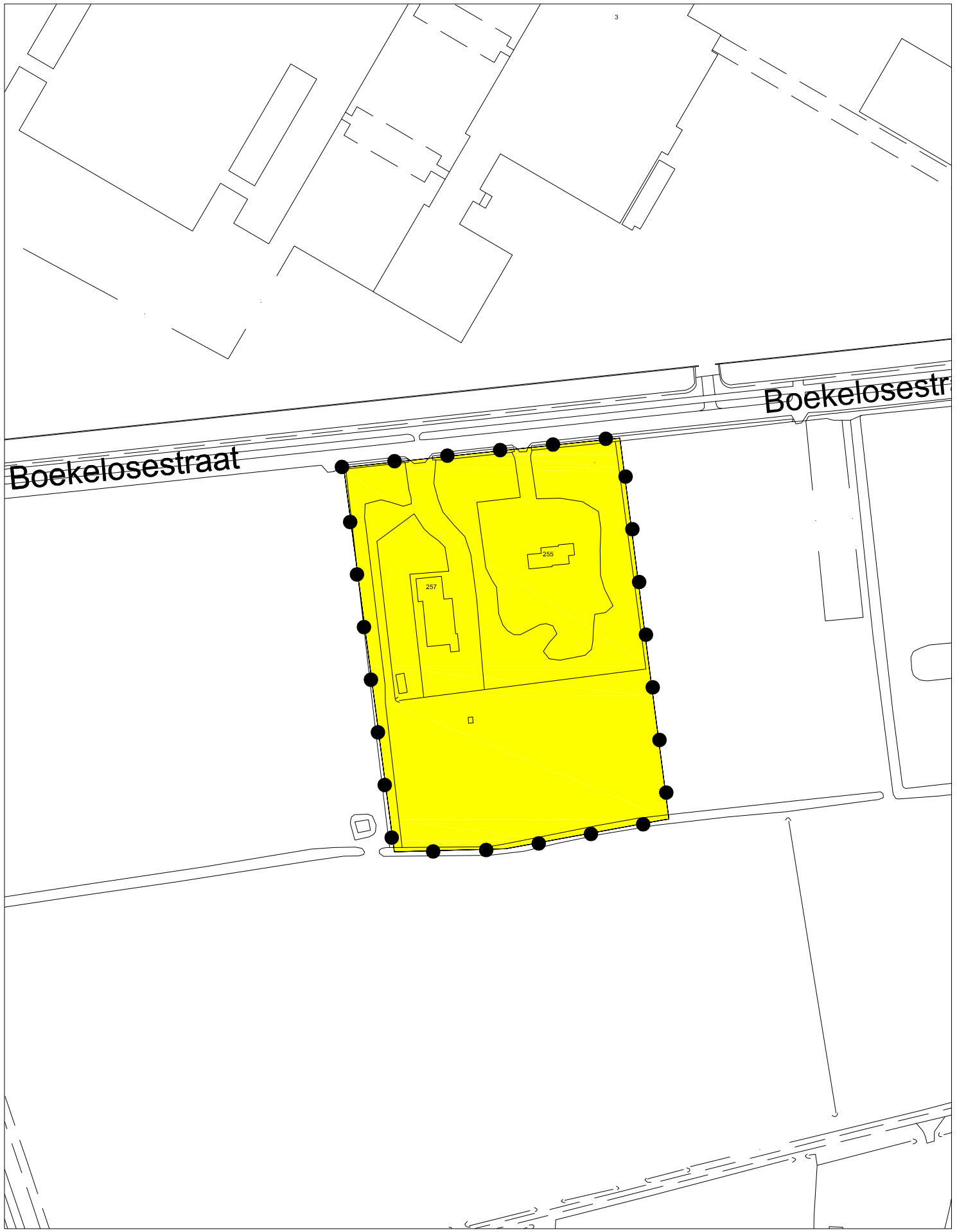
Dit is een uitgave van:

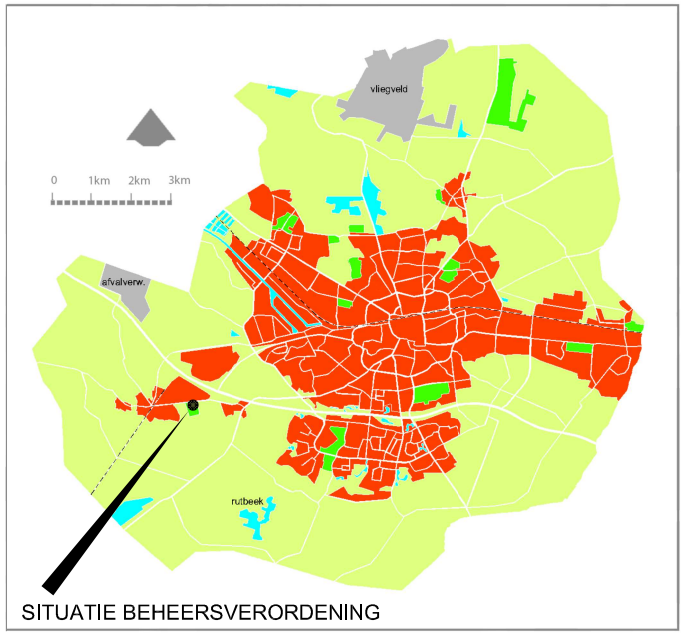
Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Januari 2017, gemeente Enschede

enschede.nl

TEAM RUIMTELIJKEPLANNEN





SITUATIE BEHEERSVERORDENING

Plangebied

Beheersverordening -
Buitengebied Noordwest - Boekelosestraat 255-257

0 10 25 50 100

Cluster Omgeving & Recht

Gemeente Enschede

BEHEERSVERORDENING:

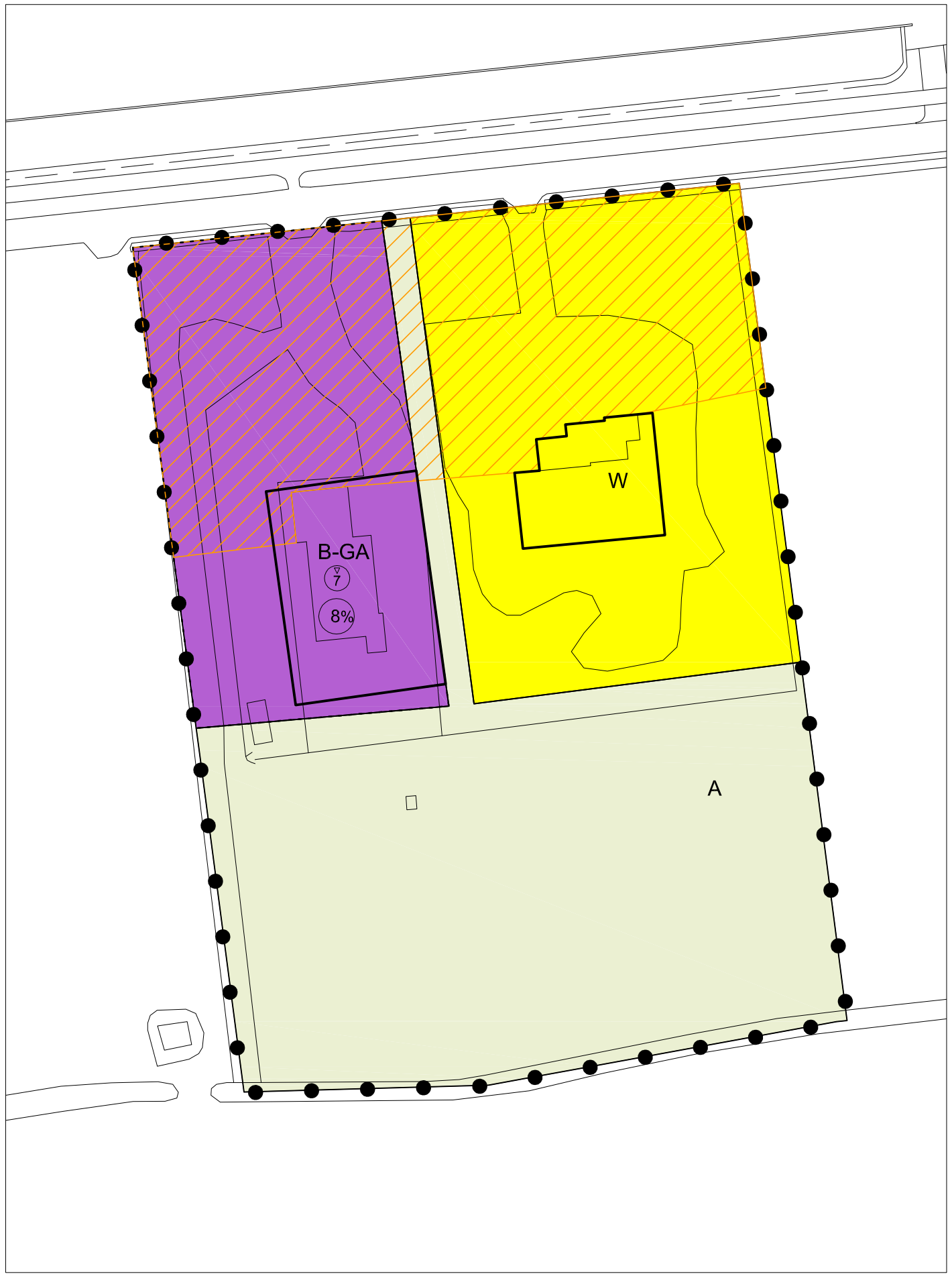
Buitengebied Noordwest - Boekelosestraat 255-257

VASTGESTELD BIJ RAADSBESLUIT:.....

	Naam	Datum	Projectleiding		Naam	Datum	Projectleiding	Formaat	Schaal
	dB	170105		3				A3	-----
1				4				Tekeningnummer	
2				5				BV00003	

TEKENING LOCATIE: S:_BUITENGEBIED\BUITENGEBIED NOORDWEST - BOEKELOSESTRAAT 255-257_BHV\ACAD\BUITENGEBIED NOORDWEST - BOEKELOSESTRAAT 255-257_BHV.DWG

TEAM RUIMTELIJKEPLANNEN



Besluitvlak (plangebied)

Plangebied

Besluitvlak (enkelbestemmingen)

A — Agrarisch

B-GA — Bedrijf - Garage

W — Wonen

Besluitvlak (gebiedsaanduiding)

geluidzone - industrie

Besluitsubvlak (bouwvlakken)

bouwvlak

Besluitsubvlak (maatvoeringen)

8% — maximum bebouwingspercentage (%)

7 — maximum bouwhoogte (m)

0 10 25 50 100

Cluster Omgeving & Recht

Gemeente Enschede

ILLUSTRATIE 1 BEHORENDE BIJ BEHEERSVERORDENING:

Buitengebied Noordwest - Boekelosestraat 255-257

VASTGESTELD BIJ RAADSBESLUIT:.....

	Naam	Datum	Projectleiding		Naam	Datum	Projectleiding	Formaat	Schaal
	dB	170105		3				A3	1000
1				4				Tekeningnummer	
2				5					1

TEKENING LOCATIE: S:_BUITENGEBIED\BUITENGEBIED NOORDWEST - BOEKELOSESTRAAT 257-258_BHV\ACAD\ILLUSTRATIE 1.DWG

Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad VII- C

Onderwerp	Vaststellen beheersverordening Boekelosestraat		
Portefeuillehouder	Hans van Agteren (Agendaletter C)		
Programma	*DF*	Aangeboden aan Raad	17 januari 2017
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1600112789

Wij stellen u voor te besluiten om:

Vaststellen van beheersverordening 'Boekelosestraat' (digitaal bekend als NL.IMRO.0153.BV00003-0003, bestaand uit verbeelding, regels, toelichting en ondergrond)

Inleiding
Op 10 maart 2014 is door uw Raad het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" gewijzigd vastgesteld. Inmiddels is geconstateerd dat bij de Boekelosestraat 255 en 257 ten onrechte de eerder toegestane activiteiten zijn beperkt in het nieuwe bestemmingsplan. Deze beheersverordening is opgesteld om op de korte termijn de oude rechten weer te laten gelden.

Beoogd resultaat
Door het vaststellen van de beheersverordening wordt de onterechte beperking in bouw- en gebruiksmogelijkheden van de sinds jaar en dag feitelijk bestaande en planologische situatie, gerepareerd. Het perceel van nummer 255 krijgt een grotere woonbestemming conform het feitelijke gebruikt. Voor nummer 257 wordt het perceel weer bestemd voor de bedrijfsactiviteiten (en niet deels bos) en is er weer een dienstwoning toegestaan. Als derde wordt aan de zuidzijde van beide adressen de agrarische bestemmingsgrens weer gelijk getrokken met de perceelsgrens (niet deels een sportbestemming).

DF-Ruimtelijke Plannen- L. Kelly – van Oort Telefoon: 06 - 20 14 95 98

Argumenten

1.1 Feitelijke bestaande en juridische situatie wordt hersteld

Door de beheersverordening worden de in het bestemmingplan “Buitengebied Noordwest” gemaakte fouten hersteld door de oude bestemmingen weer op te nemen. Voor de overige delen van de beheersverordening geldt dat de bestemming bos ten onrechte beperkingen oplegt t.o.v. de eerdere rechten op basis van de agrarische bestemming.

1.2 Beheersverordening meest geschikte instrument

Een beheersverordening is het meest geschikte instrument vanwege de korte doorlooptijd en het doel om alleen de bestaande situatie vast te leggen. Daarmee worden er geen belangen geschaad en kan de gemeenteraad de verordening zonder ontwerpfase en/of beroep vaststellen. Dit instrument brengt dan ook de minste bestuurslast met zich mee en treedt meteen in werking nadat het bekend is gemaakt. Daarnaast wordt zo op een snelle wijze een oplossing geboden voor de betrokken eigenaren.

Kanttekeningen

1.1 Alleen bestaande rechten worden meegenomen

In een bestemmingsplan zijn vaak mogelijkheden opgenomen om, onder voorwaarden, af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Een beheersverordening biedt deze mogelijkheid niet. In de landelijke wetgeving zijn de afgelopen jaren echter veel mogelijkheden opgenomen om in algemene zin af te kunnen wijken. Daarom worden de eigenaren niet in hun toekomstige mogelijkheden beperkt ten opzichte van anderen.

1.2 Geen bezwaar en beroep mogelijk

Tegen de vastgestelde beheersverordening kan, op basis van de Algemene wet bestuursrecht, geen bezwaar of beroep worden ingesteld. De beheersverordening richt zich namelijk volledig op het vastleggen van de bestaande situatie. Tegen die rechten kon al bij de eerdere bestemmingsplannen een zienswijze of beroep worden ingediend. Om deze reden heeft de wetgever geoordeeld dat bezwaar en beroep geen meerwaarde biedt.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

De beheersverordening heeft slechts tot doel om de bestaande feitelijke situatie vast te leggen en voorziet niet in ontwikkelingen die bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen in Enschede.

Kosten, opbrengsten, dekking

Aan dit voorstel zijn voor de gemeente geen financieel nadelige gevolgen verbonden.

Communicatie

Voor de locatie van de beheersverordening is geen erkend wijkorgaan actief, waardoor er bij de voorbereiding geen advies is ingewonnen. Wel is er contact geweest met de eigenaren van de percelen. Zij kunnen zich vinden in de inhoud van de verordening.

Vervolg

De vaststelling van de beheersverordening wordt bekend gemaakt aan de eigenaren en in de Huis aan Huis en de Staatscourant gepubliceerd. Omdat er geen beroep mogelijk is treedt de verordening na bekendmaking meteen in werking.

Bijlagen

1. Toelichting beheersverordening Boekelosestraat
2. Regels beheersverordening Boekelosestraat
3. Verbeelding beheersverordening Boekelosestraat

Gemeente Enschede

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

De loco-Secretaris,	**de Burgemeester,**
E.A. Smit	dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit
Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 17 januari 2017,

Vaststellen van beheersverordening 'Boekelosestraat' (digitaal bekend als NL.IMRO.0153.BV00003-0003, bestaand uit verbeelding, regels, toelichting en ondergrond)

Vastgesteld in de vergadering van _____

De Griffier,	**de Voorzitter**
R.M. Jongedijk	dr. G.O. van Veldhuizen

Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad VII- A

Onderwerp	Eerste wijziging van de Legesverordening 2017		
Portefeuillehouder	Eelco Eerenberg (Agendaletter B)		
Programma	*DV*	Aangeboden aan Raad	16 januari 2017
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1700000306

Wij stellen u voor te besluiten om:

Voorstel aan de Raad om:
1. De Raad voor te stellen de eerste wijziging van de Legesverordening 2017 vast te stellen.

Inleiding
Vanaf 1 maart 2017 gaat de gemeente Enschede starten met het bezorgen van reisdocumenten thuis of op het werk voor de inwoners van Enschede en Niet Ingezetenen in Duitsland (Nedersaksen en Noordrijn-Westfalen). Hier zijn kosten aan verbonden. De kosten voor het bezorgen worden volledig door de Enschedese inwoner en Niet Ingezetene betaald.
Het bezorgen van een reisdocument of Nederlandse Identiteitskaart aan de Enschedese inwoner kost € 15,-- per persoon, per bezorgd document.

Het bezorgen van een reisdocument of Nederlandse Identiteitskaart aan een Niet Ingezetene kost € 25,--. Het gelijktijdig laten bezorgen van meerdere documenten voor deze persoon en andere personen, op hetzelfde adres en op hetzelfde tijdstip, kost € 6,-- per document.
Deze invoering maakt het noodzakelijk om de Legesverordening 2017 aan te passen.

Beoogd resultaat
De legesverordening 2017 per 1 maart 2017 af te stemmen op het genomen besluit om reisdocumenten te bezorgen.

Argumenten
In de raadsvergadering van 8 december 2016 is de Legesverordening 2017 vastgesteld. Op 10 januari 2017 is het besluit genomen om reisdocumenten te bezorgen. Met dit besluit is een wijziging nodig in de Legesverordening 2017.

Kanttekeningen
n.v.t.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen
n.v.t.

Kosten, opbrengsten, dekking
Op dit moment is het niet mogelijk een indicatie te geven hoeveel mensen van deze service gebruik gaan maken. Na een aantal maanden zal blijken of het thuisbezorgen in een behoefte voorziet en of de inwoner van Enschede en de Niet Ingezetene hier extra voor wil betalen.
Aan deze bezorging zijn kosten verbonden en worden volledig door de aanvrager betaald. Voor de Niet Ingezetene is dit € 25,-- en voor de Enschedese inwoner € 15,-- per bezorgd document.

Communicatie
Publicatie van de tweede wijziging van de Legesverordening 2017 vindt na de vaststelling ervan plaats in de Centrale Voorziening Decentrale Regelgeving.

Vervolg

Gemeente Enschede

Bijlagen

1. Eerste wijziging Legesverordening 2017

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

De loco-Secretaris,	**de Burgemeester,**
E.A. Smit	dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit
Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van

---

Vastgesteld in de vergadering van 6 februari 2017

De Griffier,	**de Voorzitter**
R.M. Jongedijk	dr. G.O. van Veldhuizen

Gemeente Enschede

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 10 januari 2017;

gelet op de artikel 229, eerste lid, aanhef onderdeel b, van de Gemeentewet en de artikelen 2, tweede lid, en 7 van de Paspoortwet en het convenant met de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties inzake de pilot bezorgen van reisdocumenten d.d. ; 10 januari 2017

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Verordening tot 1e Wijziging van de
Verordening op de heffing en de invordering van leges 2017
(1e Wijziging Legesverordening 2017)

Artikel I

Hoofdstuk 2 van titel 1 van de tarieventabel wordt als volgt gewijzigd:

Hoofdstuk 2 Reisdocumenten		
1.2	Het tarief bedraagt voor het verrichten van handelingen ten behoeve van een aanvraag:	
1.2.1	van een nationaal paspoort:	
1.2.1.a	voor een persoon die op het moment van de aanvraag 18 jaar of ouder is	€ 64,75
1.2.1.b	voor een niet-ingezetene die op het moment van de aanvraag 18 jaar of ouder is	€ 99,55
1.2.1.c	voor een persoon die op het moment van de aanvraag de leeftijd van 18 jaar nog niet heeft bereikt	€ 51,45
1.2.1.d	voor een niet-ingezetene die op het moment van de aanvraag de leeftijd van 18 jaar nog niet heeft bereikt	€ 86,25
1.2.2	van een nationaal paspoort, een groter aantal bladzijden bevattende dan een nationaal paspoort als bedoeld in onderdeel 1.2.1 (zakenpaspoort):	
1.2.2.a	voor een persoon die op het moment van de aanvraag 18 jaar of ouder is	€ 64,75
1.2.2.b	voor een niet-ingezetene die op het moment van de aanvraag 18 jaar of ouder is	€ 99,55
1.2.2.c	voor een persoon die op het moment van de aanvraag de leeftijd van 18 jaar nog niet heeft bereikt	€ 51,45
1.2.2.d	voor een niet-ingezetene die op het moment van de aanvraag de leeftijd van 18 jaar nog niet heeft bereikt	€ 86,25
1.2.3	van een reisdocument ten behoeve van een persoon die op grond van de Wet betreffende de positie van Molukkers als Nederlander wordt behandeld (faciliteitenpaspoort):	
1.2.3.a	voor een persoon die op het moment van de aanvraag 18 jaar of ouder is	€ 64,75

1.2.3.b	voor een niet-ingezetene die op het moment van de aanvraag 18 jaar of ouder is	€ 99,55
1.2.3.c	voor een persoon die op het moment van de aanvraag de leeftijd van 18 jaar nog niet heeft bereikt	€ 51,45
1.2.3.d	voor een niet-ingezetene die op het moment van de aanvraag de leeftijd van 18 jaar nog niet heeft bereikt	€ 86,25
1.2.4	van een reisdocument voor vluchtelingen of een reisdocument voor vreemdelingen	€ 51,45
1.2.4	van een Nederlandse identiteitskaart:	
1.2.4.a	voor een persoon (ingezetenen) die op het moment van de aanvraag 18 jaar of ouder is	€ 50,65
1.2.4.b	in andere gevallen dan bedoeld in subonderdeel 1.2.4.a aan niet-ingezetenen	€ 88,40
1.2.4.c	voor een persoon (ingezetenen) die op het moment van de aanvraag de leeftijd van 18 jaar nog niet heeft bereikt	€ 28,60
1.2.4.d	in andere gevallen dan bedoeld in subonderdeel 1.2.4.c aan niet-ingezetenen	€ 66,35
1.2.5	voor een spoedlevering van de in de onderdelen 1.2.1 tot en met 1.2.4 genoemde documenten, m.u.v. 1.2.1.b, 1.2.1.d, 1.2.2.b, 1.2.2.d, 1.2.3.b, 1.2.3.d, 1.2.4.b en 1.2.4.d, worden de in die onderdelen genoemde leges vermeerderd met een bedrag van	€ 47,55
1.2.6	Het tarief als genoemd in 1.2.5 wordt bij een gecombineerde spoedlevering van een nieuw document als bedoeld in 1.2.1 tot en met 1.2.4, m.u.v. 1.2.1.b, 1.2.1.d, 1.2.2.b, 1.2.2.d, 1.2.3.b, 1.2.3.d, 1.2.4.b en 1.2.4.d, slechts één keer per document berekend	
1.2.8	Het tarief vermeld in 1.2.1.a, 1.2.1.c, 1.2.2.a, 1.2.2.c, 1,2,3.a, 1.2.3.c, 1.2.4.a en 1.2.4.c wordt vermeerderd met	
1.2.8.1	voor het laten bezorgen van één reisdocument of Nederlands Identiteitskaart voor één persoon	€ 15,00
1.2.9	Het tarief vermeld in 1.2.1.b, 1.2.1.d, 1.2.2.b, 1.2.2.d, 1.2.3.b, 1.2.3.d, 1.2.4.b en 1.2.4.d wordt vermeerderd met	
1.2.9.1	voor het laten bezorgen van één reisdocument of Nederlands Identiteitskaart voor één persoon	€ 25,00
1.2.9.2	het gelijktijdig laten bezorgen van meerdere reisdocumenten en/of Nederlandse identiteitskaarten voor een gezin of samenlevingsvorm op hetzelfde adres en op hetzelfde tijdstip per document meer dan één (dan in 1.2.9.1)	€ 6,00

Artikel II

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.
2. De datum van ingang van de heffing is 1 maart 2017.

Artikel IV

Deze verordening wordt aangehaald als: 1e wijziging Legesverordening 2017

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 6 februari 2017.

De Griffier	De Voorzitter
R.M. Jongedijk	dr. G.O. van Veldhuizen

Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad VII- D

Onderwerp	Bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458		
Portefeuillehouder	Patrick Welman agendaletter (D))		
Programma	*DF*	Aangeboden aan Raad	17 januari 2017
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1700002541

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00140-0003;
2. het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2 genoemde bestemmingsplan (in die situaties dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en bijv. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd doordat een anterieure overeenkomst is gesloten).

Inleiding
De bebouwing op het perceel Beckumerstraat 458, gelegen ten noordwesten van Boekelo, was tot circa 2007 in gebruik voor agrarische doeleinden. Samen met de bedrijfswoning aan de Beckumerstraat 460 - 462 vormde het een varkenshouderij. De agrarische gebouwen aan de Beckumerstraat 458 zijn daarna tijdelijk in gebruik geweest voor opslag van caravans. Inmiddels staan de schuren leeg en zijn ze in verval geraakt. De eigenaar is niet van plan de schuren opnieuw te gaan gebruiken voor agrarische doeleinden. In totaal gaat het om 2.250 m^2 bebouwing.

De eigenaar heeft een verzoek ingediend voor de realisatie van twee vrijstaande woningen op dit perceel met toepassing van de rood-voor-rood regeling op basis van de beleidsvoorwaarden uit de Gids Buitenkans 2014. Het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458 heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen ten behoeve van de realisatie van twee vrijstaande woningen.

Beoogd resultaat
Met het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458" krijgt het plangebied een passende juridische regeling voor de realisatie van twee woningen onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing op basis van het aan het bestemmingsplan gekoppelde inrichtingsplan.

Argumenten
1.1 Verplichting tot opstellen bestemmingsplan conform overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer
Met het opstellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458" en het doorlopen van de bijbehorende procedure wordt voldaan aan de verplichting uit de anterieure overeenkomst die door het college met initiatiefnemer is gesloten. Hierin is opgenomen dat, om de ontwikkeling mogelijk te maken, een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht waarbij het betreffende perceel een woonbestemming krijgt voor de bouw van twee woningen.

1.2 Ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid
De rood voor rood regeling is onderdeel van het gemeentelijk beleidskader "Gids Buitenkans 2014". Hierin wordt de voorwaarde gesteld dat voor het verkrijgen van één bouwkavel in principe 850 m^2 landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden. Daarnaast moet een investering in het landschap worden gedaan door de nieuwe bouwkavels landschappelijk in te passen. Aangezien in dit geval 2.250 m^2 aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de nieuwe bouwkavels landschappelijk worden ingepast, kan hieraan worden voldaan.

DF-Ruimtelijke Plannen-. E. Ruiter Telefoon: (053) 4815518

1.3. De ontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan de locatie en omgeving
Door toepassing van de Rood voor rood regeling uit de Gids Buitenkans kunnen, na sloop van alle landschapsontsierende bebouwing, twee woningen worden gerealiseerd. Dit onder de voorwaarden dat nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast wordt en een bijdrage levert aan de versterking van de landschappelijke waarden. In het inrichtingsplan wordt aangegeven hoe aan deze voorwaarden invulling wordt gegeven.

2.1 het vaststellen van een exploitatieplan is in dit geval niet aan de orde
Voor de realisatie van de twee woningen op basis van voorliggend bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is alleen noodzakelijk als het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden niet via een overeenkomst is vastgelegd.

Kanttekeningen
1. Een klein deel van het plangebied ligt binnen het Natuur Netwerk Nederland
Ten noorden van het plangebied ligt een natuurgebied dat valt binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). De bosschages aan de noord- en westzijde van het plangebied zijn meegenomen binnen de aanduiding van het NNN. Met de provincie Overijssel heeft overleg plaats gevonden en afgesproken is dat dit deel van het plangebied wordt bestemd als Natuur. Binnen de bestemming Natuur kan geen bebouwing plaats vinden.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen
Een bestemmingsplan draagt hooguit op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Binnen het bestemmingsplan wordt een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan staat de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen niet in de weg.

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 "Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458" vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Daarnaast is de Dorpsraad Boekelo geconsulteerd en hebben direct omwonenden schriftelijk bericht gehad over het bestemmingsplan bij de start van de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolg
Het vaststellen van een bestemmingsplan of een herziening daarvan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen
1. Bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458 - Verbeelding
2. Bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458 - Planregels (incl. bijlagen)
3. Bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458- Toelichting (incl. bijlagen)

Gemeente Enschede

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

De loco-Secretaris,	**de Burgemeester,**
E.A. Smit	dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit
Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van

1. het vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00140-0003;
2. het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2 genoemde bestemmingsplan (in die situaties dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en bijv. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd doordat een anterieure overeenkomst is gesloten).

Vastgesteld in de vergadering van _____

De Griffier,	**de Voorzitter**
R.M. Jongedijk	dr. G.O. van Veldhuizen

DF-Ruimtelijke Plannen-. E. Ruiter Telefoon: (053) 4815518

Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Natuur	15
Artikel 4	Wonen	17
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**20**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 6	Algemene bouwregels	21
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 10	Algemene procedureregels	25
Artikel 11	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**27**
Artikel 12	Overgangsrecht	27
Artikel 13	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00140-0002 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van het plan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.6 ander geluidsgevoelig gebouw:

een bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw, niet zijnde een woning, dat vanwege de bestemming daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft:

a. een onderwijsgebouw;
b. een ziekenhuis;
c. een verpleeghuis;
d. een verzorgingstehuis;
e. een psychiatrische inrichting;
f. een kinderdagverblijf,

met uitzondering van de delen van het gebouw die een andere gebruiksfunctie hebben dan verblijfsruimten.

1.7 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding van het plan of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten minste moet of ten hoogste mag worden bebouwd.

1.11 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of een daarbij behorend gebouw en wordt geleid door de bewoners van de betreffende woning.

1.12 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.13 bedrijfsonderdeel met veiligheidszone Bevi:

een (deel van een) risicovolle inrichting met bedrijfsactiviteiten, waaraan op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een aan te houden veiligheidszone is verbonden, waarbinnen geen beperkt en/of kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn.

1.14 bedrijfswoning:

een woning in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijven)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouwen of het terrein, noodzakelijk is.

1.15 beperkt kwetsbare objecten:

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
c. hotels en restaurants, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
d. winkels , voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of electriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.16 beroep of bedrijf aan huis:

een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

1.17 bestaande bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde een tijdelijk toegestaan bouwwerk, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht aanwezig of in uitvoering zijn dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning, die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

1.18 bestaande woning:

een bestaande woning als bedoeld in het verbod tot bouwkundig splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen / wooneenheden is een woning die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan feitelijk aanwezig is dan wel na dat tijdstip is of kan worden gerealiseerd overeenkomstig een, al dan niet in afwijking van dit plan, verleende omgevingsvergunning.

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.22 bijzondere woonvorm:

een complex van ruimten waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding), maar niet therapeutisch behandeld worden.

1.23 bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:

het doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw of kelder en zolder.

1.26 bouwmarkt:

een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf van minimaal 1.000 m² verkoopvloeroppervlak, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten aan zowel vakman als particulier wordt aangeboden op basis van zelfbediening.

1.27 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.28 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.30 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.31 brandstofafgiftepunt voor bedrijven:

een verkooppunt van motorbrandstoffen, niet zijnde lpg, voor alleen zakelijke klanten van op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven.

1.32 consumentverzorgende dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, belwinkel, makelaar, bankfiliaal, kopieerwinkel, postkantoor, afhaalpunten (van goederen) en internetcafé, met uitzondering van seksinrichtingen.

1.33 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is ingedeeld in categorie 1, 2 of 3 en dat bij of krachtens het Vuurwerkbesluit is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik.

1.34 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.35 dakopbouw:

een constructie, niet zijnde een dakkapel, op een hellend dak waarin een of meerdere ramen zijn opgenomen en die voorzien is van zijwanden en een hellend dak, waarbij de nok van deze constructie hoger ligt dan de nok van het oorsponkelijke dak.

1.36 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van afhaalzaken.

1.37 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, belwinkel en internetcafé, met uitzondering van seksinrichtingen.

1.38 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het plan die inrichting niet verbiedt.

1.39 gastenverblijf:

een ruimte, al dan niet behorend tot een (bedrijfs)woning, die geschikt is voor incidentele overnachting van gasten en waarbij geen sprake is van permanente bewoning of van een bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatieverblijf.

1.40 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.41 geluidgevoelig terrein:

een standplaats voor een woonwagen of een ligplaats in het water voor een woonschip.

1.42 geluidluwe gevel

een gevel waarvan de geluidsbelasting ten gevolge van elk van de afzonderlijk te onderscheiden bronnen op grond van de Wet geluidhinder niet hoger is dan de voorkeurgrenswaarde die voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen geldt.

1.43 geluidzoneringsplichtige bedrijfsactiviteiten:

bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, welke in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.44 grenswaarde:

grenswaarde, als bedoeld in artikel 5.1, lid 3 van de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico (PR).

1.45 groepsrisico:

cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

1.46 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.47 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.48 horecabedrijf:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, met uitzondering van bed and breakfast, en/of het exploiteren van zaal-, congres- en vergaderaccommodatie; met een horecabedrijf wordt een afhaalzaak gelijkgesteld.

1.49 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van die woning.

1.50 invloedsgebied:

gebied waarin, volgens bij ministeriële regeling gestelde regels, personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

1.51 kantoor:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor zakelijke dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.52 kantooreenheid:

een zelfstandige ruimte voor kantoren, inclusief eigen toegang (eventueel in een gezamenlijke hal), eigen sanitaire voorzieningen, meters voor gas, elektra en water.

1.53 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.54 kwetsbare objecten:

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten;

b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
   1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
   2. scholen, of
   3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor de dagopvang van minderjarigen.
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
   1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van meer dan 1500 m² per object, of
   2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.55 luifel:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.56 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.57 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.58 motorvoertuig:

alle motorrijtuigen als bedoeld in de Wegenverkeerswet met uitzondering van bromfietsen, fietsen met trapondersteuning en gehandicaptenvoertuigen. Onder motorvoertuigen worden boten, caravans en aanhangwagens mede begrepen.

1.59 niet zelfstandige horeca:

horeca die een functionele relatie heeft met de in de bestemmingsomschrijving genoemde hoofdfunctie en uitsluitend ondergeschikt en ondersteunend is aan die hoofdfunctie.

1.60 nutsvoorzieningen:

gebouwde dan wel ongebouwde en/of ondergrondse infrastructurele voorzieningen, met uitzondering van hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen, ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening, warmte-koude opslag of het (tele)communicatie-verkeer.

1.61 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.62 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,5 meter boven peil is gelegen.

1.63 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen die uitsluitend zijn bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.64 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en/of bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.65 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.66 plaatsgebonden risico:

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

1.67 plaatsgebonden risicocontour PR 10-5:

de risicocontour zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen die aangeeft waar er een bepaalde effectkans van één op honderdduizend is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers.

1.68 plaatsgebonden risicocontour PR 10-6:

de risicocontour zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen die aangeeft waar er een bepaalde effectkans van één op een miljoen is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers; deze contour geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt als richtwaarde.

1.69 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.70 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.71 richtwaarde:

richtwaarde als bedoeld in artikel 5.1, lid 3 van de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico (PR).

1.72 risicovolle inrichting:

1. een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, waarbij op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare.
2. een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, waarop het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) van toepassing is.

1.73 samengesteld plat dak:

plat dak bestaande uit tenminste twee verschillende bouwhoogten.

1.74 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.75 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.76 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals bouwwerken voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen, toiletgebouwtjes, abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.77 terras:

een buiten het gebouw liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.78 tijdelijk toegestaan bouwwerk:

een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat is of mag worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning waarbij is bepaald dat het bouwwerk uitsluitend aanwezig mag zijn gedurende de in de omgevingsvergunning genoemde periode.

1.79 verblijfsgebied:

een voor een ieder toegankelijke verblijfsruimte die is bestemd voor (de aanleg van) erfontsluitingswegen, pleinen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, (openbare) nutsvoorzieningen, waterlopen en -partijen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, overig straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen.

1.80 verblijfsruimten:

de ruimten als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit geluidhinder, zijnde:

a. leslokalen en theorielokalen van onderwijsgebouwen;
b. onderzoeks- en behandelingsruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen;
c. onderrzoeks-, behandelings-, recreatie-, en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapruimten van verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven;
d. theorievaklokalen van onderwijsgebouwen;
e. ruimten voor patiëntenhuisvesting, alsmede recreatie- en conversatieruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen.

1.81 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.82 voorgevelrooilijn:

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van - een deel van de - voorgevels van de bestaande bebouwing.

1.83 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.84 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit

1.85 vuurwerkbedrijf:

inrichting of bedrijf voor de vervaardiging, verwerking en/of opslag van vuurwerk en/of groothandel in vuurwerk.

1.86 vuurwerkbesluit:

besluit houdende regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk;

1.87 warmte-koude opslag:

energievoorziening in de vorm van het opslaan van warmte en/of koude in de bodem waarbij gebruik wordt gemaakt van de temperatuur van het grondwater om gebouwen te verwarmen in de winter en/of af te koelen in de zomer.

1.88 winkel:

een gebouw of een gedeelte daarvan dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is als ruimte voor detailhandel, eventueel met bijbehorende kantoorruimte, en/of ambacht en/of magazijn.

1.89 woning / wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw met woonfunctie of een complex van ruimten, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.90 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.91 woonkeet:

een loods, keet of ander soortgelijk bouwwerk, bestemd om te voorzien in een tijdelijke behoefte aan woongelegenheid.

1.92 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

1.93 woonzorgcomplex:

een woongebouw, waarin de hoofdfunctie wonen wordt gecombineerd met zorg- en welzijnsvoorzieningen en waarbij tevens ter ondersteuning van deze functies kleinschalige, ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en/of horeca kan voorkomen.

1.94 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advocaten-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkt publieksgerichte functie.

1.95 zendmast:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 buitenwerks gevelvlak van een bouwwerk:

Het gedeelte van het bouwwerk dat, voorzover van wanden voorzien, van buitenaf zichtbaar is. Voor bouwwerken die niet of niet aan alle zijden door wanden omsloten worden, wordt de loodrechte projectie van de dakrand op het maaiveld als buitenwerks gevelvlak aangemerkt.

2.7 de verdiepingshoogte van de benedenverdieping van een gebouw:

de afstand tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van het plafond. Indien geen plafond aanwezig is, wordt de kleinste afstand tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van de bovenliggende bouwkundige constructie als verdiepingshoogte van de benedenverdieping aangemerkt.

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.9 de afstand tot de perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsscheiding van het bouwperceel.

2.10 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen .

2.11 peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

2.12 minimum/maximum bebouwingspercentage:

a. uit te werken bestemmingen: het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bestemmingsvlak, met inbegrip van de buiten de bouwgrens gelegen gronden;

b. eindbestemmingen: het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bouwperceel, met inbegrip van de buiten de bouwgrens gelegen gronden.

Voor de berekening blijven bouwwerken gelegen beneden peil buiten beschouwing.

2.13 bruto vloeroppervlak van een gebouw (b.v.o.):

de totale en buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van de ruimten van een gebouw met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige ruimten.

2.14 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Basisbestemming

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden;
b. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water;
c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is een erfontsluitingsweg toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. Op de voor "Natuur" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 ten behoeve van terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten;
b. het opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het rooien en verwijderen/afgraven van bosbodem en houtwallen, c.q. het rooien van singels;
    2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
    3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    4. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m^2;
    5. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
    6. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
    7. het leggen van drainagebuizen.
b. De onder a bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
c. De onder a van dit lid bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die passen binnen het Inrichtingsplan, zoals bedoeld in bijlage 1.

d. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.
e. Aan de omgevingsvergunning kan de voorwaarde worden verbonden, dat er wordt herplant.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Basisbestemming

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met daaraan ondergeschikt:

a. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met een maximum oppervlakte van 150 m^2;
b. bed and breakfast met een maximum oppervlakte van 150 m^2;
c. mantelzorg;

met de daarbij behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Op de voor Wonen aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd.
b. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 4.2.1 de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het maximum aantal wooneenheden/woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
c. de inhoud mag maximaal 750 m^3 bedragen;
d. de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen;
e. de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 4.2.1 de volgende bepalingen:

a. de bouw van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. het bebouwingsoppervlakte mag in totaal 100 m^2 per woning bedragen;
c. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
d. de bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen;
e. in afwijking van het bepaalde onder c en d is de maximum bouwhoogte en in voorkomend geval ook de maximum goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak gelijk aan de bouwhoogte en in voorkomend geval ook de goothoogte van het hoofdgebouw;
f. in afwijking van het bepaalde onder c en d is de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen':
    1. gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
    2. 5 meter, indien het hoofdgebouw een plat dak heeft.

4.2.4 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 4.2.2 en 4.2.5 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m^2 bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte 5 meter bedragen.

4.2.5 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken

De (bouw)hoogte van overige, niet eerder genoemde, bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied bedraagt 1 meter;
b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied bedraagt 2 meter;

c. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
d. andere overige bouwwerken mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en in het achtererfgebied worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.2.1 onder b, voor het bouwkundig splitsen van een bestaande woning in meerdere zelfstandige woningen;
b. lid 4.2.5 onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied tot een maximum van 2 meter;
c. lid 4.2.5 onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied tot een maximum van 3 meter;
d. lid 4.2.5 onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken in het achterefgebied tot een maximum van 7 meter.

4.3.2 Nadere voorwaarden

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4.3.1 worden de volgende voorwaarden gesteld:

a. er vindt geen onevenredige aantasting van:
    1. het woon- en leefklimaat;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
b. bij de beoordeling van het effect van ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit is het landschapstype waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en het hiervoor opgestelde koesteransicht richtinggevend. De landschapstypenkaart en bijbehorende koesteransichten maken als bijlage 2 onderdeel uit van deze regels.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Beroep of bedrijf aan huis

De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:

a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 150 m^2;
b. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 3);
c. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beinvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
d. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
e. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een winkel of horecabedrijf;
c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf behorende bij een woning;
d. de uitoefening van een bedrijf als bedoeld in categorie 2 of hoger van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 3);

e. het permanent bewonen van een bed and breakfast accommodatie.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de sloop van alle bestaande landschapontsierende bebouwing ter plaatse met een totaal oppervlak van 2.250 m^2 en de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 van de regels opgenomen erfinrichtingsplan, ten einde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerking treding van dit bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de sloop van alle bestaande landschapontsierende bebouwing ter plaatse, met een totaal oppervlak van 2.250 m^2 en de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 van de regels opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.4.1, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximum vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
b. lid 4.4.1, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 3 danwel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 3, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.

4.5.2 Nadere voorwaarden

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4.5.1 worden de volgende voorwaarden gesteld:

a. er vindt geen onevenredige aantasting van:
    1. het woon- en leefklimaat;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
b. de inpassing in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden; bij de beoordeling van het effect van ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit is het landschapstype waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en het hiervoor opgestelde koesteransicht richtinggevend. De landschapstypenkaart en bijbehorende koesteransichten maken als bijlage 2 onderdeel uit van deze regels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Onderkelderen van gebouwen

6.1.1 Bouwregels

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen is toegestaan, is het tevens mogelijk deze gebouwen en het daarbij behorende erf geheel of gedeeltelijk te onderkelderen of van een onderbouw te voorzien, met dien verstande dat:

a. de bovenkant van de vloer van de kelder of onderbouw maximaal 3 meter onder het peil mag zijn gelegen;
b. onderkelderen slechts is toegestaan tussen de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw.

6.1.2 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1:
    1. voor het onderkelderen van gebouwen met kelders of onderbouwen waarvan de bovenkant van de vloer tot maximaal 5 meter onder het peil is gelegen;
    2. voor het onderkelderen van gebouwen met kelders of onderbouwen in het achtererfgebied tot maximaal 3 meter vanuit de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw;
    3. voor het onderkelderen van gebouwen met een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening ten behoeve van parkeren op eigen terrein, indien dit uit een oogpunt van functionaliteit en veiligheid noodzakelijk is.
b. De onder a genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat:
    1. geen sprake is van een permanente verlaging of verhoging van de grondwaterstand;
    2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
        - het woon- en leefklimaat;
        - het straat- en bebouwingsbeeld;
        - de sociale veiligheid;
        - de milieusituatie;
        - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend.

Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

7.2 Verbod op verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk

Het is verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor opslag, groothandel, verwerking en/of vervaardiging van vuurwerk.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan:

a. voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 10%;
b. voor het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. voor het uitvoeren van een bouwplan, indien op grond van de definitieve uitmeting van het bouwperceel of in verband met de verkaveling of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
d. voor de bouw van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie en overige antennes, zend- en sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
e. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidingen.

8.2 Nadere voorwaarden

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 8.1 worden de volgende voorwaarden gesteld:

a. er vindt geen onevenredige aantasting van:
    1. het woon- en leefklimaat;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
b. de inpassing in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden; bij de beoordeling van het effect van ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit is het landschapstype waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en het hiervoor opgestelde koesteransicht richtinggevend. De landschapstypenkaart en bijbehorende koesteransichten maken als bijlage 2 onderdeel uit van deze regels.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen:

a. voor het aanpassen van de Lijst van bedrijfstypen (bijlage 3 van deze regels ten behoeve van het verschuiven van soorten bedrijven en/of voorzieningen naar een lagere of hogere categorie, indien dit uit een oogpunt van milieuhygiëne dan wel als gevolg van technische ontwikkelingen wenselijk of noodzakelijk is;
b. voor het wijzigen van de Lijst van bedrijfstypen (bijlage 3 van deze regels door het aanvullen met nieuwe bedrijven of voorzieningen en/of het verwijderen van bestaande bedrijven of voorzieningen. Indien bedrijven of voorzieningen in de lijst worden opgenomen, worden zij gerangschikt onder die categorie, waarmee zij, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving het meest vergelijkbaar zijn;
c. voor een wijziging in de situering van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwplannen wenselijk of noodzakelijk zijn, mits de bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen niet meer dan 5 meter worden verschoven;
d. voor het wijzigen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 20%;
e. voor het bouwen van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie met een maximum bouwhoogte van 50 meter;
f. voor het bouwen van zend- en sirenemasten met een maximum bouwhoogte van 50 meter.

9.2 Nadere voorwaarden

Aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 9.1 worden de volgende voorwaarden gesteld:

a. er vindt geen onevenredige aantasting van:
    1. het woon- en leefklimaat;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
b. de inpassing in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden; bij de beoordeling van het effect van ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit is het landschapstype waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en het hiervoor opgestelde koesteransicht richtinggevend. De landschapstypenkaart en bijbehorende koesteransichten maken als bijlage 2 onderdeel uit van deze regels.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedureregels wijziging en nadere uitwerking

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of verplichting tot uitwerking, zoals bedoeld in deze regels, gelden de procedureregels zoals voorgeschreven in artikel 3.9a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat:

a. indien het een besluit op aanvraag betreft, burgemeester en wethouders de aanvrager zo nodig in de gelegenheid stellen te reageren op de naar voren gebrachte zienswijzen;
b. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, het besluit tot het al dan niet vaststellen van de wijziging of uitwerking met redenen wordt omkleed;
c. burgemeester en wethouders het besluit tot het al dan niet vaststellen van de wijziging of uitwerking bekend maken aan de aanvrager en eventuele indieners van zienswijzen.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren en laden en lossen

a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's overeenkomstig de parkeerkencijfers van het CROW in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
d. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder c wordt niet verleend indien dat tot gevolg zou hebben dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving onevenredig wordt aangetast.

11.2 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

a. Hemelwater afkomstig van bebouwing en overig verhard oppervlak op een bouwperceel dient op het bij die bebouwing en overig verhard oppervlak behorende onbebouwde en onverharde terrein te worden geborgen of geïnfiltreerd in de bodem.
b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing voor bouwpercelen met bestaande bebouwing en terreinverharding, waar op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan reeds op een andere wijze uitvoering wordt gegeven aan het bergen of infiltreren van hemelwater dat van die bestaande bebouwing en terreinverharding afkomstig is.
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b en alsnog het bepaalde onder a geheel of gedeeltelijk van toepassing verklaren indien door gebruikmaking van de daartoe in dit plan opgenomen mogelijkheden het bebouwde en verharde oppervlak wordt vergroot.

11.3 Geluidzoneringsplichtige bedrijfsactiviteiten

De vestiging van geluidzoneringsplichtige bedrijfsactiviteiten op gronden die niet zijn gelegen op een gezoneerd industrieterrein en voor zover dit in de regels van de betreffende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is uitgesloten, is niet toegestaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458".

Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458

Inhoudsopgave

Bijlagen regels **3**

Bijlage 1 **Inrichtingsplan** **4**

Bijlage 2 **Koesteransichten** **51**

Bijlage 3 **Lijst van bedrijfstypen** **56**

Bijlagen regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Rood voor Rood

Beckummerstraat 462

Boekelo

Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Rood voor Rood
Beckummerstraat 462
Boekelo

Opdrachtgever:

Naam: PGB Holding Participaties B.V
Postbus 47
Postcode, plaats: 7160 AA Neede

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:
Projectnummer: 5367
Datum: Augustus 2016
Projectleider: Ruud Pol
Opgesteld: Marjolein Prins

INHOUD

1 INLEIDING 7
1.1 Ontwikkelingsmogelijkheden Beckumerstraat 462 te Boekelo 7
1.2 Bouwlocatie op het bestaande erf 7
1.3 Principeverzoek akkoord 7

2 OMGEVINGSANALYSE 11
2.1 Beleidsanalyse 11
2.2 Omgevings/landschapsanalyse projectlocatie 23

3 RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING 27
3.1 Overheid 27
3.2 Landschap en omgeving 29
3.3 Initiatiefnemer 29

4 INRICHTINGSPLAN 31
4.1 Inpassen nieuwe woningen 31
4.2 Verhogen landschappelijke kwaliteit 31

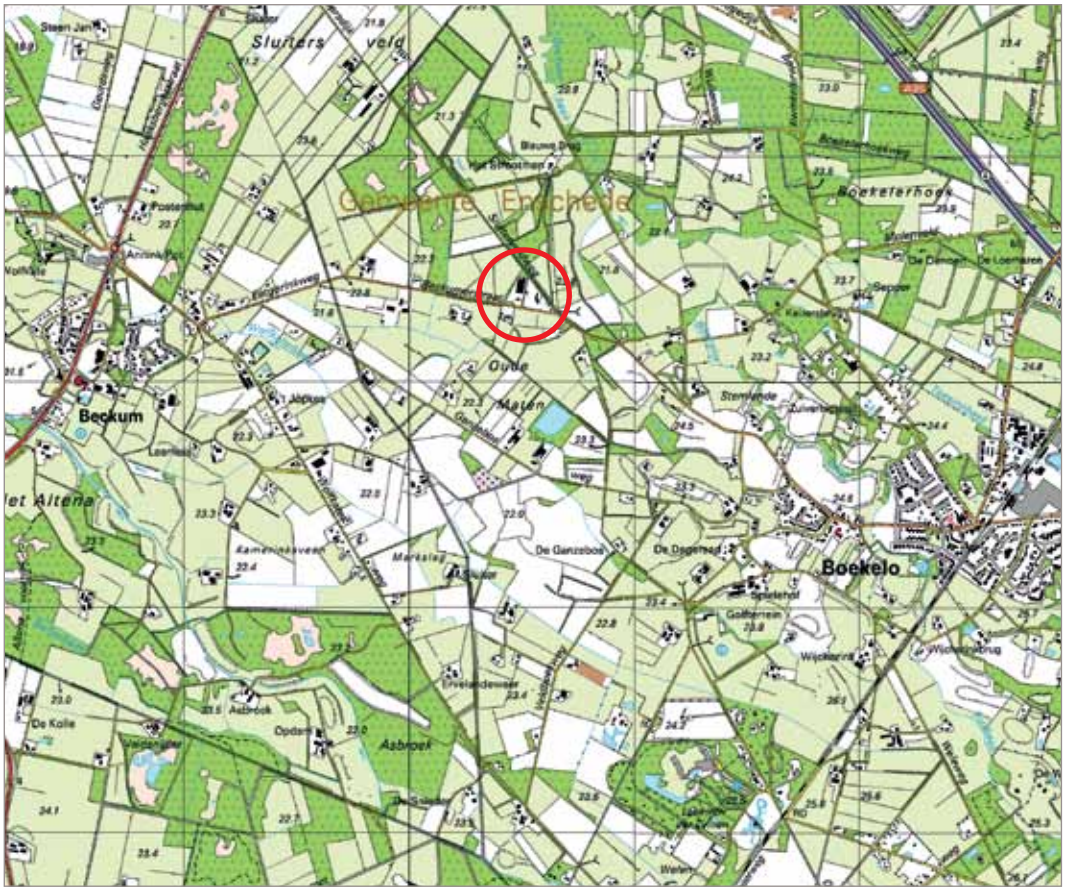
5 BEPLANTINGSPLAN 33

6 FINANCIËLE ONDERBOUWING 37
6.1 Sloopkosten 37
6.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde 37
6.3 Investeringen ruimtelijke kwaliteit 39
6.4 Waarde bouwbestemming 39
6.5 Conclusie 39

BIJLAGE 1 SLOOPOFFERTES

BIJLAGE 2 TAXATIES GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE

BIJLAGE 3 TAXATIE WONINGBOUWKAVEL



Afbeelding 1. Topografische kaart met projectlocatie

Afbeelding 2. Luchtfoto met projectlocatie

1 INLEIDING

1.1 Ontwikkelingsmogelijkheden Beckumerstraat 462 te Boekelo

De familie Pot, wonende aan de Beckumerstraat 462 in Boekelo, is voornemens de landschapontsierende gebouwen op hun erf te slopen. De circa 2.250 m^2 bedrijfsgebouwen verkeren in matig tot slechte staat en worden in de toekomst niet meer voor agrarische bedrijfsdoelen gebruikt. Om voor de Rood voor Rood-regeling in aanmerking te komen dient minimaal 850 m^2 landschapontsierende bebouwing te worden gesloopt. Omdat er meer dan 1.700 m² wordt gesloopt is een tweede woningbouwkavel mogelijk. Door de sloop van de bebouwing wordt voldaan aan de eisen van de Rood voor Rood-regeling en kunnen ter compensatie twee woningbouwkavels worden ontwikkeld.

1.2 Bouwlocatie op het bestaande erf

De gewenste nieuwe situatie bestaat uit twee nieuwe Rood voor Rood-woningen op de locatie van de te slopen schuren. Alle schuren worden gesloopt en de huidige woning met een inpandige dienstwoning blijven behouden.

1.3 Principeverzoek akkoord

Burgermeester en wethouders van de gemeente Enschede hebben aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen plannen. Een van de gevraagde vervolgstappen is het opstellen van een inrichtingsplan voor de landschappelijke inpassing op de bouwlocatie. Dit rapport gaat in op deze eis.

Afbeelding 3. Foto: bestaande woning en inpandige bedrijfswoning

Afbeelding 4. Foto: te slopen schuur

Afbeelding 5. Foto: te slopen schuur

Afbeelding 6. Foto: te slopen schuur

Afbeelding 7. Foto: te slopen schuur

Afbeelding 8. Foto: bestaande robuuste groenstructuur rond het erf

Afbeelding 9. Foto: te slopen schuur

Afbeelding 10. Foto: zandweg Sluitersveldweg

Afbeelding 11. Foto: entree vanaf de Sluitersveldweg

2

OMGEVINGSANALYSE

In de analyse wordt specifiek aandacht besteed aan de relevante onderwerpen. Dat betekent bijvoorbeeld dat alleen bodemkaarten en hoogtekaarten zijn toegevoegd als dat het verhaal verduidelijkt, en wanneer ze relevant zijn voor uitgangspunten voor de inrichtingsschets. Dit geldt ook voor de beleidsmatige en omgevingsaspecten. De analyse is zowel inventariserend (de feiten weergevend), als waarderend (een waardeoordeel gevend). Bij elke paragraaf worden de conclusies opgesomd. Deze vormen de basis voor hoofdstuk 3, de randvoorwaarden en uitgangspunten.

2.1 Beleidsanalyse

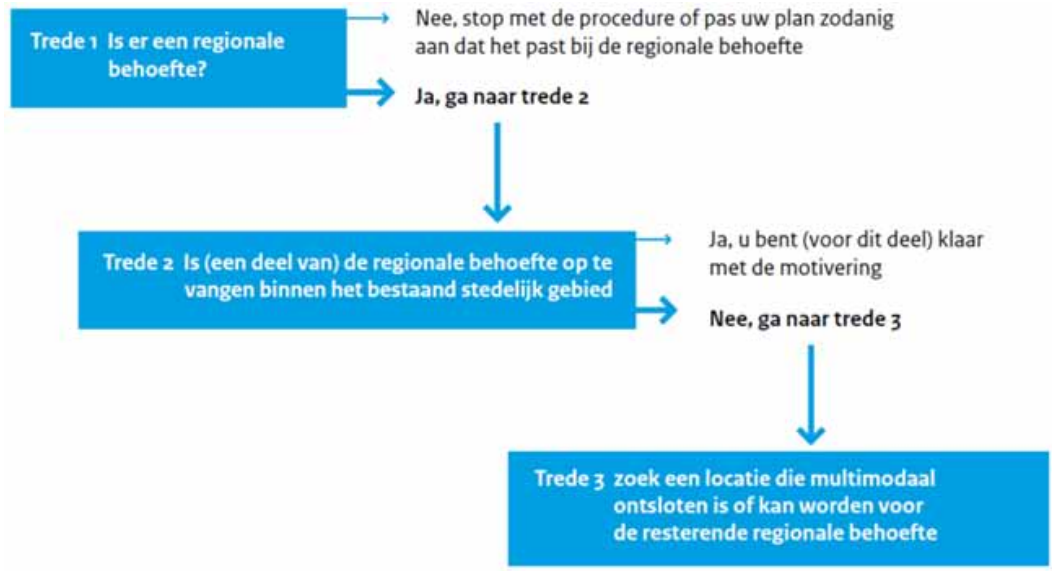
2.1.1 Rijksbeleid, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.



Afbeelding 12. Duurzame verstedelijkingsladder

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma ten behoeve van het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied. In Oost Nederland gaat het deelprogramma Rivieren over de Waal, Neder-Rijn, Lek, IJssel en IJssel-Vechtdelta;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS/NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt op de volgende pagina weergegeven.

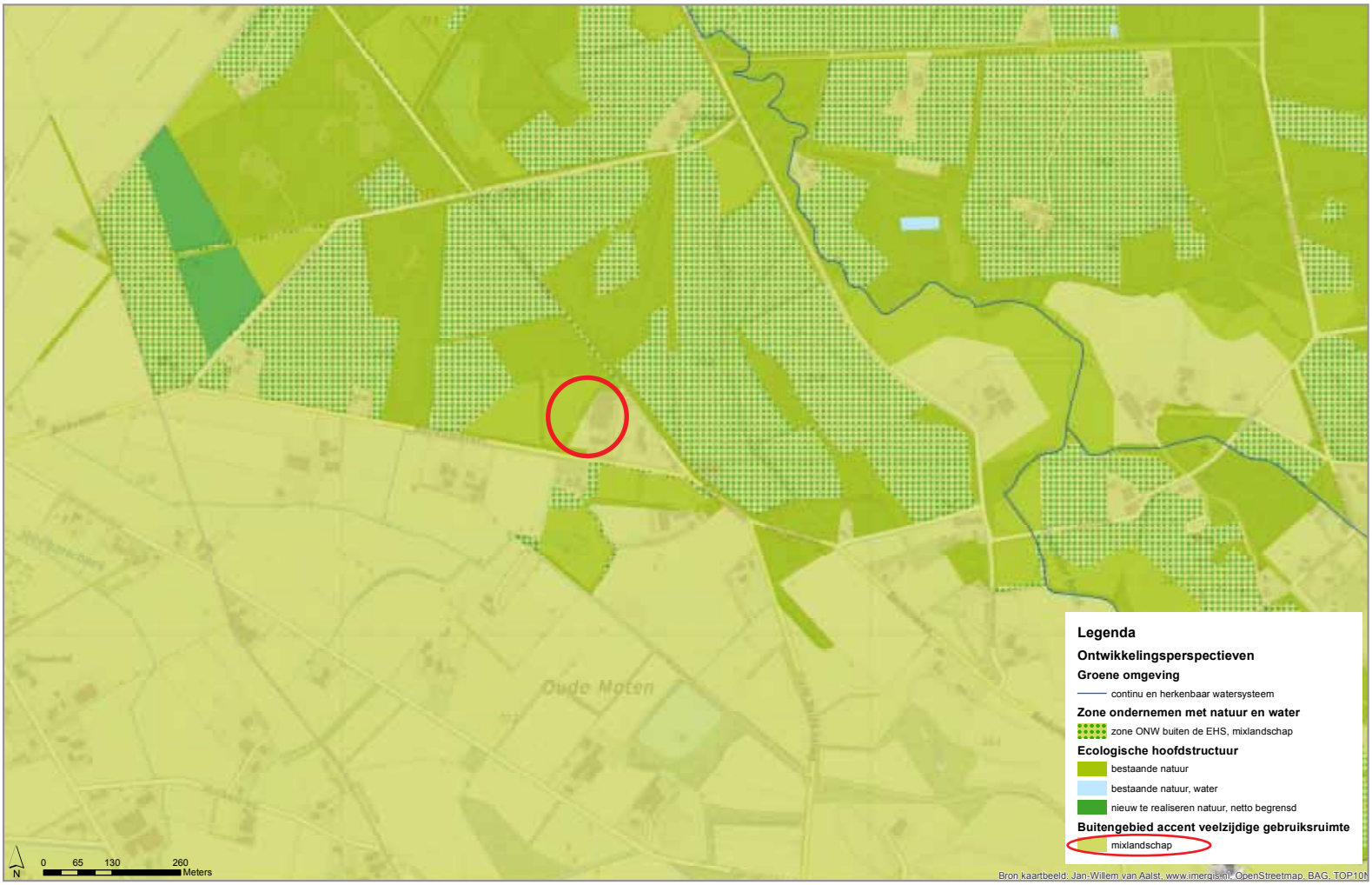
Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De wijzigingspunten zijn van dusdanig kleine aard, dat het zeer geringe invloed heeft op nationaal niveau.

2.1.2 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste ruimtelijke plan voor dit project betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale

visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2013 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 13. Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen (zoals Rood voor Rood en Nieuwe landgoederen). Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie).

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om deze opgaven, kansen en beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvise een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

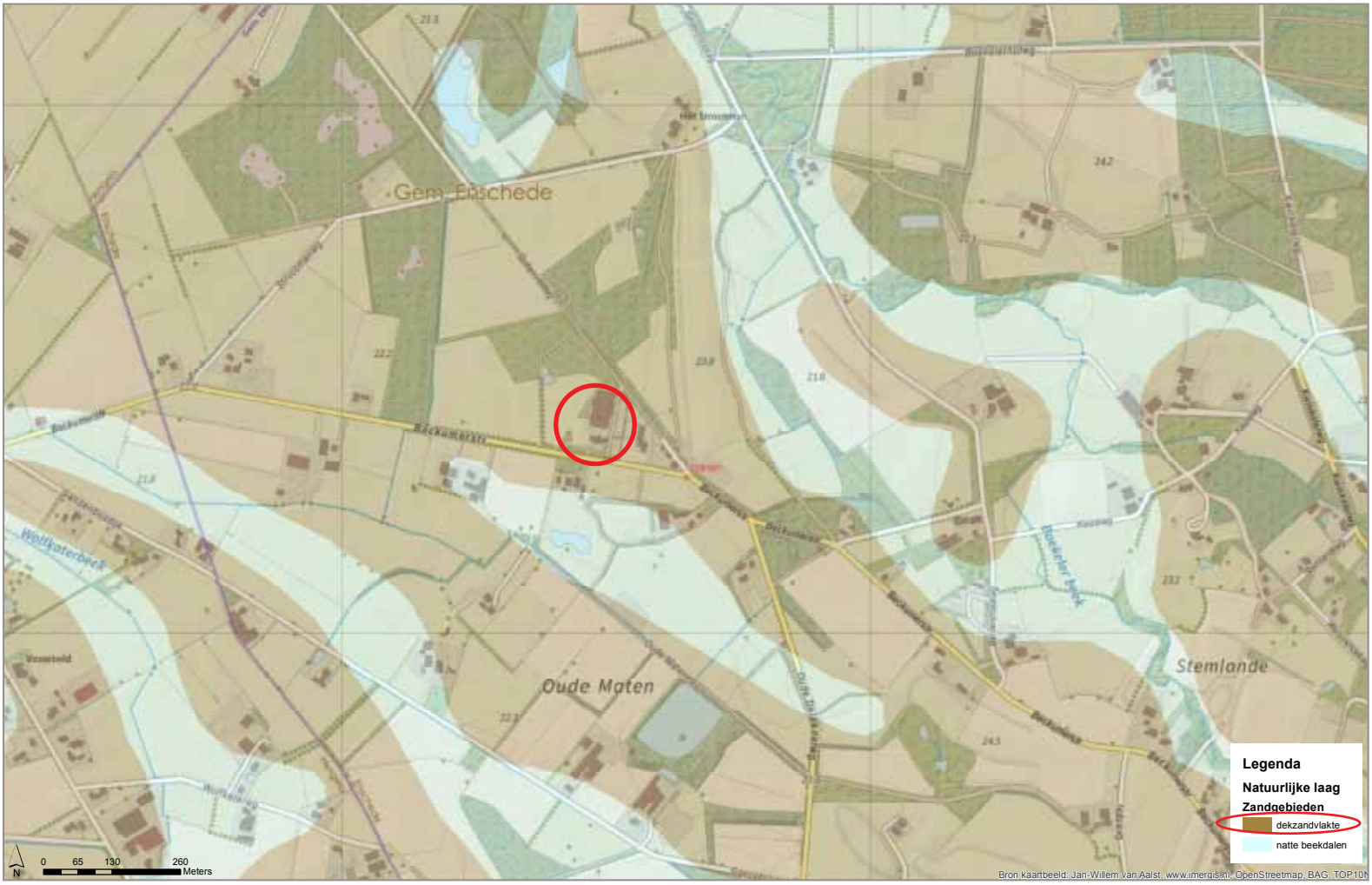
Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen in het plangebied. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. Het projectgebied aan de Beckumseweg ligt in de omgevingsvisie als concreet begrensde als EHS. De provincie is momenteel echter bezig de EHS opnieuw te begrenzen. In deze plannen valt de projectlocatie buiten de EHS. In de planvorming is er daarom geen rekening gehouden met een begrenzing voor de EHS.



Afbeelding 14. Natuurlijk landschap; locaties liggen op dekzandvlakten

Gebiedskenmerken

I Natuurlijke laag

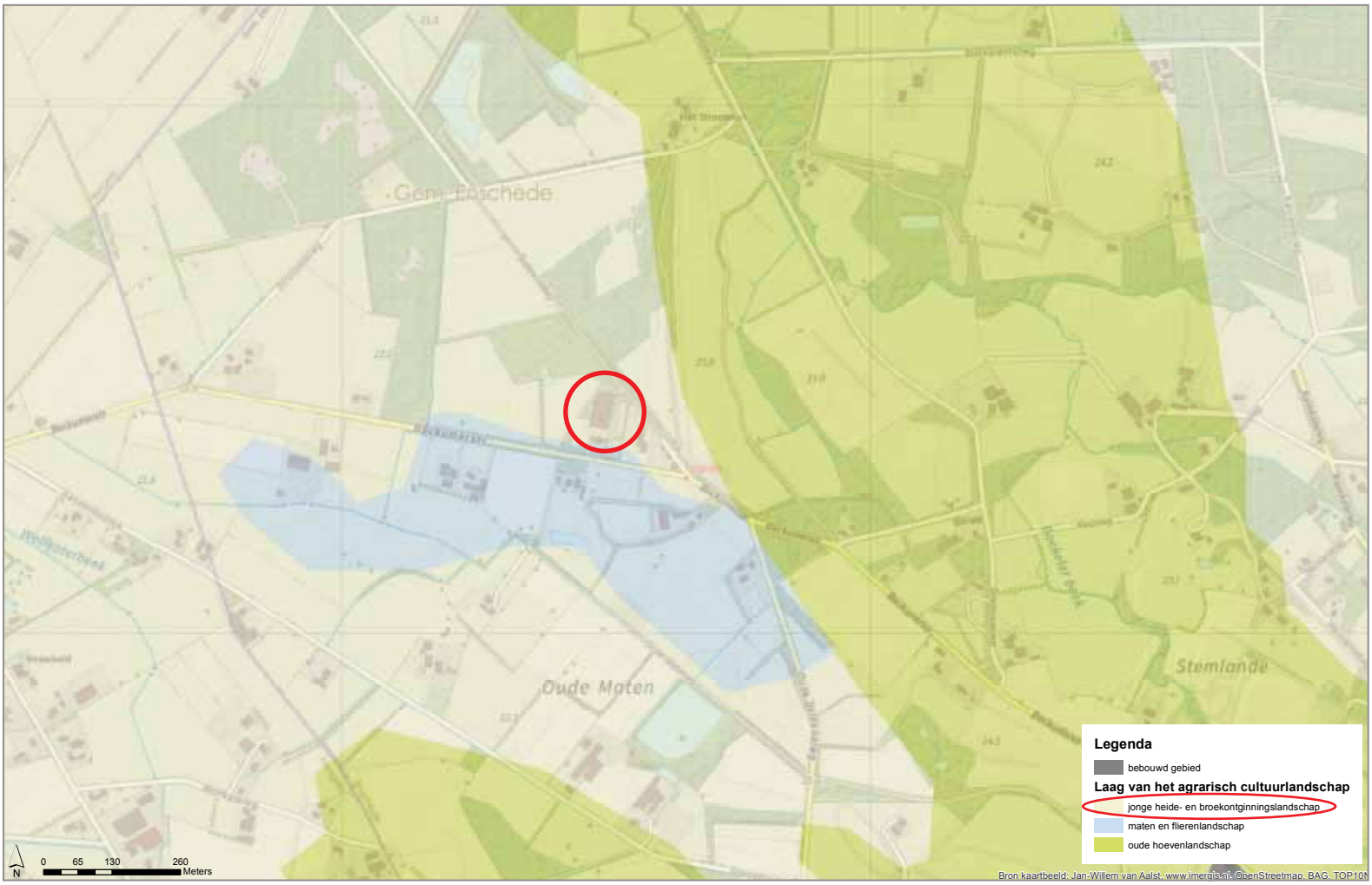
De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is deze koppeling door technische mogelijkheden steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.

De nieuwbouwlocatie ligt in de ‘Natuurlijke laag’ in het zandgebied aangeduid als ‘Dekzandvlakte en ruggen’. De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit, in het dekzandvlakte en ruggengebied, de verschillen in hoog en laag, droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. Het reliëf dient daarbij ruimtelijk bepalend te zijn. Doorgangen naar andere landschappen dienen te worden geaccentueerd en het zicht er op te worden versterkt. Grote openheid maakt het reliëf beleefbaar.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

De openheid van het gebied versterken;

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt;
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.



Afbeelding 15. Cultuurlandschap; locatie ligt in het heide- en broekontginningen

II Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal.

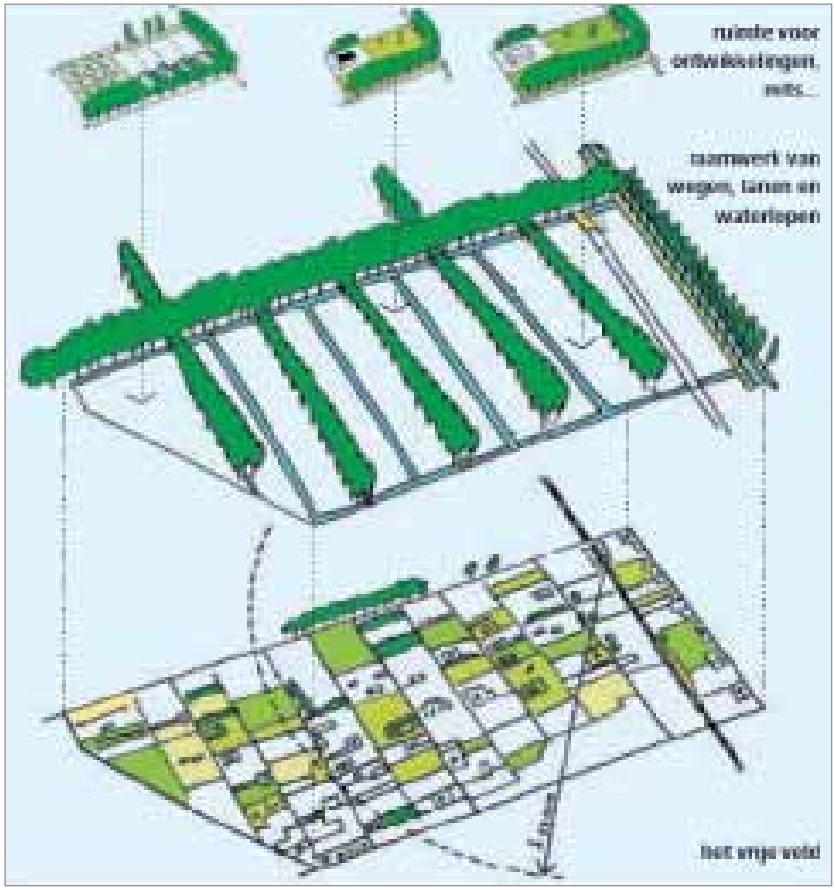
De nieuwbouwlocatie valt binnen ‘Dekzandgebieden’ aangeduid als ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’.

De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en, wanneer daar aanleiding toe is, een transformatie om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. De dragende structuren van het landschap worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor ontwikkeling van bestaande erven en als daar aanleiding toe is vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

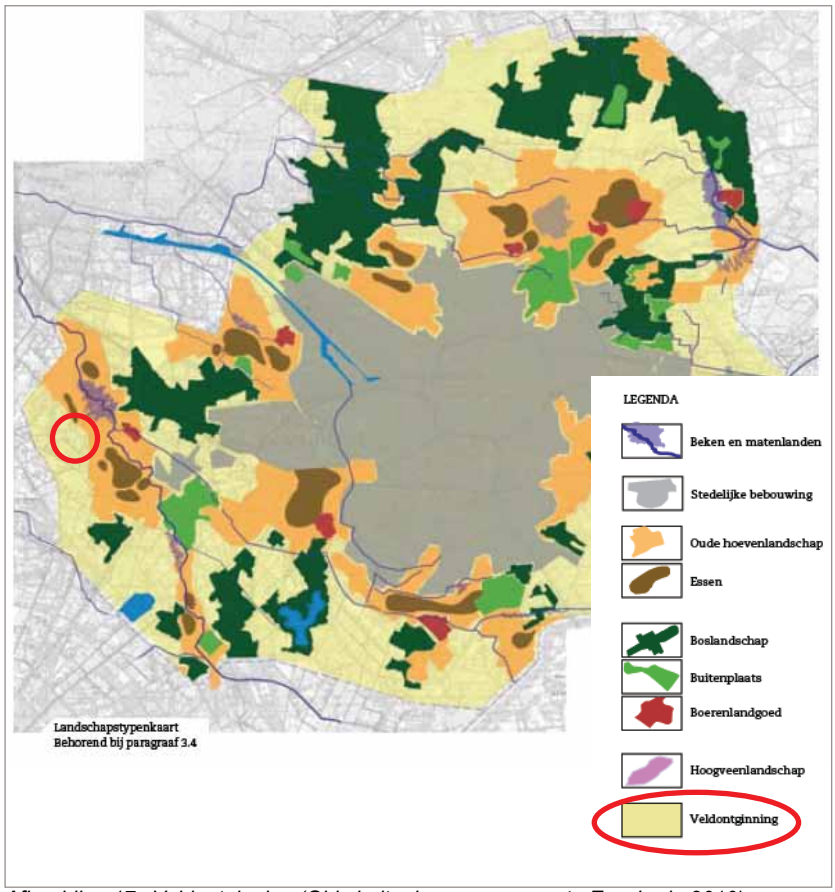
Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de laag van het agrarisch cultuurlandschap ‘Jonge heide- en broekontginningen’, met betrekking tot het plangebied:

Ruimtelijke kwaliteit een stevige impuls geven;

- De rechtlijnige ontginningsstructuren gevormd door landschappelijk raamwerk van lanen, bosstroken en waterlopen behouden en versterken;
- Ruimte voor ontwikkeling van bestaande en nieuwe erven binnen deze raamwerken mits deze bij dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.



Afbeelding 16. Principeschets jonge heide en broekontginningen (Omgevingsvisie Overijssel 2009)



Afbeelding 17. Veldontginning (Gids buitenkansen gemeente Enschede 2010)

III Stedelijke laag
De ontwikkeling vindt plaats buiten de stedelijke laag, deze is daarom niet van belang voor het project.

IV Lust en leisure laag
Het projectgebied ligt niet in de nabijheid van 'lust en leisure' gerelateerde elementen, deze laag is daarom niet van toepassing.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Rood voor Rood

Rood voor Rood met gesloten beurs vormt bij dit plan mede het middel voor het bereiken van het einddoel. Het beleidskader Rood voor Rood is bij de gemeente Enschede neergelegd in de Gids Buitenkans 2014.
De gemeente biedt met het vastgestelde beleid de mogelijkheid overbodige bebouwing in het landelijk gebied te slopen door middel van het Rood voor Rood-beleid. Het principe van dit beleid is dat minimaal 850m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt moet worden. Hiervoor in de plaats mag een woning gebouwd worden van maximaal 750m³. De sloopkosten moeten betaald worden uit de inkomsten die gegenereerd worden door de bouw van een woning. Dit houdt tevens in dat de initiatiefnemer alles zelf moet regelen en afhandelen en dat de meeropbrengst geïnvesteerd dient te worden in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit.

Gids buitenkans 2014

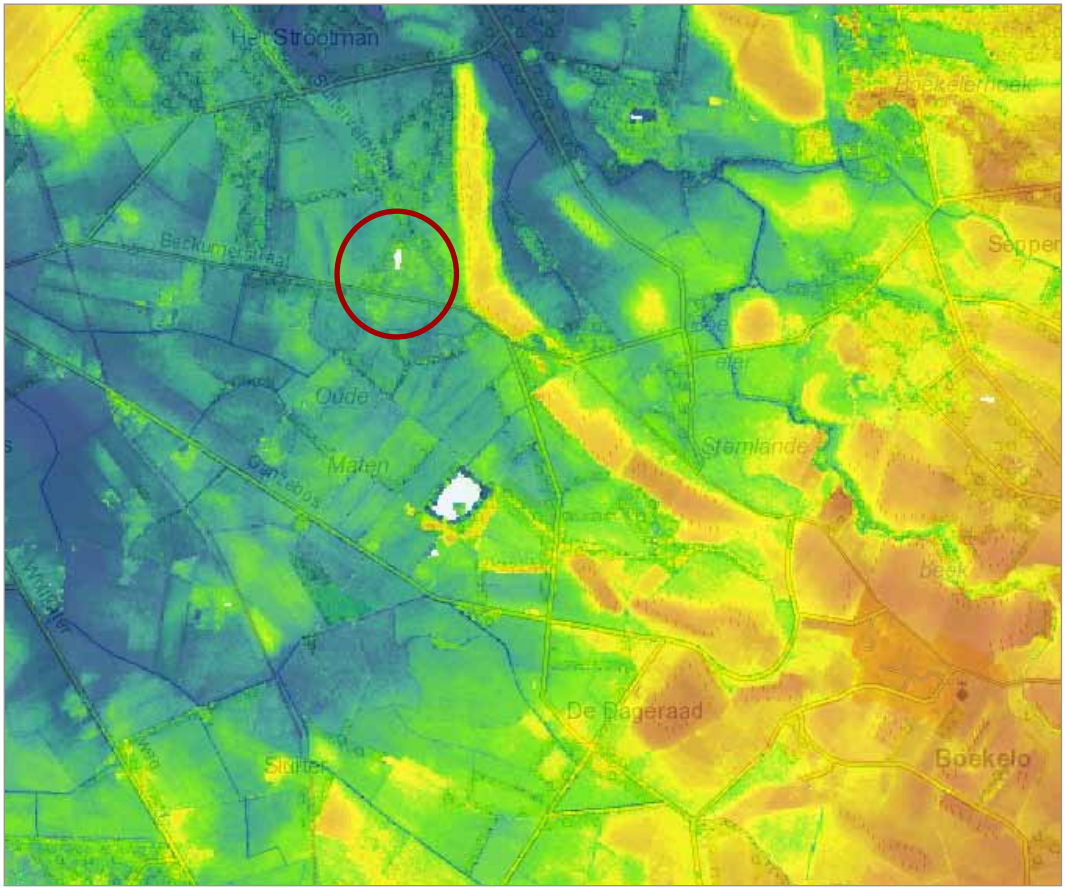
In het landschapsbeleid van de gemeente Enschede wordt een verfijning gegeven van de provinciale Omgevingsvisie. Het projectgebied ligt ten westen van Boekelo en is aangemerkt als 'veldontginningslandschap'.

Landschap kort beschreven

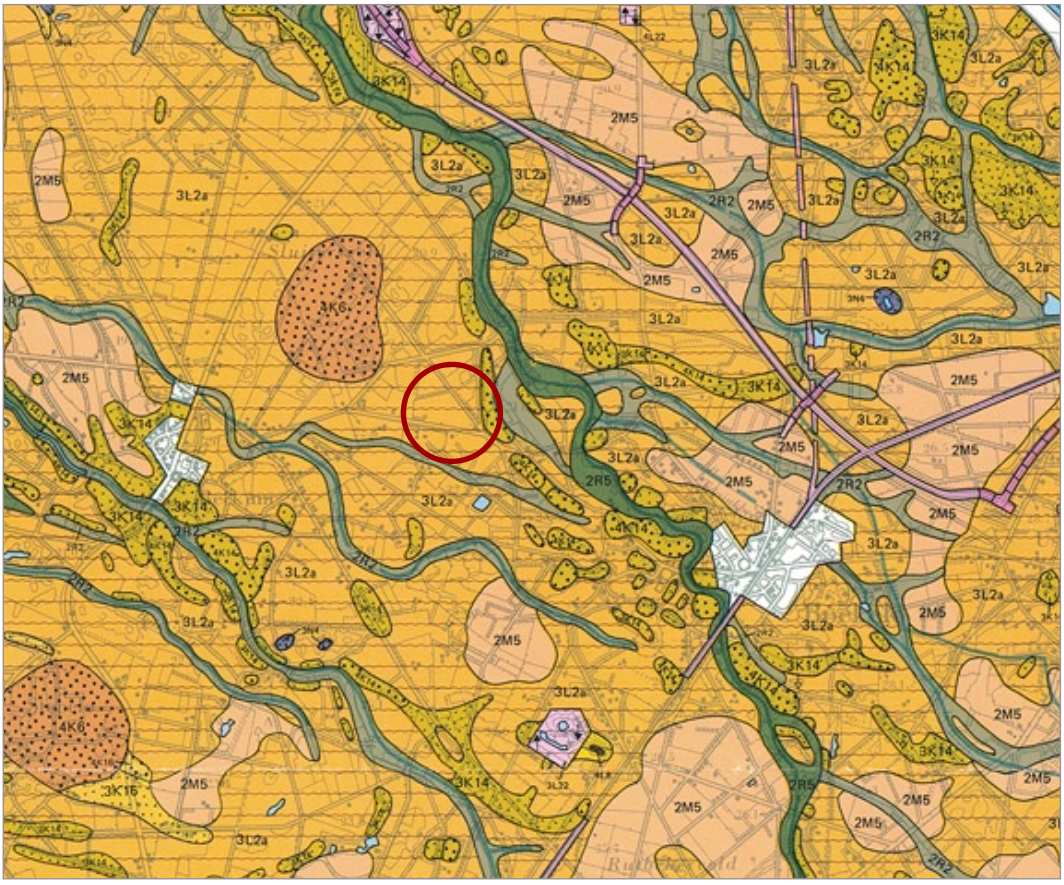
• Rechte wegen, meestal bosrand of wegbeplanting in blikveld aanwezig
• Ingericht t.b.v. agrarisch gebruik
• Open karakter, rationele verkaveling, blokvormig / langwerpig
• Bossen blokvormig met strakke randen
• Zichtrelatie tussen huis en landschap, eenvoudig ontwerp
• Erfbeplanting is schakel tussen landschap en huis
• Vormgegeven overgang tussen privaat en publieke ruimte (tuin - haag / bosje / bosgroep - landelijk gebied)
• Vergezichten; voornamelijk gras en bouwland, soms heiderestanten
• Weinig bebouwing, los in de ruimte, gebouwen tasten openheid niet aan, grote ruimtematen
• Bebouwing ligt aan ontginningswegen

Bebouwing en erf

• Kleine laan vanaf weg naar woonhuis
• Toegangslaan van beperkte wegbreedte met inheemse bomen
• Visuele relatie tussen huis en ontginningsweg
• Jonge erven; regelmatig patroon van beplanting (erfbos - houtsingel - laan / boomgaard)



Afbeelding 19. Hoogtekaart



Afbeelding 18. Geomorfologische kaart

• Samenhang tussen de rationele verkaveling en de vorm van het erf
• Voorzijde woonhuis is op de weg georienteerd
• Vorm van het erf is recht, rechte erfgrenzen
• Setting van gebouwen is rechtlijniger (dan bij essen of oude hoeven)
• Zware boomgroep binnenin of naast erf bij oude erven
• Detaillering: sober, beperkte verhardingen, greppels en gras
• Tuin is een geleidelijke overgang: natuurlijke ‘rand’, scheiding dmv een haag/ heg
• Boerderij niet verstopt achter de tuin, grote dakvlakken zichtbaar vanuit landschap
• Grote keur aan boerderijtypen: oud - nieuw

Ontwikkelingen ‘blij’

• Losse houtsingels en bomenrijen in lengterichting verkaveling
• Ecologische dooradering door beken en randenbeheer
• Verbetering erfinrichting / beplanting

Ontwikkelingen ‘niet blij’

• Schaalverkleining
• Grote volumes bos zonder open ruimtes
• Versiering met hekken etc. op erven
• Stedelijke detaillering
• Kronkelige vormen

Welstandsnota

In de welstandsnota valt de projectlocatie in het landelijk gebied binnen de ‘Jonge ontginningen’. Er staan een aantal criteria in de welstandsnota welke betrekking hebben op de inrichting van het erf en de ruimtelijk inpassing in het landschap.

De volgende toetsingscriteria hebben zijn relevant voor de geplande ontwikkeling:

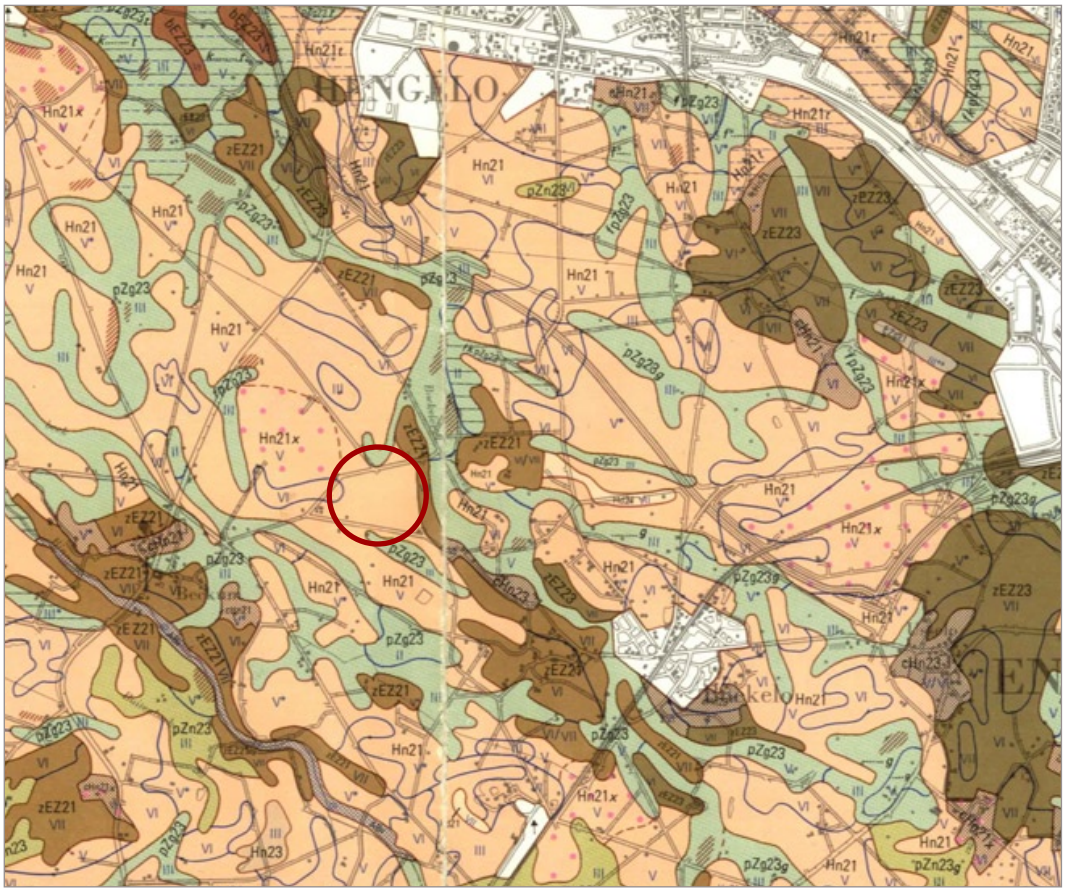
HEIDE-ERVEN

Bouwvolume

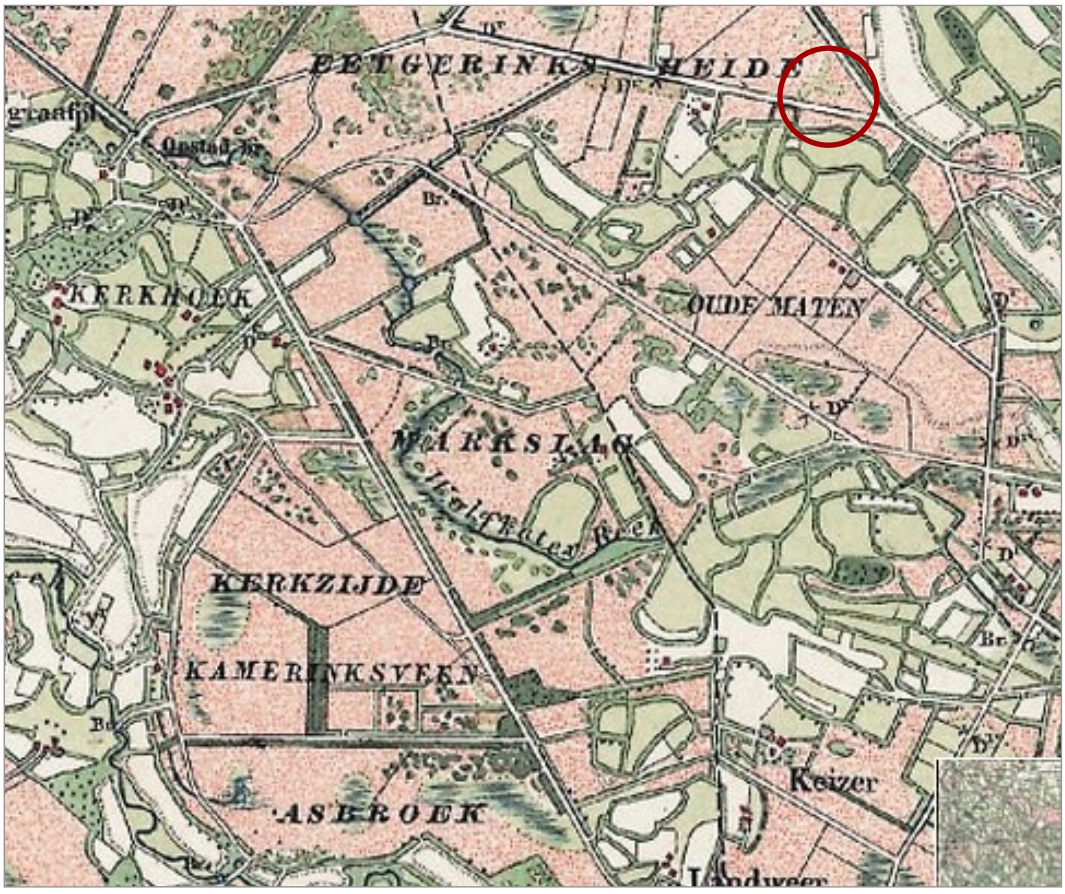
• het boerenerf moet uit een ensemble van losse bouwvolumes bestaan

Erf

• gebouwen moeten parallel aan, of haaks op de kavelrichting in een losse schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen
• alleen het woonhuis mag direct op de weg georiënteerd zijn
• gebouwen op een erf moeten harmoniëren in materiaal- en kleurgebruik
• erfscheidingen moeten van esthetische kwaliteit zijn en een eenvoudige landelijke vorm hebben die bijdraagt aan het landschapsbeeld
• de erfinrichting is cruciaal voor de kwaliteit van de erven en verdient net zoveel zorg als de bebouwing
• een boerenerf moet altijd een aantal grote bomen hebben, bij nieuwbouw is het van belang ook nieuwe bomen te planten
• bebouwing mag niet ten koste gaan van grote bomen en moet anders worden gecompenseerd met nieuwe aanplant in de structuur van het erf
• verharding, beplanting en eventueel hekken, poorten en versieringen stralen een



Afbeelding 21. Bodemkaart



Afbeelding 20. Historische kaart 1890

landelijke sfeer uit en zijn altijd eenvoudig
• erfbeplanting bestaat uit soorten die in de omgeving van het erf groeien: eiken, soms beuken, kastanjes of linden en op de heideerven ook berken
• een erf heeft vaak een interne ordening van meer versierd voorerf en functioneler landelijk achtererf; de (her)inrichting moet daarop voortbouwen
• de grenzen tussen de openbare weg en het private erf moeten niet hard en scherp afgebakend zijn; dit versterkt de informele landelijke kwaliteit

2.2 Omgevings/landschapsanalyse projectlocatie

Geomorfologie, bodem, hoogteligging en waterhuishouding
Het perceel aan de Beckumerstraat kent nauwelijks reliëf en ligt op 22,6 +NAP. De geomorfologische ondergrond bestaat uit grondmorene welvingen (3L2a). Deze laag is gevormd in de ijstijd. De locatie ligt aan de voet van de stuwwal. Daar heeft het landijs grind en keileem afgezet. Dit zijn vaak ondoordringbare bodemlagen. Hierdoor kan het huidige grondwater slecht in de bodem infiltreren en kan het gebied plaatselijk zeer nat zijn. Veel gronden zijn daarom gedraineerd. De bodem op deze ondergrond bestaat uit: leemarm en zwak lemig fijnzand (veldpodzolgronden). Het grondwater zit 40 cm tot 120 cm beneden maaiveld. Eeuwen lang heeft op de ondergrond in dit gebied een dikke laag veen kunnen ontwikkelen.

Historisch landschap
Het perceel maakt onderdeel uit van een veldontginningslandschap. De heidevelden, vennen en stuifzanden zijn rond 1900 op grote schaal ontgonnen en vervolgens in agrarisch in gebruik genomen. Het landschap kenmerkt zich veelal door rechte wegen, rechthoekige verkavelingen en vele houtwallen langs de perceelsgrenzen. De rechte wegen dienden als ontginningsassen van waaruit heide werd omgezet in grasland of naaldbos. De ontginningsboerderijen liggen veelal haaks op de wegen. In de huidige situatie zijn de rechtlijnige structuren en enkele ontginningserven zijn nog duidelijk herkenbaar. Door de schaalvergroting in de landbouw zijn percelen vergroot en veel houtwallen op kavelgrenzen verdwenen.

Huidige landschap
Het huidige landschap is een typisch voorbeeld van een veldontginningslandschap. Open, grootschalig en voornamelijk agrarisch in gebruik. In de huidige situatie bestaat het erf uit een woning met een inpandig bedrijfsgebouw, één aaneen geschakelde schuur en diverse kleine schuurtjes. Het erf ligt in een driehoek en is omsloten door twee wegen en een naastgelegen erf. Het perceel oogt bijzonder besloten door een stevige groenstructuur. Deze groenstructuur bestaat uit diverse houtsingels, bomenrijen en bosjes.

Afbeelding 22. Historische kaart 1977

Afbeelding 23. Historische kaart 1989

3

RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING

3.1 Overheid

De analyse heeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgeleverd waarmee, in het ontwerp, rekening gehouden moet worden. Deze randvoorwaarden zijn in dit hoofdstuk opgesomd. Daarnaast komen hier de wensen van de initiatiefnemer en eventueel de gemeente naar voren. Bij elke paragraaf is een opsomming opgenomen van randvoorwaarden, wensen en eisen. Deze geven de speelruimte en de uitgangspunten voor het ontwerp weer.

Provincie

De provinciale Omgevingsvisie geeft een aantal randvoorwaarden voor de inpassing:
Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en dient bovendien beleefbaarder te worden gemaakt;

- De ruimtelijke kwaliteit een stevige impuls geven;
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen;
- De rechtlijnige ontginningsstructuren gevormd door landschappelijk raamwerk van lanen, bosstroken en waterlopen behouden en versterken;
- Ruimte voor ontwikkeling van bestaande en nieuwe erven binnen deze raamwerken mits deze bij dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Gemeente

Het landschapontwikkelingsplan, de Rood voor Rood-regeling, de welstandsnota en de wensen van de gemeente geven de volgende relevante eisen:

- De woning is maximaal 750 m^3, het bijgebouw is maximaal 75 m^2;
- Wanneer er op een slooplocatie meer dan 1700 m^2 landschapontsierende bebouwing aanwezig is mogen twee nieuwe kavels worden ingepast;
- Losse houtsingels en bomenrijen in lengterichting verkaveling;
- Verbetering erfinrichting / beplanting.

Naast de algemene punten uit het beleid, heeft de gemeente ook een specifiek advies opgesteld:

Op deze kavel is het ruimtelijk gezien mogelijk om twee nieuwe huizen te bouwen. Voorwaarde daarbij is wel dat de randen van de kavel in de huidige staat behouden blijven en versterkt worden. Ook komt er één toegang vanaf de zandweg die door beide woningen gebruikt moet worden. Bovendien zal deze zandweg niet verhard worden.

3.2 Landschap en omgeving

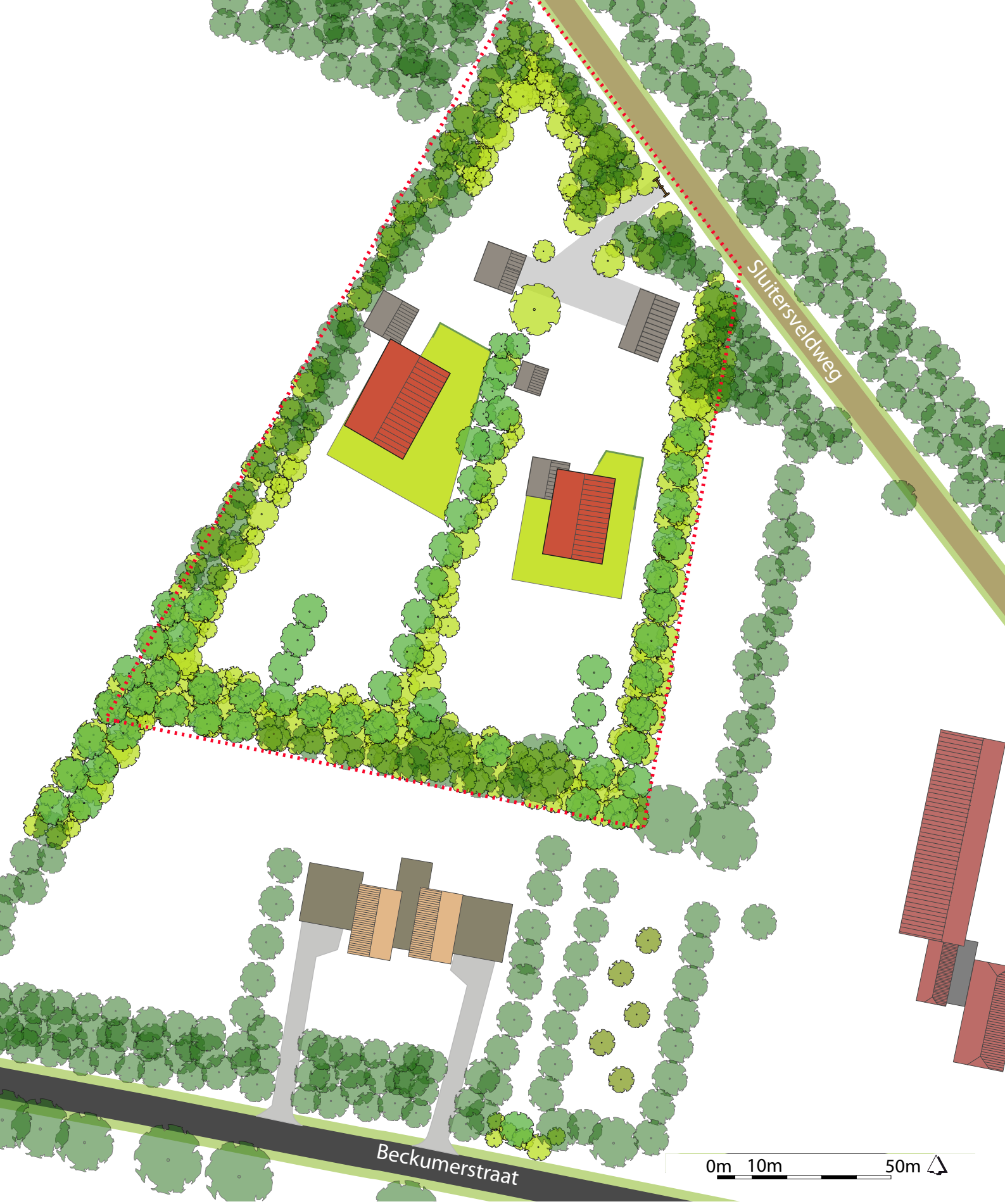
Erfinrichting

- Erf en landschap zijn sterk met elkaar verweven;
- Behoud van de open verkaveling en zichtbare ontginningsgrenzen;
- De erven liggen los van elkaar en los van de weg;
- Het woonhuis is met de voorzijde naar de weg gekeerd en de opstallen staan geordend op het erf;
- Bescheiden siertuin op het voorerf;
- De erfbeplanting is besloten en beperkt zich tot singels langs de randen.

3.3 Initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft een aantal wensen, te weten:

- Creëren van twee nieuwe erven met woning en bijgebouw op de slooplocatie;
- Eigen entree voor nieuwe erven;
- Behouden bestaande robuuste erfbeplanting;
- Voldoende privacy tussen nieuwe en bestaande woningen.



Legenda

- Projectgrens
- Nieuwe woningen (750 m³)
- Nieuwe bijgebouwen (100 m²)
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen
- Nieuwe fruitbomen
- Nieuwe ondergroei bomen (inheemse struiken)
- Nieuwe landhekken
- Siertuin
- Haag
- Weide/grasland
- Verharding nieuwe woningen en entreeweg

Afbeelding 24. Inrichtingsschets

4

INRICHTINGSPLAN

4.1 Inpassen nieuwe woningen

De nieuwe woningen volgen het bebouwingspatroon in de omgeving en zijn ingepast op de locatie van de te slopen schuren achter de bestaande woning met inpandige bedrijfswoning. Daarmee vallen de woningen binnen het robuuste en waardevolle groene kader van het erf. De nieuwe woningen zijn gericht op de Sluitersveldweg, liggen iets verspringend ten opzichte van elkaar en maken gebruik van één entreeweg. Vrijwel alle bestaande woningen liggen in een willekeurig ritme gekoppeld aan de ontginningsassen. Een ontginningsas zoals de Beckumerstraat was het eerst bewoond, daarna ging men zich ook vestigen aan de minder prominente en/of dwarsliggende ontginningswegen. Ook de zandweg Sluitersveldweg is een ontginningsweg, maar dan een onderschikt ten opzichte van de hoofdas de Beckumerstraat. Dit bebouwingspartoon is een typisch kenmerk van de jonge heide en broekontginningen.

Het is wenselijk de architectuur af te stemmen op de omgeving, zodat het landelijke karakter behouden blijft. De nieuwe woningen hebben een maximale inhoud van 750 m^3. De bijgebouwen zijn vlak naast de woningen ingepast om de nieuwe erven zo compact mogelijk te houden. De Rood voor Rood kavels zijn 1000 m^2 per kavel. De bijgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 75 m^2.

4.2 Verhogen landschappelijke kwaliteit

De bestaande groenstructuur van robuuste singelbeplantingen rond het bestaande erf zijn zeer waardevol en heel typerend voor het landschapstype veldontginningen. Deze singelbeplantingen blijven behouden. Omdat veel struiken in de ondergroei van de singels uitheems zijn, worden deze vervangen door inheemse boom- en struiksoorten. Daarnaast worden de ‘gaten’ in de bestaande singels aangevuld met inheemse bomen en struiken. Tussen de nieuwe woningen is een extra singel ingepast. Dit zorgt voor privacy tussen beide erven.

De inrichting binnen de robuuste groenstructuur is vrij sober. Rondom de woningen ligt een siertuin dat deels omsloten is door een groene beukenhaag. Het overige deel van de kavels bestaat uit grasland.

Voor extra kwaliteit zijn naast de bestaande woningen, in de weide, hoogstam fruitbomen in gepast.

Het bestaande erf en de nieuwe erven worden op drie plaatsen afgesloten door eiken landhekken.

Afbeelding 25. Beplantingsplan

5

BEPLANTINGSPLAN

(1) Nieuwe struiken

Het erf bevat veel uitheemse struiksoorten, zoals laurierkers en coniferen. Met name in de ondergroei van de groene randen. In het plan worden alle uitheemse struiken verwijderd en in de houtsingels vervangen door een ondergroei van inheemse boom- en struikvormers. De ondergroei bestaat uit eenstijlige meidoorn, Gelderse roos, grauwe wilg, hazelaar, lijsterbes en vuilboom. In totaal wordt 885 m² aangeplant.

(2) Nieuwe bomen

De huidige groene randen worden verstrekt door een aanvulling met bomen. De bomen bestaan uit inheemse soorten zoals zomereik, zachte berk en ruwe berk. Omdat de huidige groenstructuur al een behoorlijke leeftijd heeft, worden 45 nieuwe bomen in een grotere maat aangeplant.

(3) Nieuwe haag

Op de twee kavels wordt een nieuwe beukenhaag aangelegd rond de siertuin.

(4) Nieuwe fruitbomen

De weide naast de bestaande woningen wordt omgevormd tot boomgaard. In de weide zijn zes hoogstamfruitbomen ingepast.

(5) Nieuw eiken landhek

De toegangsweg naar de Sluitersveldweg wordt verfraaid met een landhek

Afbeelding 26: Kosten beplantingsplan

Deelgebied	Onderhoudswerkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheids prijs	Totaal prijs excl btw 21%	Totaal prijs excl btw 6%
				aanname van eenheidspriis	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
1. Struiken ondergroei						
	Verwijderen uitheemse onderbegroeiing	885	m2	€ 1,15	€ 1.018	
	Leveren inheemse onderbegroeiing (3 planten per 2 m2)	885	m2	€ 1,25		€ 1.106
	Aanplanten onderbegroeiing	885	m2	€ 1,00	€ 885	
2. Bomen						
	Leveren eiken. Maat 16-18 (1 per 50 meter)	48	stuks	€ 101,00		€ 4.850
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	48	stuks	€ 60,00	€ 2.880	
3. Hagen						
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	85	m1	€ 10,80		€ 918
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijig)	85	m1	€ 9,50	€ 808	
4. Fruitbomen						
	Leveren hoogstam fruitbomen	6	stuks	€ 40,00		€ 240
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1,5 m omtrek en 1m diep	6	stuks	€ 60,00	€ 360	
5. Landhekken						
	Leveren en aanbrengen eiken landhekken	1	stuks	€ 950,00	€ 950	
				Subtotaal	€ 6.900	€ 7.114

Onvolledigheidstoeslag			5	€ 350	€ 360
Uitvoeringskosten			4	€ 280	€ 280
Algemene kosten			4	€ 280	€ 280
Winst & risico			5	€ 350	€ 360
			Subtotaal toeslagen	**€ 1.260**	**€ 1.280**

subtotaal excl btw	€ 8.160	€ 8.394
subtotaal incl btw	€ 9.870	€ 8.900
Eindtotaal incl btw		€ 18.770

6 FINANCIËLE ONDERBOUWING

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten voor het project worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwkavel. Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

6.1 Sloopkosten

Voor het verwijderen van de bestaande bebouwing moeten een aantal werkzaamheden worden uitgevoerd. Deze bestaan uit het verwijderen en afvoeren van het aanwezige asbest. Het verwijderen en afvoeren van het bouw- en sloopafval en het puin van de opstallen. Hieronder vallen ook het verwijderen en afvoeren van de fundatie en de erfverharding. Als laatste wordt het terrein geëgaliseerd met de aanwezige grond. Voor de sloopkosten wordt uitgegaan van de standaardvergoeding van € 25,-/m². Totaal mag daarom (2250 maal €25,-) € 56.250,- (excl. BTW) voor de sloopkosten worden opgevoerd. Voor de asbestsanering zijn diverse offertes aangevraagd. Voor deze ontwikkeling wordt uitgegaan van de laagste offerte van Langezaal. De kosten voor asbestsanering zijn door Langezaal geraamd op € 84.492,- (excl. BTW). De geraamde kosten voor sloop en asbestsanering gezamenlijk bedragen op € 170.298,- (incl. BTW).

6.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkavel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet uitgevoerd worden conform de berekeningswijze die door DLG is beschreven in “Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood regeling provincie Overijssel”.

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Beckumerstraat is bepaald door Countus en bedraagt € 345.842,- (zie bijlage 2). Dertig procent hiervan hoeft de initiatiefnemer niet te investeren, dit bedraagt € 103.753,-.

6.3 Investeringen ruimtelijke kwaliteit

Bij het uitvoeren van het project moet er geïnvesteerd worden in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het bedrag dat geïnvesteerd moet worden mag aan verschillende onderdelen worden besteed. De kosten voor landschappelijke inpassing op de locaties bedragen € 18.770,- (incl. BTW).

Er zijn advieskosten gemaakt t.b.v. de ruimtelijke kwaliteit. Deze bestaan uit advies door Eelerwoude, kosten voor het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarden, legeskosten etc.. Vanuit het beleid is bepaald dat voor deze kosten een bedrag van € 30.000,- (incl. BTW) opgevoerd mag worden.

6.4 Waarde bouwbestemming

De financiële dragers van de Rood voor Rood-regeling zijn de nieuw te realiseren woningbouwkavels met een oppervlakte van 1.000 m². De waarde van deze (bouwrijpe) kavels is in eerste instantie gewaardeerd op € 340.000,- (zie bijlage 3). De huidige waarde van de ondergrond van deze percelen bedraagt € 30.000,- (zie ook bijlage 3). De waardestijging als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan bedraagt dan € 310.000,-. Deze waarde moet in het kader van de Rood voor Rood-regeling opnieuw worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

6.5 Conclusie

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit bij de Rood voor Rood-regeling, wordt berekend door de waardestijging van de woningbouwkavel te verminderen met de sloopkosten en de vergoeding van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. In onderstaande tabel is deze berekening te zien.

Waardestijging bouwbestemming	€ 310.000 (€ 340.000 - € 30.000)
Sloopkosten	€ 170.298,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 103.753,- -
Verplichte investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 35.949

In dit geval moet er een bedrag van € 35.949,- worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, maar wordt er een bedrag van € 48.770,- (kosten + investering ruimtelijke kwaliteit) geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Het totaalbedrag aan daadwerkelijke investeringen in de ruimtelijke kwaliteit is daarmee € 12.821,- hoger dan de opbrengsten van de bouwbestemming.

BIJLAGE 1: SLOOPOFFERTES

BIJLAGE 2 TAXATIE GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE

BIJLAGE 3 TAXATIE WONINGBOUWKAVEL

Colofon

Het rapport Rood voor Rood Pot is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	5367
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	151214_5367_LB_RVR rapport Pot Beckumerwerg Boekelo.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	Jobert Trebbe
Ontwerper:	Jobert Trebbe en Marjolein Prins
Projectsecretaresse:	Josee Gijsbers

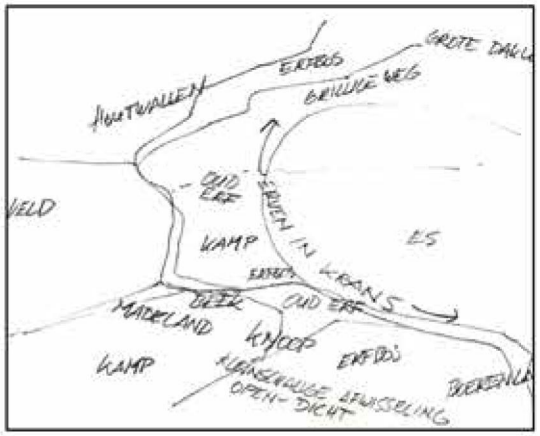
Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

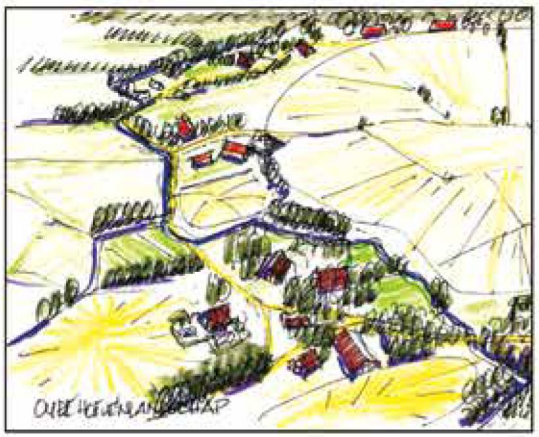
© Eelerwoude 2012, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl

Bijlage 2 Koesteransichten

Ansicht 1 - Oude Hoevenlandschap





Het oude hoevenlandschap, of ook wel kampen/essenlanschap genoemd, is het oudste landschapstype.

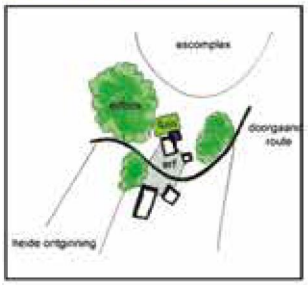
De dragers zijn essen, kampen, oude erven (al dan niet geclusterd) en weide-gronden langs beken.

De oude erven zijn zeer bepalende onderdelen en hebben een eigen ansicht gekregen.

Bekende essen zijn: Lonnekeres en de Usseleres /

Landschap kort beschreven

- Behalve op de essen: kleinschalige grillige verkaveling, deels omzoomd door houtwallen
- Essen zijn opvallende grote ruimten in het landschap
- Wegen veelal krom, zich voegend naar de erven, soms over erf
- Beek kronkelend door het landschap
- Kampen (eenmansessen) aanwezig
- Bouwland hogerop, weiland bij de beek
- Afwisseling van coulissen (houtwal, bosjes en lanen) en open ruimtes
- Microrelief door essen & kampen, soms in de vorm van steilrand

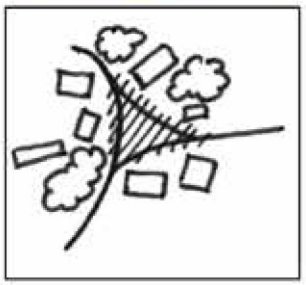


Es

- Bolle, hoge ligging
- Zeer oud waardevol esdek
- Onbeplant, m.u.v. een enkele zeer oude boom
- Soms gedeeltelijk, soms geheel omgrensd door een rand van oude boerderijen, erfbossen en houtwallen
- Onregelmatige blokverkaveling, weinig verharde wegen
- Grote dakvlakken achter de kim van de es of de kamp
- Ontbreken van permanente perceelsscheidingen op es

Landschap & bebouwing

- Oudste erven aan de rand van de es
- Erven geclusterd (knooperf), in krans rond een es, langs een beek of solitair
- Essen en kampen liggen hoger dan erven
- Dakvlakken over de es heen zichtbaar,
- Erven tegen een achtergrond van groen (bv. erfbos)
- Stap van openbaar naar prive via open tuinelement: boomgaard, moestuin, haag of boomgroepen
- Het erf niet afgescheiden van de omgeving,
- Erven binnen een cluster verbonden door groene elementen



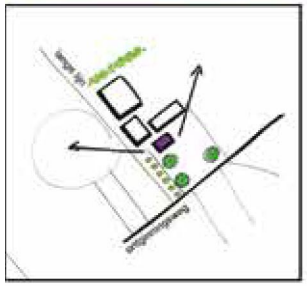
☺

Herstel oude groenstructuren
Pleksgewijs randen essen/kampen verdichten
Verbetering historische erfinrichting/beplanting
Verrassende doorkijkjes
Verbetering toegang en beleving
Beheer en onderhoud van landschapselementen
Veiligstellen oude karakteristieke bebouwing
Kamp/es met graan
Inheemse boomsoorten en korte gewassen
Steilranden herstellen
Versterken manifestering es door groenrand
Huizen die bij het platteland horen

☹

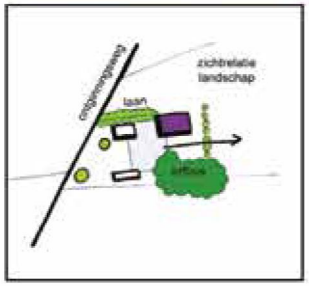
- Grote volumes bos & grote open ruimtes
- Egalisering / vergraven es
- Rechttrekken percelen
- Lange rechte lijnen
- Huizen die in de stad thuis horen
- Overdadige versiering
- Grote bouwvolumes naast het hoofdgebouw
- Verwijderen coulissenstructuur
- Kanaliseren beken
- Bomen, kwekerij, bebouwing of waterpartij op es
- Afsluiting van wegen over erven

Ansicht 3- Veldontginning- Algemeen en nieuwe erven



Landschap kort beschreven

- Rechte wegen, meestal bosrand of wegbeplanting in blikveld
- Ingericht t.b.v. agrarisch gebruik
- Open karakter, rationele verkaveling, blokvormig / langwerpig
- Bossen blokvormig met strakke randen
- Zichtrelatie tussen huis en landschap, eenvoudig ontwerp
- Erfbeplanting is schakel tussen landschap en huis
- Vormgegeven overgang tussen privaat en publieke ruimte (tuin - haag / bosje / bosgroep - landelijk gebied)
- Vergezichten; voornamelijk gras en bouwland, soms heiderestanten
- Weinig bebouwing, los in de ruimte, gebouwen tasten openheid niet aan, grote ruimtematen
- Bebouwing ligt aan ontginningswegen



Bebouwing en erf

- Kleine laan vanaf weg naar woonhuis
- Toegangslaan van beperkte wegbreedte met inheemse bomen
- Visuele relatie tussen huis en ontginningsweg
- Jonge erven; regelmatig patroon van beplanting (erfbos - houtsingel - laan / boomgaard)
- Samenhang tussen de rationele verkaveling en de vorm van het erf
- Voorzijde woonhuis is op de weg georiënteerd
- Vorm van het erf is recht, rechte erfgrenzen
- Setting van gebouwen is rechtlijniger (dan bij essen of oude hoeven)
- Zware boomgroep binnenin of naast erf bij oude erven
- Detaillering: sober, beperkte verhardingen, greppels en gras
- Tuin is een geleidelijke overgang: natuurlijke 'rand', scheiding dmv een haag/ heg
- Boerderij niet verstopt achter de tuin, grote dakvlakken zichtbaar vanuit landschap
- Grote keur aan boerderijtypen: oud - nieuw

Gebouw (uit welstand)

- gebouwen moeten van een landelijk type zijn, rechthoekige hoofd vorm met grote zadelkap, horizontaal liggend bouwvolume, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan
- kleuren moeten een rustig, natuurlijk palet vormen en passen in het landschapsbeeld

Erf (uit welstand)

- gebouwen moeten parallel aan, of haaks op de kavelrichting in een losse schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen
- alleen het woonhuis mag direct op de weg georiënteerd zijn
- gebouwen op een erf moeten harmoniëren in materiaal- en kleurgebruik
- erfscheidingen moeten van esthetische kwaliteit zijn en een eenvoudige landelijke vorm hebben die bijdraagt aan het landschapsbeeld

☺

- Losse houtsingels en bomenrijen in lengterichting verkaveling
- Ecologische dooradering door beken en randenbeheer
- Verbetering erfinrichting / beplanting

☹

- Schaalverkleining
- Grote volumes bos zonder open ruimtes
- Versiering met hekken etc. op erven
- Stedelijke detaillering
- Kronkelige vormen

Bijlage 3 Lijst van bedrijfstypen

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
			HOOFDGROEP BEDRIJVEN								
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.								
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):								
1421	0812	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1	2 G	
1421	0812	2	- steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	
145	0899		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500 C	50	500	5.1	3 G	
15	10, 11	-									
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:								
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G	
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G	
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:								
152	102	1	- drogen	700	100	200 C	30	700	5.2	2 G	
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G	
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G	
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:								
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:								
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:								
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:								
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	
1561	1061	0	Meelfabrieken:								
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G	
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:								
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:								
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G	
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G	
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G	
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:								
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3	3 G	
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G	
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:								
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G	
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:								
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:								
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G	
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	
16	12	-									
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK								
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	
17	13	-									
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	
172	132	0	Weven van textiel:								
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G	
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	
18	14	-									
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	
19	19	-									
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)								
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	
20		-									
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:								
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	
21	17	-									
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN								
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:								
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G	
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G	
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:								
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	
22	58	-									
22	18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	
23	19	-									
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN								
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G	

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	
24	20	-									
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN								
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:								
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G	
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G	
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:								
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G	
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:								
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G	
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:								
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):								
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G	
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G	
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:								
242	202	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G	
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:								
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:								
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:								
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G	
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	
25	22	-									
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF								
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:								
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:								
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	
26	23	-									
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN								
261	231	0	Glasfabrieken:								
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2	1 G	
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:								
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G	
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	
2651	2351	0	Cementfabrieken:								
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G	
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3	3 G	
2652	235201	0	Kalkfabrieken:								
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	
2653	235202	0	Gipsfabrieken:								
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:								
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2	2 G	
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700 Z	30	700	5.2	3 G	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:								
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:								
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G	
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2	3 G	
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:								
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	3 G	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2	1 G	
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:								
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2	3 G	
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200 Z	50	500	5.1	3 G	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):								
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2	2 G	
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1	2 G	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1	3 G	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2	3 G	
27	24	-									
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN								
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:								
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700	200 R	700	5.2	2 G	
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6	3 G	
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:								
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500	30	500	5.1	2 G	
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000 Z	50 R	1000	5.3	3 G	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:								
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2	2 G	
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700 Z	50 R	700	5.2	3 G	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:								
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2	1 G	
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700 Z	50 R	700	5.2	2 G	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:								
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500	50 R	500	5.1	2 G	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000 Z	100 R	1000	5.3	3 G	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:								
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:								
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	
28	25	-									
28	25, 31	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)								
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen								
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:								
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2	2 G	
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	50 R	500	5.1	3 G	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:								
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G	
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:								
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	30	500	5.1	3 G	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	
29	27, 28, 33	-									
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN								
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:								
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2	3 G	
30	26, 28, 33	-									

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	
31	26, 27, 33	-									
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN								
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1	1 G	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1 G	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	2 G	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6	2 G	
32	26, 33	-									
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDHEDEN								
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	
33	26, 32, 33	-									
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	
34	29	-									
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS								
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven								
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	
35	30	-									
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)								
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:								
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1	2 G	
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2	2 G	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:								
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:								
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G	
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000	5.3	2 G	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	
36	31	-									
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	
37	38	-									

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING								
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500 Z	30	500	5.1	2 G	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:								
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	2 G	
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	700	5.2	3 G	
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2	2 G	
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2	3 G	
40	35	-									
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER								
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)								
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700	5.2	2 G	
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1	2 G	
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:								
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:								
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1	1 P	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:								
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P	
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:								
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	
40	35	F0	windmolens:								
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	
41	36	-									
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER								
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:								
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G	
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:								
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	
45	41, 42, 43	-									
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	
50	45, 47	-									
50	45, 47	-	AUTOSERVICEBEDRIJVEN								
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	
501, 502, 504	451, 452, 454		Reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	
51	46	-									
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G	
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	
5148.7	46499	0	Grth in munitie:								
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:								
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:								
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:								
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2	3 G	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700 Z	10	700	5.2	3 G	
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:								
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	
5153.4	46735	4	zand en grind:								
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:								
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	
52	47	-									
52	47	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN								
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	
55	55	-									
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING								
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	
60	49	-									
60	49	-	VERVOER OVER LAND								
6021.1	493		Bus-, tram- en metroremises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	
63	52	-									
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:								
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2	2 G	
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2	1 G	
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2	2 G	
6311.2	52242	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700 Z	50	700	5.2	3 G	
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2	2 G	
6311.2	52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300 Z	100 R	500	5.1	3 G	
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2	2 G	
6311.2	52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	
6311.2	52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50	700 R	700	5.2	2 G	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	
64	64	-									
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	
642	61	B0	zendinstallaties:								
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	
71	77	-									
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	
72	62	-									
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	
73	72	-									
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-									
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	
75	84	-									
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN								
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	
90	37, 38, 39	-									
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G	
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	1 G	
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:								
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2	2 G	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G	
92	59	-									
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE								
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	
93	93	-									
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	
			HOOFDGROEP BENZINESERVICESTATIONS								
	473	0	Benzineservisestations:								
	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	
	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	
	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	
9233											
9234			**HOOFDGROEP CULTUUR EN ONTSPANNING**								
9234.1	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	
9251, 9252	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	
9253.1	9321		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	300 D	4.2	3 P	
9253.1	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	
926	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	
9271	9101, 9102		Musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	
9272.1	91041		Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2	3 P	
9304	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	
	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	
	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	
503, 504	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	
501, 502, 504	9313, 9604		Badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	
501											
52			**HOOFDGROEP DETAILHANDEL**								
5211/2,5246/9	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	
5222, 5223	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen (inclusief onderhoud en/of reparatie)	10	0	30	10	30	2	2 P	
5224	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	
5231, 5232	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	
5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	
5249	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	
5261	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	
7484.3	4773, 4774		Drogisterijen en Apotheken	0	0	0	10	10	1	1 P	
7484.4	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	
	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	
	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	
633	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G	
70	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	
9301.3											
9302			**HOOFDGROEP DIENSTVERLENING**								
9305	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	
	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	
	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	
5511, 5512	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	
553	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	
554											

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
554			**HOOFDGROEP HORECA**								
	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	
	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	
221	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	
511	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	
61, 62											
6322, 6323			**HOOFDGROEP KANTOREN**								
633	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	
634	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	
65, 66, 67	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	
75	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	
9111	791		Reisorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	
74	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	
	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	
	84	A	Openbaar bestuur (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	
5231, 5232	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	
	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	
75											
75			**HOOFDGROEP MAATSCHAPPELIJK**								
7522	4773, 4774		Apotheken	0	0	0	10	10	1	1 P	
80											
80	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN								
801, 802	84	A	Openbaar bestuur	0	0	10	0	10	1	2 P	
803, 804	8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1	3 G	
85	85	-									
85	85	-	ONDERWIJS								
8511	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	
8512, 8513	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	
8514, 8515	86	-									
853	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG								
853	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	
91	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	
91	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	
9131	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	
9133.1	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	
92	94	-									
92	94	-	DIVERSE ORGANISATIES								
9251, 9252	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	
93	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	
93	59	-									
9303	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE								
9303	9101, 9102		Bibliotheken	0	0	10	0	10	1	2 P	
9303	93	-									
9303	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
9305	9603	0	Begrafenisondernemingen:								
	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	
	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	
552	96032	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	
926	9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	
			HOOFDGROEP RECREATIE								
5551	553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	
9133.1	932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	
926											
926			**HOOFDGROEP SPORT**								
926	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	
926	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	
926	931	0	Zwembaden:								
926	931	1	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	
926	931	2	- niet overdekt	30	0	200	10	200	4.1	3 P	
926	931	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	
926	931	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100 C	50 R	100	3.2	2 P	
926	931	D	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300 C	50 R	300	4.2	3 P	
926	931	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	
926	931	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	
926	931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	
926	931	I	Kunstskibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P	
926	931	0	Schietinrichtingen:								
926	931	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200 C	10	200	4.1	2 P	
926	931	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000	200	1000	5.3	1 P	
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	
926	931	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200	300	300	4.2	2 P	
926	931	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500	1500	1500	6	1 P	
926	931	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	
926	931	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	
926	931	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10	200	200	4.1	1 P	
926	931	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300	500	500	5.1	2 P	

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
926	931	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000	1500	1500	6	2 P	
926	931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50	10	50	3.1	2 P	
926	931	B	Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500	30	500	5.1	2 P	
9272.4	931	C	Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000 Z	30	1000	5.3	2 P	
9304	931	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	100	50	700	50	700	5.2	3 P	
	931	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500 Z	50	1500	6	3 P	
	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	
601	93299		Modelvliegtuig-velden	10	0	300	100	300	4.2	1 P	
601	9313, 9604		Fitnesscentra	10	0	30 C	0	30	2	1 P	
601											
6021.1			**HOOFDGROEP VERKEER**								
6321	491, 492	0	Spoorwegen:								
6323	491, 492	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	
6323	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2	3 G	
	493		Bus-, tram- en metrostations	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	
	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	
	5223	A	Luchthavens	200	50	1500 C	500 R	1500 D	6	3 P	
	5223	B	Helikopterlandplaatsen	0	50	500	50	500	5.1	1 P	
			VERKLARING VAN DE LETTERS IN DE KOLOMMEN MET RICHTAFSTANDEN								
		C	Continu: bedrijfsactiviteiten die doorgaans dag en nacht enige vorm van geluidhinder veroorzaken voor hun omgeving								
		D	Divers: bedrijfsactiviteiten met diverse en/of variabele vormen van milieubelasting ten opzichte van hun omgeving								
		R	Risico: bedrijfsactiviteiten die mogelijk onder de werking vallen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)								
		V	Vuurwerk: bedrijfsactiviteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is								
		Z	Zonering: grote geluidsmakers als bedoeld in de Wet geluidhinder								
			VERKLARING VAN DE INDICES IN DE KOLOM "VERKEER"								
		G	Goederenvervoer								
		P	Personenvervoer								
		1	potentieel geringe verkeersaantrekkende werking								
		2	potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking								
		3	potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking								

Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 4
1.3 Geldende juridische regelingen 6
1.4 Wettelijk kader 6
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 6

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **8**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 8
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 8
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 11

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving **15**
3.1 Ruimtelijke structuur 15
3.2 Functionele structuur 16
3.3 Cultuurhistorie 16

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **18**
4.1 Beleidsmatige uitgangspunten nieuwe ontwikkeling 18
4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro) 19
4.3 Welstand en beeldkwaliteit 20
4.4 Duurzaamheid 21

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **24**
5.1 Milieu 24
5.2 Water 29
5.3 Natuur 31

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **34**
6.1 Algemeen 34
6.2 Indeling planregels 34
6.3 Beschrijving van het plan 35
6.4 Handhaving 37

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **38**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De bebouwing op het perceel Beckumerstraat 458 was tot circa 2007 in gebruik voor agrarische doeleinden. Samen met de bedrijfswoning aan de Beckumerstraat 460-462 vormde het een varkenshouderij. De agrarische gebouwen aan Beckumerstraat 458 zijn daarna tijdelijk in gebruik geweest voor opslag van caravans. Inmiddels staan de schuren leeg en zijn ze in verval geraakt. De eigenaar is niet van plan de schuren opnieuw te gaan gebruiken voor agrarische doeleinden. In totaal gaat het om 2.250 m^2 bebouwing.

Afbeelding 3: te slopen schuren

De eigenaar heeft een verzoek ingediend voor de realisatie van twee woningen op dit perceel met toepassing van de Rood-voor-rood regeling op basis van de beleidsvoorwaarden uit de Gids Buitenkans 2014. Het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458 heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen ten behoeve van de realisatie van twee woningen. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de inrichting van de kavels.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458 betrekking heeft, is gelegen tussen de Beckumerstraat 460-462 en de Sluitersveldweg en ligt in het stadsdeel West.

Afbeelding 1: aanduiding plangebied

Afbeelding 2: luchtfoto met aanduiding plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

De locatie valt onder het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest”, dat op 10 maart 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Op 16 mei 2014 is het bestemmingsplan in werking getreden.

1.4 Wettelijk kader

Het wettelijk kader van een bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in dat plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven".

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er uit moeten zien, wat vastgelegd moet worden en wat meegewogen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In de toelichting moet worden vermeld wat de uitkomsten zijn van onderzoeken over ecologie/flora/fauna, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapport (MER), of sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen wat betreft lucht, bodem, geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van gemeente, provincie en Rijk een rol speelt.

Een bestemmingsplan is daarom een juridisch ruimtelijk beleidsdocument, waarin de bestemming van de gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels en de daarop aanwezige bebouwing worden vastgelegd, maar waarin ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Digitalisering

Alle ruimtelijke plannen moeten voor iedereen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar zijn. Daarvoor is een landelijke voorziening in het leven geroepen. Er moet gewerkt worden via landelijk vastgestelde regels (artikel 1.2.1 en 1.2.2 Bro, nader uitgewerkt in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening).

Kosten

In de wet is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro).

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan vragen burgemeester en wethouders aan het binnen het plangebied werkzame erkende wijkorgaan advies uit te brengen over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit is geen wettelijke procedurestap maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze die is vastgelegd in de Regeling Wijkorganen 2008 en nader uitgewerkt in de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458 is het

erkende orgaan Dorpsraad Boekelo actief.

De Dorpsraad Boekelo is gevraagd schriftelijk advies uit te brengen. In haar reactie vraagt de Dorpsraad terughoudend te zijn met de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied, aangezien de afgelopen jaren woningen zijn gerealiseerd die de groene schil rondom Boekelo aantasten. De woningen aan de Beckumerstraat 458 zijn echter met name vanaf de onverharde Sluitersveldweg zichtbaar. De sloop van landschapontsierende schuren is een winstpunt.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk. In de paragrafen 2.1.3 en 2.2.3 wordt ingegaan op het rijks- en provinciaal belang in het kader van dit bestemmingsplan.

Procedure

Vooraankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458 in voorbereiding te nemen op 5 oktober 2016 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Nederlandsche Staatscourant en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs “elektronische weg”, dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458 en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op 23 november 2016 gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in de Staatscourant.

Zienswijzen

Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt dat als bijlage bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden nog de mogelijkheid open om bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau staat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De structuurvisie is sinds maart 2012 van kracht en vormt de kapstok voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR beschrijft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland in de richting van het jaar 2040. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichter bij burgers en bedrijven brengen. Provincies en gemeenten krijgen letterlijk de ruimte om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het kabinet heeft dertien nationale (gelijkwaardige) belangen opgesteld. Dit zijn concrete belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Daarnaast is in de SVIR de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Bro.

Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Binnen drie jaar moet het onderwerp zijn opgenomen in een bestemmingsplan.

2.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Er zijn geen rijksbelangen van invloed of van toepassing op het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458".

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening die Provinciale Staten van Overijssel op 1 juli 2009 hebben vastgesteld en geactualiseerd bij besluit van 3 juli 2013. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De hoofdambitie van de visie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. In het beleid van de provincie staan daarom de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door vooral in te zetten op het beschermen van bestaande kwaliteiten en deze te verbinden met nieuwe ontwikkelingen. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving staat voorop, in combinatie met een goed vestigingsklimaat, een goede woonomgeving en een fraai buitengebied. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij het uitgangspunt.

Om deze ambities waar te kunnen maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. De filosofie van dit model is dat de provincie samen met partners een gezamenlijke visie of doel deelt en dat vervolgens elke partij in de eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komt. Het uitvoeringsmodel heeft drie niveaus: generieke beleidskeuzes, ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken. Aan de hand van

deze niveaus wordt duidelijk of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe de ontwikkeling uitgevoerd kan worden.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

In onderstaande afbeelding staat de “vishaak” van het uitvoeringsmodel en de niveaus daarin toegelicht.

Afbeelding 3: uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit beleid van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalen of een ontwikkeling nodig is of mogelijk. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Een voorbeeld van een generieke beleidskeuze is dat gemeenten hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen moeten afstemmen met hun buurgemeenten, om te voorkomen dat inefficiënte concurrentie tussen gemeenten ontstaat. Een ander voorbeeld is de 'SER-ladder', die inhoudt dat eerst bestaande bebouwing en herstructureringsmogelijkheden worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Ontwikkelingsperspectieven

Na de toetsing aan de generieke beleidskeuzes komen de ontwikkelingsperspectieven aan de orde. In de Omgevingsvisie staan zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelperspectieven zijn flexibel voor de toekomst en geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Gebiedskenmerken

Tot slot zijn de gebiedskenmerken van belang, die bestaan uit vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag). Voor elke laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van

bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden.

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Eén van de generieke beleidskeuzes die deze ontwikkeling raakt, is de beleidskeuze voor het behoud en de versterking van de rijkdom aan plant- en diersoorten door aanleg en beheer van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden en behoud en versterking van verspreide bos- en natuurwaarden. De locatie aan de Beckumerstraat 458 ligt voor een deel op de grens van een gebied dat in de provinciale verordening aangemerkt wordt als "bestaande natuur".

Afbeelding 4: ligging Nationaal Natuur Netwerk (voorheen EHS) ten opzichte van de projectlocatie

Ten aanzien van de ligging nabij bestaande natuur heeft overleg met de provincie Overijssel plaatsgevonden. Aangezien de bebouwing niet is gepland binnen de grenzen van het gebied dat aangemerkt is als bestaande natuur, kan deze ontwikkeling op dit punt doorgang vinden. In het bestemmingsplan wordt het gebied dat binnen het Nationaal Natuur Netwerk valt, bestemd als Natuur. Hierdoor is alleen onder voorwaarden beperkte bebouwing mogelijk.

Vanuit het Rijk wordt gestuurd op duurzame verstedelijking. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking als toetsingskader opgenomen. Voor specifiek dit projectgebied geldt dat de 'ladder-toets' niet van toepassing is, aangezien het gaat om een kleinschalige stedelijke ontwikkeling vanwege de realisatie van twee woningen. In paragraaf 4.2 van deze toelichting wordt dit verder onderbouwd.

Ontwikkelingsperspectieven

De projectlocatie ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte'. Dit zijn de gebieden waar sprake is van de verweving van functies. Aan de ene kant het

agrarisch gebruik en aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en bedrijvigheid. Ook hier staat de kwaliteitsambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. In dit perspectief worden de ontwikkelingsmogelijkheden van nog nadrukkelijker verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- natuurlijke laag: het plangebied ligt in het gebied "dekzandvlakte en ruggen". De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting met natuurlijke soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied valt landschappelijk gezien binnen het jonge heide- en broekontginningslandschap. Landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd, en daarvoor in de plaats kunnen twee woningen gerealiseerd worden. De hoeveelheid rood in de nieuwe situatie vermindert. Door de verdichting van bestaande landschappelijk elementen wordt de ruimtelijke kwaliteit verder versterkt;
- stedelijke laag en lust- en leisurelaag: het plangebied wordt niet aangeduid in deze lagen.

De provincie Overijssel heeft in de Omgevingsvisie - en verordening tot doel gesteld om ontwikkelingen in de groene omgeving samen te laten gaan met een impuls in de kwaliteit. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is ontwikkeld als een eenduidige bundeling van bestaande provinciale regelingen, zoals de rood voor rood regeling. Deze rood voor roodregeling is binnen de provinciale kaders doorvertaald naar de gemeentelijke rood voor rood regeling. Hier wordt in paragraaf 2.3.4 verder op ingegaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving van het algemene ruimtelijke relevante beleid van de gemeente Enschede. De inhoud van deze toelichting is zodanig opgebouwd dat eerst algemene informatie aan de orde komt en vervolgens onderwerpen die specifiek aan dit bestemmingsplan zijn toegeschreven. Het sectorale beleid wordt daarom verderop in deze toelichting behandeld.

2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

De gemeenteraad heeft op 17 december 2007 de Toekomstvisie Enschede 2020 vastgesteld, waarin de hoofdlijnen en doelstellingen voor het gemeentelijke beleid tot 2020 staan. Het document geeft richting aan het beleid, dat nader uitgewerkt wordt in andere beleidsstukken.

De ruimtelijk relevante aspecten van de hoofdlijnen en beleidsdoelstellingen in de Toekomstvisie zijn uitgewerkt in de Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, die op 22 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Integraal onderdeel hiervan is een visie op de binnenstad (Binnenstadsvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie). Vervolgens is de inhoud van het document Herijking RO-Visie, Binnenstadsvisie inclusief mobiliteitsvisie is ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in één van de volgende paragrafen aan de orde komt.

2.3.2 Stedelijke Koers

Onder de noemer "Stedelijke Koers" heeft de gemeenteraad op 24 september 2012 ingestemd met een andere koers voor Enschede. Dat was nodig omdat vraag en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans zijn. De maatschappij is veranderd. Het aantal projecten, de ambities en de plannen in Enschede die werden voorbereid en uitgevoerd pasten niet meer bij de huidige en toekomstige vraag. Om dit terug te brengen naar een realistisch aanbod heeft de gemeenteraad gekozen voor de plannen en projecten die het meest waardevol zijn voor de toekomst van Enschede en die de economie van Enschede en de regio zoveel mogelijk stimuleren. De financiële uitwerking hiervan vond plaats tijdens de behandeling van de Programmabegroting op 12 november 2012.

In Enschede zullen niet alleen minder woningen worden gebouwd, maar ook andere soorten: minder appartementen en meer woningen met een tuin. De prognose voor de verkoop van grond voor bedrijventerreinen wordt naar beneden bijgesteld. Voor de kantorensector wordt naast verlagen van het aantal te bouwen kantoren ook gekeken naar hergebruik van bestaande kantoren, omdat er sprake is van leegstand.

2.3.3 Structuurvisies

De Wro verplicht iedere gemeente om voor het hele grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Een soortgelijke verplichting geldt ook voor de provincies en het Rijk.

In een gemeentelijke structuurvisie staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied en de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid. De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf waarin de raad aangeeft via welke instrumenten en bevoegdheden de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd zal kunnen worden.

Structuurvisie Enschede

De gemeenteraad van Enschede heeft op 26 september 2011 de Structuurvisie vastgesteld. Hierin is het bestaande ruimtelijk beleid uit de hieronder genoemde gemeentelijke nota's opgenomen en met elkaar in relatie gebracht.

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO_2 centraal.
- **Gids Buitenkans**, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor ontwikkelingen in het buitengebied;
- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

Met uitzondering van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001 zijn de individuele beleidsnota's nog steeds van kracht omdat deze meer bevatten dan wat is opgenomen in de Structuurvisie.

In de Structuurvisie gaat het om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst op het gebied

van wonen, groen, economie, verkeer, milieu en gebiedsontwikkeling.

Het doel van de Structuurvisie is het in samenhang presenteren van de hoofdlijnen van sectoraal of gebiedsgericht beleid. Het gaat om de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid op de lange termijn, zodat er op projectniveau voldoende flexibiliteit is om in te kunnen spelen op veranderingen.

De Structuurvisie is continu in ontwikkeling. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en nieuw stedelijk beleid wordt de Structuurvisie aangevuld of nader uitgewerkt, zodat het een actueel strategisch en integraal kader vormt.

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

In aanvulling op de eerder genoemde integrale Structuurvisie, heeft de gemeenteraad van Enschede ook diverse sectorale structuurvisies en een gebiedsgerichte structuurvisie vastgesteld. Hierin worden specifieke onderwerpen geregeld.

Woonvisie

Op 12 maart 2012 is de Woonvisie Enschede 2025 vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen.

Detailhandelsstructuurvisie

Op 23 januari 2012 is de Detailhandelsstructuurvisie Enschede 2012 vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staan de hoofdlijnen van het gemeentelijk detailhandelsbeleid voor de komende vier jaar. Na een technische aanpassing in de besluitvorming op 12 november 2012 is dit formeel een structuurvisie zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wro.

Watervisie

Op 27 mei 2013 is de Watervisie 2013-2025 vastgesteld. Deze sectorale structuurvisie richt zich op het samen met partners in de waterketen aanpakken van waterknelpunten in Enschede op het gebied van hemelwateroverlast, grondwateroverlast, grondwaterverontreiniging en waterkwaliteit. De Watervisie heeft twee sporen, het oplossen van knelpunten en het realiseren van een zestal waterambities.

De op te lossen knelpunten zijn:

- Overbelasting van het rioolstelsel.
- Grondwateroverlast.
- Problemen met waterkwaliteit.

De Enschedese waterambities zijn:

- Daar waar het kan is het regenwater afgekoppeld van het gemengde riool.
- De beleving van de groene en blauwe kwaliteit van Enschede versterken door water zichtbaar te maken.
- Water in de buitenruimte wordt zoveel mogelijk benut voor het opvangen van extreme regenbuien en om bij warme perioden de stad te verkoelen.
- De watergerelateerde component van de (woon)lasten blijft beheersbaar.
- Enschedeërs gaan bewuster met water om en zijn meer betrokken bij de watervoorzieningen in de stad.
- De waterpartners zorgen samen voor een goede waterkwaliteit en – kwantiteit in Enschede.

Structuurvisie Cultuurhistorie

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Cultuurhistorie vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid voor het bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen omgaan met het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Daarbij wordt onder cultuurhistorisch erfgoed verstaan: alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en structuren in de gemeente Enschede, met uitzondering van gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en archeologische waarden. Voor monumenten en archeologische waarden is reeds in afzonderlijke gemeentelijke beleidskaders vastgelegd hoe daarmee dient te worden omgegaan in het kader van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

Structuurvisie Externe Veiligheid

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Externe Veiligheid vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid met betrekking tot het beheersen van risico's die mensen lopen door de opslag, de protectie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarbij is vastgelegd wat in Enschede nog als een toelaatbaar risico wordt beschouwd en hoe ongewenste situaties zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen of beperkt. In deze structuurvisie is tevens het beleid voor opslagplaatsen en verkooppunten van consumentenvuurwerk vastgelegd.

2.3.4 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten Toekomstvisie, Stedelijke Koers en de diverse structuurvisies zijn, behoudens de Gids Buitenkans 2014, voor het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458 geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingskaders benoemd.

Toetsing Gids Buitenkans 2014

De mogelijkheid voor het inzetten van landschapsontsierende, vrijgekomen, agrarische bebouwing ten behoeve van de realisatie van één of meerdere woningen, is vastgelegd in de Rood voor Rood regeling uit het gemeentelijke beleidskader "Gids Buitenkans 2014". Voor de sloop van in principe 850 m^2 bebouwing, die voldoet aan de criteria uit de Rood voor Rood regeling, mag één woning gerealiseerd worden. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat een deel van de opbrengsten geinvesteerd moet worden in het landschap en de ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de toetsing aan het beleid van de beoogde ontwikkeling van twee woningen aan de Beckumerstraat 458.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

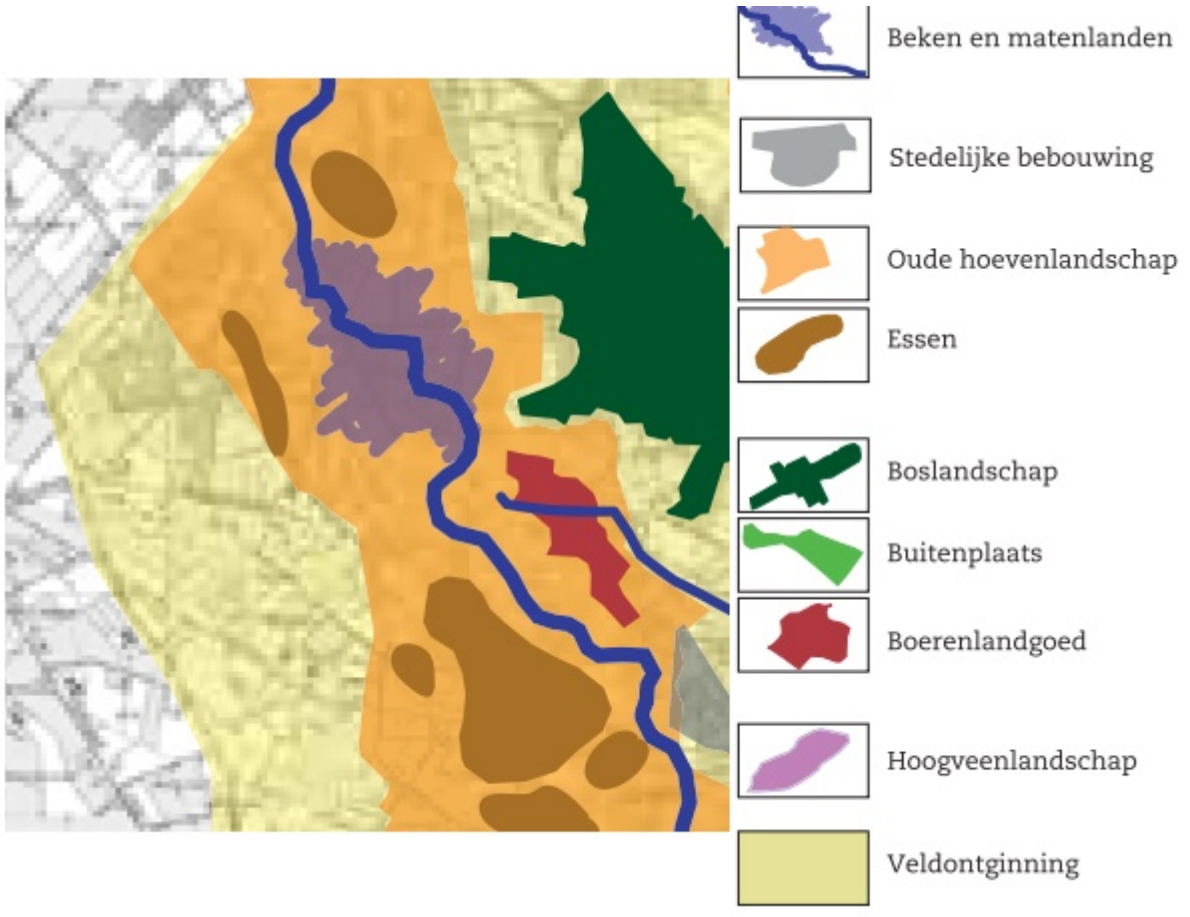
In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Daarbij zal voornamelijk worden ingegaan op de huidige ruimtelijke structuur met een beschrijving van de ruimtelijke kenmerken en omgevingskarakteristieken.

3.1 Ruimtelijke structuur

De projectlocatie is gelegen in een gebied waarin oude landschapskenmerken van het oude hoevenlandschap en het veldontginningslandschap duidelijk terug te vinden zijn. In bijlage 1 zijn de twee koesteransichten voor het oude hoevenlandschap en het veldontginningslandschap uit de Gids Buitenkans 2014 opgenomen. De Koesteransichten geven de belangrijkste kenmerken van de twee landschapstypen weer en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen hier binnen passen.

De dragers van het oude hoevenlandschap zijn essen, kampen, oude erven en weidegronden langs beken. Het heeft een kleinschalige grillige verkaveling, deels omzoomd door houtwallen. Wegen lopen veelal krom en voegen zich naar de erven. Het landschap kenmerkt zich door een afwisseling van coulissen en open ruimtes. Het veldontginningslandschap is nieuwer dan het oude hoevenlandschap. In tegenstelling tot het oude hoevenlandschap is hier sprake van rationele blokverkaveling en rechte wegen.

Het gebied waarbinnen de projectlocatie is gelegen, is een gebied waarin veel waarde wordt gehecht aan behoud en herstel van de bestaande karakteristieken en bijbehorende ecologische waarden. In het gebied is weinig bebouwing aanwezig, en waar wel bebouwing is, ligt dit los in de ruimte. Bebouwing is zo gepositioneerd dat het de openheid van het gebied niet aantast. Bebouwing ligt aan ontginningswegen.



Afbeelding 5: Uitsnede landschapstypenkaart Gids Buitenkans 2014

3.2 Functionele structuur

3.2.1 Beschrijving bestaande bebouwing

De schuren binnen het plangebied liggen ten noorden van de voormalige bedrijfswoningen (Beckumerstraat 460 en 462). Het betreft meerdere gebouwen die in de loop van de jaren aan elkaar zijn gebouwd. In totaal is er één gebouw ontstaan van circa 2.250 m^2. De schuren zijn in gebruik geweest ten behoeve van een varkenshouderij tot 2007.

Volgens het gemeentelijke bouwarchief zijn de woningen aan de Beckumerstraat gebouwd na 1978. Rond deze periode is ook de quarantainestal gebouwd. Volgens de luchtfoto's uit 1961 en 1978 was er voor 1978 geen erf op deze locatie.

Afbeelding 6: recente (2015) luchtfoto waarop schuren aan Beckumerstraat 458 goed zichtbaar zijn

3.2.2 Bestaande bebouwing in het landschap

De stenen bebouwing op de projectlocatie past door de bouwstijl uit de '70-er jaren niet bij het type landschap zoals in paragraaf 3.1 is beschreven. De daken bestaan uit asbest- en golfplaten. Er is weinig onderlinge samenhang aanwezig in de aan elkaar gebouwde gebouwen. Daarnaast is er goedkoop materiaal toegepast dat functioneel was, maar geen kwaliteit heeft toegevoegd. Dit is in de huidige staat van de bebouwing goed zichtbaar.

Geconcludeerd kan worden dat door de schaal van de bebouwing, het materiaalgebruik en het ontbreken van architectonische en karakteristieke elementen, de bebouwing niet past bij het omringende landschap. Hier is sprake van landschapsontsierende bebouwing.

3.3 Cultuurhistorie

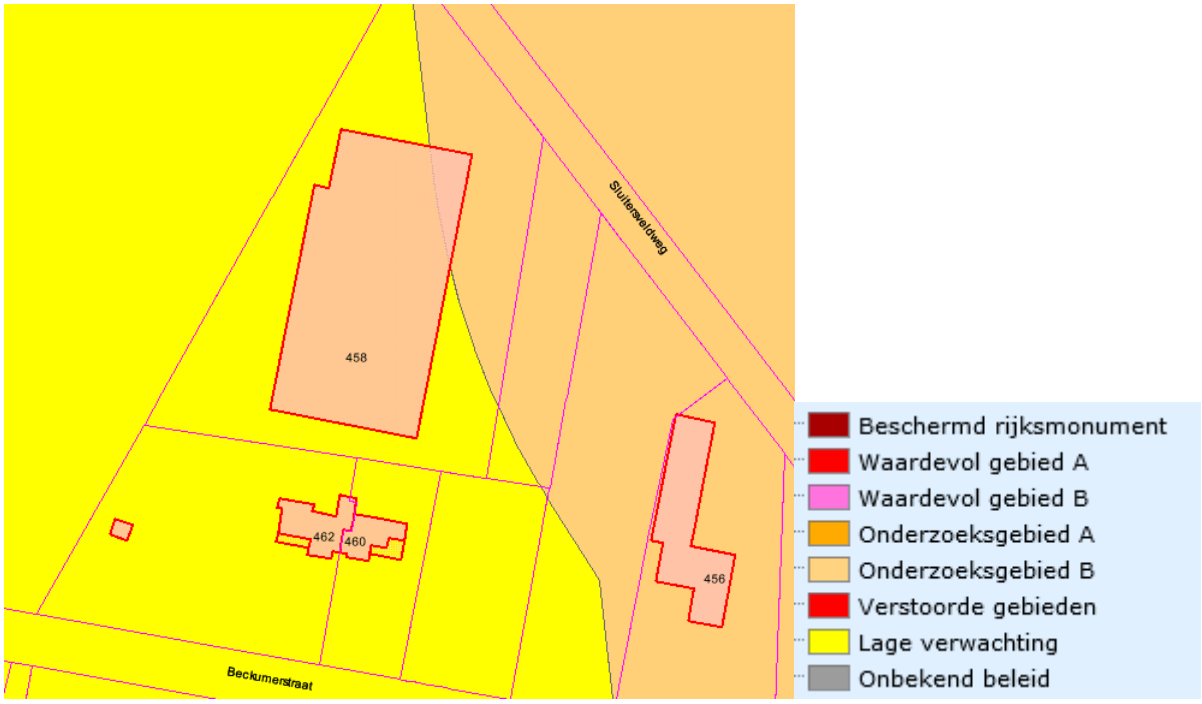
Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

Het perceel maakt onderdeel uit van een veldontginningslandschap. De heidevelden, vennen en stuifzanden zijn rond 1900 op grote schaal ontgonnen en vervolgens in agrarisch in gebruik genomen. Het landschap kenmerkt zich veelal door rechte wegen, rechthoekige verkavelingen en vele houtwallen langs de perceelsgrenzen. De rechte wegen dienden als ontginningsassen van waaruit heide werd omgezet in grasland of naaldbos. De ontginningsboerderijen liggen veelal haaks op de wegen. In de huidige situatie zijn de rechtlijnige structuren en enkele ontginningserven zijn nog duidelijk herkenbaar. Door de schaalvergroting in de landbouw zijn percelen vergroot en veel houtwallen op kavelgrenzen

verdwenen.

Archeologisch erfgoed in het plangebied

Op basis van het gemeentelijk archeologie beleid geld voor het gebied grotendeels een lage verwachting en voor een klein deel onderzoeksgebied B. Voor gebieden met een lage verwachting geldt geen onderzoeksplicht. Voor gebieden die behoren tot onderzoeksgebied B geldt alleen een onderzoeksplicht bij een verstoring van meer dan 2.500 m^2 en dieper dan 50 cm. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van twee woningen mogelijk, waarbij de verstoring < 2.500 m^2 zal zijn. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Afbeelding 7: Aanduiding plangebied Archeologiebeleid Enschede

Monumenten in het plangebied

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig.

Beschermwaardige bomen

In het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458 is geen planologische beschermingsregeling opgenomen voor monumentale en beschermwaardige bomen. De bescherming van bomen is geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprojecten wordt rekening gehouden met de aanwezige monumentale en beschermwaardige bomen door bouwgrenzen en infrastructurele werken, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, zodanig te situeren dat daardoor de maximale kroonprojectie van de bomen niet of zo min mogelijk wordt beperkt.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Beleidsmatige uitgangspunten nieuwe ontwikkeling

Op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau is een aantal beleidsuitgangpunten te benoemen die als randvoorwaarden dienen projecten in het kader van de Rood-voor-rood regeling om in aanmerking te kunnen komen voor de realisatie van één of meerdere woningen:

Vanuit de provincie wordt via Omgevingsvisie en -verordening gestuurd op:

- ruimtelijke kwaliteitsimpuls;
- gebruik inheemse plantensoorten;
- rechtlijnige ontginningsstructuur gevormd door landschappelijk raamwerk van lanen, bosstroken en waterlopen behouden en versterken;
- ruimte voor ontwikkeling van bestaande en nieuwe erven binnen deze raamwerken mits deze bijdragen aan behoud en versterking van dragende lineaire structuren.

Vanuit de gemeente gelden op basis van de Gids Buitenkans de volgende randvoorwaarden:

- op een voormalig (meestal agrarisch) bedrijf moet alle landschapsontsierende bebouwing worden afgebroken;
- om voor een bouwkavel in aanmerking te komen moet in principe 850 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing afgebroken worden;
- het bestemmingsplan moet worden gewijzigd waardoor herbouw van agrarische bebouwing op het bouwperceel niet meer mogelijk is;
- uit de waarde van de bouwkavel worden sloop-, onderzoeks-, en plankosten betaald. 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bouwkavel mag de eigenaar behouden. Het restant van de opbrengst van de bouwkavel moet worden besteed aan maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- een bouwkavel heeft een oppervlakte van maximaal 1000 m^2 waarbij de woning maximaal 750 m^3 mag zijn met maximaal 100 m^2 aan bijgebouwen;
- ten aanzien van de locatie en ligging van de kavel worden in de rood voor rood regeling eveneens eisen gesteld. De koesteransichten van de landschapstypen Oude hoevenlandschap en Veldontginningen geven hiervoor het kader aan. De koesteransichten zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

De bovenstaande randvoorwaarden zijn vertaald naar het inrichtingsplan waarbij de nieuwe situatie als volgt is weergegeven:

Afbeelding 8: inrichtingsplan

Afbeelding 8 laat zien dat de nieuw te bouwen woningen zijn ingepast in het groene kader van het erf. Gelijk aan de woningen in de omgeving, liggen de woningen iets verspringend ten opzichte van elkaar, in een willekeurig ritme gekoppeld aan de ontginningsas Sluitersveldweg. Dit bebouwingspatroon is een typisch kenmerk voor het veldontginningslandschap. Ten aanzien van de inrichting van het erf wordt gebruik gemaakt van inheemse plantensoorten. De volledige beschrijving van het inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)

Artikel 3.1.6, 2e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een stedelijke ontwikkeling die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Gelet op de totstandkomingsgeschiedenis van het wetsartikel 3.1.6, 2e lid Bro moet bij iedere 'stedelijke ontwikkeling', waaronder iedere ontwikkeling van detailhandelsvloeroppervlak, inzichtelijk worden gemaakt of er, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

'stedelijke ontwikkeling'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke

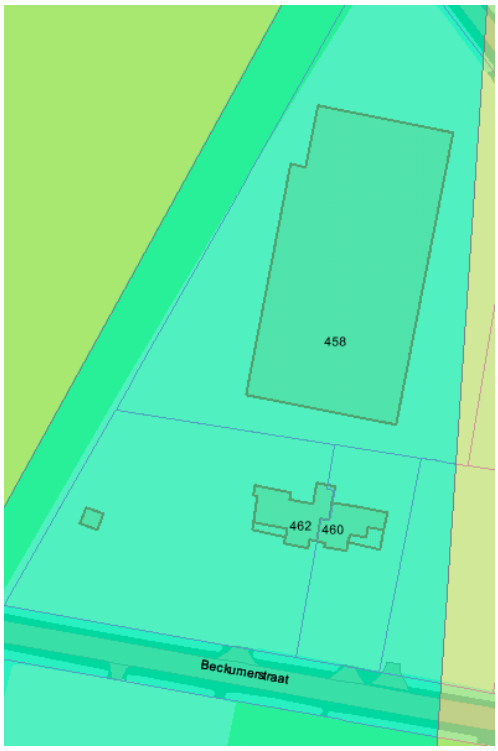
ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook een op grond van het voorgaande plan reeds mogelijke maar nog niet gerealiseerde ontwikkeling hoeft niet altijd een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename maar wel van concentratie van de bebouwingsmogelijkheden.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458" wordt de realisatie van twee woningen mogelijk gemaakt. Op basis van bovenstaande jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat er in dit geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Hierdoor kan de toets aan de Ladder Duurzame Verstedelijking achterwege worden gelaten.

4.3 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458 geldt de welstandsidentiteit "Boerenerven, jonge ontginnings-erven". De belangrijkste uitgangspunten en sturingselementen zijn:

- Gebouwen in samenhang met erfbeplanting in een passend silhouet in het landelijk gebied vormen;
- Ensemble van losse bouwvolumes;
- gebouwen moeten parallel aan of haaks op de kavelrichting in losse schikking op het erf staan;
- gebouwen moeten harmonieren in materiaal- en kleurgebruik;
- erfscheiding moeten van esthetische kwaliteit zijn en een eenvoudige landelijke vorm hebben die bijdraagt aan het landschapsbeeld.



Afbeelding 9: aanduiding welstandscategorie

4.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een centraal thema in het gemeentelijk beleid van Enschede. Duurzaam handelen is daarbij meer dan het ontzien van natuur en milieu. In dat opzicht vraagt duurzaam handelen bijvoorbeeld ook om een solide financieel beleid. Tot voor kort werd onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid vooral gewerkt aan maatregelen die gericht zijn op het tegengaan van gevolgen voor de klimaatverandering. Daarmee is niet gezegd dat er voor thema's die op andere plaatsen wel onder het beleidsveld duurzaamheid worden geschaard, zoals afval, water en bodem, geen aandacht was maar van een breed en samenhangend duurzaamheidsbeleid was geen sprake. Om daar verandering in te kunnen brengen is het Actieplan Duurzaamheid opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt aan welke doelen onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid actief wordt gewerkt, welke aanpak daarvoor is vereist, welke partijen bij de realisatie daarvan een rol spelen en welke rol de gemeente daarbij voor zichzelf ziet weggelegd, alsmede de toewijzing van mensen en middelen om de gestelde doelen te realiseren.

4.4.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

In het Actieplan duurzaamheid, dat op 8 juni 2015 door de gemeenteraad van Enschede is vastgesteld, heeft de gemeenteraad er voor gekozen om het duurzaamheidsbeleid toe te spitsen op de volgende punten:

Energie
Verhogen van het op eigen grondgebied opgewekte aandeel hernieuwbare energie tot minimaal 12 procent in 2030 en minimaal 27 procent van het voor 2050 voorziene gebruik van energie.

Eigen organisatie
Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit
Behoud en versterken van de verscheidenheid aan dier- en plantsoorten in de leefomgeving

Groene groei
Groei van de economie zonder dat dit nadelig is voor klimaat, water, bodem, grondstoffen en biodiversiteit.

Circulaire economie
Verminderen van de hoeveelheid (rest-)afval door afvalpreventie en het beter scheiden van restafval.

Klimaatadaptatie
Negatieve gevolgen die gepaard gaan met klimaatverandering beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt benutten.

Duurzame mobiliteit
Verhoging van het aandeel fietsgebruik in het totaal aantal verplaatsingen, stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en stimuleren van het gebruik van elektrische auto's.

WEconomy
Bewoners in Enschede dragen in collectief verband actief bij aan een of meer van de duurzame doelstellingen.

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

Binnen de voorgestane aanpak van het Actieplan Duurzaamheid staan de begrippen 'duurzame daden', 'duurzame deals' en 'duurzaam doen' centraal.

Duurzame daden

De gedachte hierbij is dat het zichtbaar maken van bestaand duurzaam gedrag de beste manier is om anderen te inspireren en aan te zetten tot duurzaam handelen. We richten ons daarbij op de groep die in beginsel bereid is tot duurzaam gedrag.

Duurzame deals

Duurzame deals, oftewel afspraken over duurzaam handelen, zijn een middel om nieuw duurzaam gedrag uit te lokken. Bij de uitvoering van duurzame initiatieven lopen bedrijven, instellingen en groepen inwoners soms tegen barrières aan. De gemeente wil die belemmeringen wegnemen. Soms kunnen we daar zelf voor zorgen. In andere gevallen doen we daarvoor een beroep op anderen. De deals maken duidelijk dat verduurzaming van de samenleving een opgave is die we samen moeten oppakken.

Duurzaam Doen

Zelf het goede voorbeeld geven is binnen de gekozen aanpak een belangrijk uitgangspunt. Verduurzaming van de eigen organisatie is in dit Actieplan duurzaamheid verder uitgewerkt onder de noemer Duurzaam Doen.

Voor deze benadering is gekozen, omdat het een positieve benadering is, die anderen inspireert en stimuleert tot duurzame handelingen (gedrag, het doen van investeringen etc.). Het voordeel van deze aanpak is bovendien dat het gedrag voor de doelgroep herkenbaar en dichtbij is, de communicatieboodschap hierdoor aansluit bij de belevingswereld van mensen en de huidige doeners de afzender/ambassadeur zijn (in plaats van de gemeente). Hierdoor is het een aanpak van de stad, in plaats van de gemeente.

4.4.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt aan de hand van het Actieplan Duurzaamheid bekeken in hoeverre het bestemmingsplan kan bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Algemeen

Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zal, afhankelijk van de opgave en de locatie, bezien moeten worden welke duurzame energiebronnen aangeboord worden. Dit kan er toe leiden dat in het ene geval ingezet wordt op een zongerichte verkaveling, terwijl in het andere geval gekoerst wordt op het gebruik van bodem- en/of windenergie, c.q. aansluiting op het warmtenet. Ook de aanpassing aan de

klimaatverandering is in hoge mate een ruimtelijk vraagstuk. Meer warme zomers en een toenemende kans op extreme weersituaties vragen bij een verdere ontwikkeling van de stad om het vergroten van afvoer- en absorptievermogen in stedelijke watersystemen en het voorkomen van 'hitte-eilanden' en hittestress.

Energie

Voor het realiseren van veel energie besparende maatregelen of voorzieningen in, aan of op gebouwen, zoals isolatie van vloer, muren of dak, het plaatsen van zonnepanelen of een zonnecollector op het dak, is geen omgevingsvergunning vereist. Voor warmte-koude opslag en bodemenergiesystemen is de provincie Overijssel het bevoegd gezag. Voor nieuwbouw geldt dat moet worden voldaan aan de energieprestatienormen uit het Bouwbesluit. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen.

Klimaatadaptatie

Voor het realiseren van relatief eenvoudige klimaatadaptieve maatregelen en voorzieningen als groene dakbedekking op gebouwen en het in de bodem infiltreren van hemelwater is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater, het vrij houden van bebouwing van overloopgebieden, het vrij houden van bebouwing langs beken of van lage plekken die natuurlijke waterbergingen vormen, het ophogen van gronden of het realiseren van bouwwerken ter voorkoming van overstromingen en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Circulaire economie

Voor het realiseren van afvalcontainers voor het gescheiden inzamelen van afval en herbruikbare materialen is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen en inrichtingen voor de verwerking van afval.

Biodiversiteit

Natuurgebieden, bossen, parken en andere structurele, veelal openbaar toegankelijke, groenvoorzieningen worden in een bestemmingsplan als zodanig bestemd en voorzien van een passende beschermende gebruiks- en bouwregeling. Daarnaast maakt een bestemmingsplan het in nagenoeg elke bestemming mogelijk om groenvoorzieningen van ondergeschikte aard te realiseren.

Overige actiepunten

Voor de overige actiepunten uit het Actieplan Duurzaamheid kan kortheidshalve worden volstaan met de conclusie dat deze geen ruimtelijke relevantie hebben en als zodanig dus ook niet van invloed zijn op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Duurzaamheid in het bestemmingsplangebied

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van twee woningen mogelijk op de locatie waar tot een paar jaar geleden een varkenshouder was gevestigd. De bebouwing, ca. 2.250 m^2 incl. asbesthoudende bouwmaterialen, wordt gesloopt. Ten aanzien van het aspect duurzaamheid worden geen aanvullende eisen aan de te realiseren bebouwing gesteld naast de eisen uit het bouwbesluit. Ten opzichte van de huidige situatie zal het bebouwd oppervlakte afnemen, dit ten gunste van de infiltratie van hemelwater.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dat kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en voor de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458 getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Daarnaast wordt in deze paragraaf verslag gedaan van de uitkomsten van de bedrijven- en milieu-inventarisatie en de toepassing van milieuzonering.

5.1.1 Milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten daadwerkelijk een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er drie mogelijkheden:

1. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r.-verplicht;
2. m.e.r.-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of het uitvoeren van een m.e.r. verplicht is;
3. vormvrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de in daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet dan een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitvoeren om na te gaan of die activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben. Als uit die vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieugevolgen op voorhand niet kunnen worden uitgesloten, moet er alsnog een verplichte m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Voor activiteiten die niet in het Besluit m.e.r. zijn genoemd, geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

Het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van twee woningen mogelijk. In die zin is er sprake van een stedelijke ontwikkeling (categorie D11.2) De bouw van twee woningen zijn activiteiten waarvoor geen verplichting geldt om te beoordelen of het uitvoeren van een milieueffectrapportage noodzakelijk is, omdat de activiteit (ruim) onder de daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden uit kolom 2 blijft. Voor deze activiteit dient echter wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets, waarin aan de hand van in de Europese m.e.r-richtlijn opgenomen criteria wordt beoordeeld of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en al of niet sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. De criteria hebben betrekking op de kenmerken van het project, de locatie van de activiteit en de kenmerken van het potentiële effect. Bij de kenmerken van het project gaat het onder andere om de omvang en de cumulatie met andere projecten. Bij de locatie van de activiteit gaat het onder andere om de mate van kwetsbaarheid van het milieu in gebieden waarop de activiteit van invloed zou kunnen zijn. Bij de kenmerken van het potentiële effect gaat het onder ander om het bereik van de effecten.

Projectbeschrijving

Voor een beschrijving van het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 3, waarin het plangebied nader wordt omschreven. Voor een nadere omschrijving van bouw van twee nieuwe woningen wordt verwezen naar hoofdstuk 4, waarin iedere nieuwe ontwikkeling nader wordt omschreven.

Locatie

Voor een beschrijving van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 1.2. In deze paragraaf wordt de ligging en de begrenzing van het plangebied, waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd, nader omschreven. In hoofdstuk 4 wordt specifiek op de herontwikkeling van de locatie ingezoomd.

Huidig grondgebruik

De locatie waar de woningen zijn gepland betreft een perceel met enkele oude vervallen agrarische opstallen (varkensschuren) op het achtererf van het perceel Beckumerstraat 460-462 te Boekelo. De schuren staan al enige tijd leeg en bevinden zich in vervallen staat. Naast de schuren staan enkele bomen maar verder is het plangebied grotendeels (half)verhard. Rondom het terrein zijn wel enkele singels met bomen en opgaand struweel aanwezig.

Cumulatie met andere projecten

Voor dit bestemmingsplan is er geen sprake van (mogelijke) cumulatie met andere (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten.

Toetsing relevante milieu- en omgevingsaspecten

Voor een toetsing aan de relevante milieuaspecten voor de realisatie van de woningen wordt verwezen naar de volgende paragrafen uit deze toelichting: 5.1.2 (Milieuhinder bedrijven en inrichtingen), 5.1.3 (Bodemkwaliteit), 5.1.4 (Wet geluidhinder), 5.1.5 (Luchtkwaliteit), 5.1.6 (Externe Veiligheid) 5.2 (Waterhuishouding), 5.3 (Natuur). In deze betreffende paragrafen van deze toelichting is een uitvoerige beschrijving van de toetsing van de voorgenomen ontwikkelingen aan de betreffende milieu- en omgevingsaspecten opgenomen.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van het voorgaande kan voor alle relevante milieu- en omgevingsaspecten worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten en dat het niet noodzakelijk is om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren of een milieueffectrapportage op te stellen.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen

Toetsingskader

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij van kracht. Aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks) kan de mate van geurhinder worden berekend op geurgevoelige objecten. De wet kent 2 twee normen “binnen de bebouwde kom” en “buiten de bebouwde kom”. Voor categorie I: 3,0 odour units per kubieke meter lucht; voor categorie II: 14,0 odour units per kubieke meter lucht.

Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object dient binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter te bedragen en buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter te bedragen.

De bovenstaande normen zijn ook overgenomen in het Activiteitenbesluit.

In de nabije omgeving van de nieuw te realiseren woningen aan de Beckumerstraat is een aantal bedrijven gelegen. Op de Beckumerstraat 445 is een taxibedrijf gevestigd, aan de Beckumerstraat 515 een melkrundveehouderij. Aan de Ganzebosweg 258 is een kalverhouderij gevestigd.

Adres	**Min. vereiste afstand (m)/ geurnorm**	**Werkelijke afstand/ Geurnorm**
Beckumerstraat 445	30[1]	120
Beckumerstaat 515 Ganzebosweg 258	50 50/14,0	200 570/1,2

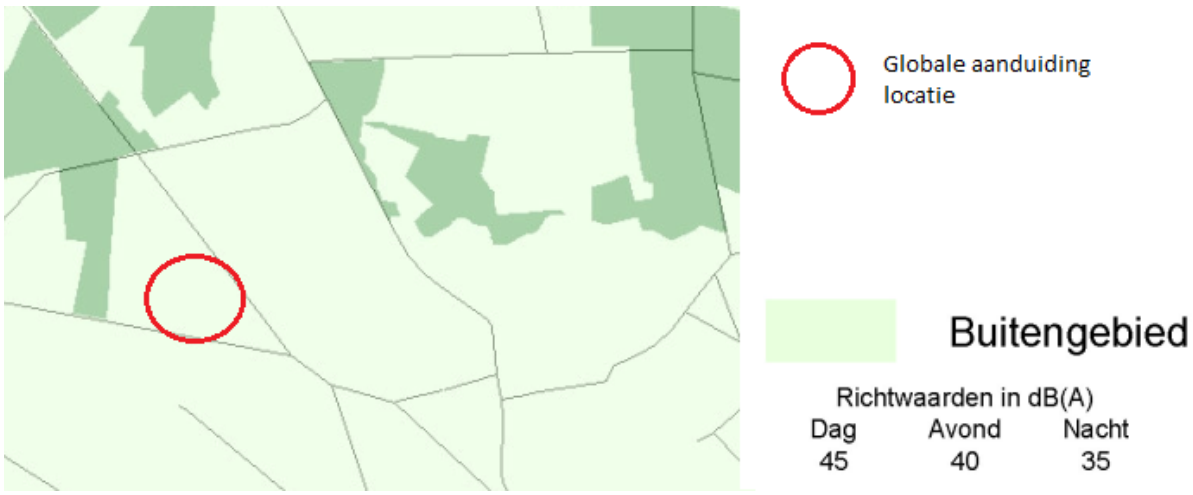
[1] Zoals aangegeven in de VNG- brochure "Bedrijven en Milieuzonering"

Conclusie

Aan de minimaal vereiste afstanden wordt ruimschoots voldaan. Voor de nieuw op te richten woningen kan een goed woon- en verblijfsklimaat worden gegarandeerd. Daarnaast worden omliggende bedrijven niet onevenredig in hun belangen geschaad.

Gebiedsgericht geluidbeleid

Het BARIM (Activiteitenbesluit) maakt het mogelijk om gebiedsgericht geluidbeleid voor inrichtingen als bedoeld in de Wm vast te stellen. De gemeente Enschede heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt bij de vaststelling van de Geluidnota Enschede 2009-2012. Dit beleid is vastgesteld in april 2009 en in april 2011 op onderdelen gewijzigd en voor onbepaalde tijd verlengd. Het beleid geldt alleen voor nieuwe inrichtingen. Bij het beleid hoort een gebiedstypenkaart waarop per te onderscheiden gebied, meestal een wijk of buurt, richtwaarden zijn vastgelegd. Hierdoor is de geluidruimte voor inrichtingen direct duidelijk.



Afbeelding 10: gebiedstypenkaart gemeentelijk geluidbeleid

Volgens de gebiedstypenkaart valt het plangebied onder het gebiedstype 'Buitengebied'. Op basis hiervan dienen inrichtingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen de volgende richtwaarden (etmaalwaarden) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) aan te houden:

- Dag: 45 dB(A)
- Avond: 40 dB(A)
- Nacht: 35 dB (A)

De richtwaarden gelden ter plaatse van geluidsgevoelige objecten of op een afstand van 50 meter van de grens van de inrichting, indien binnen die afstand geen sprake is van geluidsgevoelige objecten.

Conclusie milieuhinder bedrijven en inrichtingen

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van milieuhinder van bedrijven en voorzieningen geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het bodembeleid in Nederland zit in een hervormingsfase. Er is sprake van een overgang van het saneren van vervuilde bodems naar het duurzaam beheren en bewust gebruiken van de bodem en de ondergrond. Het beleid richt zich niet uitsluitend meer op het wegnemen

van risico's, maar de nadruk is komen te liggen op creatief, innovatief en integraal beheer en gebruik van de bodem en ondergrond. Het oude beginsel van niet bouwen op een vervuilde bodem is hiermee verlaten. Bouwen op een ernstig verontreinigde bodem is onder voorwaarden mogelijk, mits er geen risico's zijn voor de gezondheid. Functiegericht saneren is dan voldoende. In het kader van de omgevingsvergunning voor de te realiseren woningen zal een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

Bodemkwaliteit en het plangebied

In het verleden is binnen het plangebied een bovengrondse dieselolietank in gebruik geweest en zijn asbesthoudende platen gebruikt binnen de bouwwerken. De verwachting is dat deze activiteiten niet een zodanige bodemverontreiniging hebben veroorzaakt dat dit zoveel kosten met zich meebrengt om deze te saneren dat de voorgenomen bestemming onmogelijk zal worden. In het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken (1997 en 2008) geven geen aanleiding ter verwachten dat er sprake is van een bodemverontreiniging.

Conclusie bodemkwaliteit

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.4 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wgh genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidgevoelige gebouwen en terreinen.

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Beckumerstraat 358” zijn geen op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen aanwezig. Het plangebied is wel gelegen binnen de onderzoekszone van de gezoneerde wegen Sluitersveldweg en de Beckumerstraat. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van geluidsgevoelig gebouwen, te weten twee woningen, binnen de onderzoekszone.

De Sluitersveldweg is een zandweg met zeer weinig verkeer. Deze weg is voor wegverkeerslawaai niet relevant. De grens van het plangebied is op circa 50 meter van de Beckumerstraat gelegen. Uit de verkeersmilieukaart van de gemeente Enschede blijkt dat de 48 dB-contour vanwege het wegverkeer op de Beckumerstraat op ca. 20 meter van deze weg is gelegen. De afstand van het plangebied tot de Beckumerstraat is daarmee groter dan de afstand van de 48 dB-contour tot deze weg. De geluidsbelasting op de twee te realiseren woningen binnen het plangebied zal vanwege het wegverkeer op de Beckumerstraat dan ook lager zijn dan 48 dB. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van het (voormalige) vliegveld Twente en ook niet binnen de geluidszone van het vliegveld.

Conclusie geluid

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of de realisatie van beoogde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van het bepaalde in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

a. er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
b. een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
e. een project niet voorziet in de realisatie van gevoelige bestemmingen binnen de zone van een op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen gezoneerde rijksweg of provinciale weg.

Het plan wordt gerealiseerd ter plaatse van een voormalige varkenshouderij. De bedrijfsgebouwen van de voormalige varkenshouderij worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat het onderhavige project, de realisatie van twee nieuwe woningen, kan worden aangewezen als zijnde een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn gegevens opgenomen met betrekking tot de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in Nederland. Uit de monitoringstool blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2015, 2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit (art 5.16 WM, lid 1 onder b) ligt er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.1.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De risico's waar burgers aan worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daarom heeft de overheid regels opgesteld voor inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen die onaanvaardbaar grote risico's opleveren voor personen die zich bevinden in woningen, scholen en bejaardencentra die in de directe omgeving hiervan liggen. Kort samengevat heeft dit tot gevolg dat er veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten zoals woningen en dergelijke.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan een kans van 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}).

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. De contour is daarom niet bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen een bepaalde afstand (effectafstand) van een risicovolle activiteit ophoudt. Voor het groepsrisico geldt dat de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen verantwoord moeten worden.

De wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid kan grofweg in twee categorieën worden ingedeeld: regelgeving met betrekking tot risicovolle activiteiten bij inrichtingen en regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Beckumerstraat 458” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi van toepassing is.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Beckumerstraat 458” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water zijn de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de Circulaire Vervoer Gevaarlijke Stoffen het wettelijk kader. Momenteel is nieuwe wet- en regelgeving in voorbereiding voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De basis van die nieuwe regelgeving wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Basisnet Weg

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen (> 1300 meter t.o.v. de Haaksbergerstraat) aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg.

Basisnet Water

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor.

Gebruik van luchthavens

De aanwezigheid van vliegvelden en grote luchthavens in de omgeving is van belang in het kader van de externe veiligheid omdat de kans op het neerstorten van vliegtuigen in de buurt van een vliegveld of luchthaven groter is dan elders. Een luchtvaartongeval is daar dus te voorzien en het is denkbaar dat daarbij (woon)bebouwing wordt getroffen. Een vliegtuig of helikopter kan overal neerstorten, de gevolgen kunnen dus in beginsel op elke plek optreden. Het risico is echter het grootst nabij een vliegveld of luchthaven, met name bij het opstijgen en landen.

Het plangebied is hemelsbreed op ca. 9 kilometer van het (voormalige) vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

Op basis van het bovenstaande en het gegeven dat het plan geen (nieuwe) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in een bestemmingsplan een beschrijving opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Hemelwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Dit kan in beginsel door hergebruik, het toepassen van groene daken en/of halfverharding. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit aantoonbaar niet mogelijk is, mag het hemelwater vertraagd

worden afgevoerd naar een aanwezige greppel, oppervlaktewater of ander afwateringssysteem in de nabije omgeving. Hiervoor is het nodig het hemelwater tijdelijk op eigen terrein te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd naar voorzieningen in de openbare ruimte. De tijdelijke bergingsopgave bedraagt in het bestaand stedelijk gebied 20 millimeter, oftewel 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak. In het buitengebied bedraagt de tijdelijke bergingsopgave 40 millimeter. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken.

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. Afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. De gemeente zorgt er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen. In het buitengebied is niet overal in de openbare ruimte een systeem aanwezig voor de afvoer van hemelwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA) of helofytenfilter worden ingericht. Dit dient te gebeuren in overleg met het waterschap Vechtstromen. Uit een doelmatigheidsstudie is gebleken dat drukriolering niet doelmatig is en voor de particulier veel duurder is dan een IBA. Daarom zal er doorgaans geen drukriolering meer worden aangelegd. Er is geen provinciale ontheffing van de zorgplicht meer nodig wanneer de gemeente besluit om in het buitengebied uit doelmatigheidsoverwegingen geen afvalwater in te zamelen.

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijven. Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken. Het aftoppen van grondwaterstandpieken middels drainage is wel toegestaan.

Grondwater en ontwatering

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel. De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende maatregelen indien er in een gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen door de grondwaterstand en de te treffen maatregelen niet tot de zorg van de provincie of het waterschap behoren.

De ontwatering van een perceel is afhankelijk van het gebruik van de grond. Ontwatering is het verschil tussen het peil van de weg of de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

- Wegen: ontwateringsdiepte van 0,70 meter, waarbij een zandbed met minimale dikte van 0,50 m aanwezig moet zijn. Een te hoge grondwaterstand kan opvriezen en opdooi van de fundering van de weg veroorzaken.
- Bebouwing: de ontwateringsdiepte van bebouwing hangt af van het type gebouw. Voor woningen of gebouwen met een niet-waterdichte kruipruimte die goed toegankelijk moet zijn, dient de ontwatering zodanig te zijn dat zich geen grondwater in de kruipruimte bevindt. Als norm wordt vaak gehanteerd dat het grondwater tenminste 0,20 m beneden de vloer van de kruipruimte moet staan. Uitgaande van een 0,50 m hoge kruipruimte en een vloerdikte (woonvloer) van 0,20 m betekent dit een afstand van 0,90 m tussen de GHG en de bovenzijde van de vloer. Door kruipruimteloos te bouwen kan de ontwateringsnorm onder bepaalde voorwaarden met 0,30 m verminderd worden.
- Groen / onbebouwd en onverhard terrein: voor deze bestemming wordt meestal een ontwateringdiepte van 0,50 m –mv geadviseerd. Langdurige te hoge grondwaterstanden beïnvloeden de beworteling nadelig.

Afwatering

Om op perceelsniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt gelden de volgende adviesnormen:

- Het vloerpeil van de bebouwing minimaal 0,20 m boven het dichtstbijzijnde wegpeil leggen.
- Perceel vlak of richting de weg af laten lopen.
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Waterhuishouding en het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458"

Het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458" maakt de realisatie van twee vrijstaande woningen mogelijk op de locatie waar thans bebouwing van een voormalig varkenshouderij aanwezig is. In het voorliggende bestemmingsplan worden twee woningen toegestaan van maximaal 750 m^3 met 100 m^2 bijgebouwen per woning. In de huidige situatie staat 2250 m^2 aan bedrijfsbebouwing. Door sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van twee vrijstaande woningen neemt het bebouwd oppervlakte af.

Het perceel aan de Beckumerstraat kent nauwelijks relief en ligt op 22,6 +NAP. Het huidige grondwater kan slecht in de bodem infiltreren waardoor het gebied plaatselijk zeer nat kan zijn. Ter plaatse van de projectlocatie is geen sprake van overlast van een hoog grondwaterpeil. Het grondwater zit 40 tot 120 cm beneden maaiveld. In de nieuwe situatie zal het hemelwater worden afgevoerd door middel van infiltratie in de bodem. Waar nodig, worden grindkoffers geplaatst. Het afvalwater wordt afgevoerd via een aansluiting op het drukriool aan de Beckumerstraat.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Natuur

5.3.1 Natuurbeschermingswet 1998

In de Natuurbeschermingswet 1998 wordt de aanwijzing en bescherming van de Europese 'Natura 2000' gebieden geregeld. Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 dienen voor alle Natura 2000 gebieden instandhoudingsdoelstellingen en een beheerplan te worden vastgesteld. De instandhoudingsdoelstellingen hebben betrekking op de kwaliteit van natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied en op activiteiten die significant verstorende effecten kunnen hebben op voor een Natura 2000 gebied aangewezen soorten. Bestaand gebruik mag worden voortgezet, mits niet conflicterend met de instandhoudingsdoelstellingen en als zodanig vastgelegd in het beheerplan. Voor alle andere activiteiten is een Natuurbeschermingswetvergunning van het bevoegd gezag noodzakelijk. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of die activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en een plan-milieu effect rapportage (plan-MER) te worden opgesteld. Wanneer significant negatieve effecten inderdaad niet uitgesloten kunnen worden dient voor de betreffende activiteiten een Natuurbeschermingswetvergunning te worden aangevraagd.

De Natuurbeschermingswet 1998 en het plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of beschermd natuurmonument of in de nabijheid daarvan. Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied is het beschermd natuurmonument heideterreinen Twickel op ca. 2 km afstand van het plangebied. Op ca. 6 km afstand van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Buurserzand & Haaksbergerveen. Andere Natura-gebieden en/of beschermde natuurmonumenten liggen op grotere afstand (> 10 km) van het plangebied.

Voor activiteiten die mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000 gebied dient een passende beoordeling en een plan-milieu effect rapportage (plan-MER) te worden uitgevoerd om te bepalen of en zo ja er daadwerkelijk sprake is van significant negatieve effecten voor kwalificerende soorten. Indien significant negatieve effecten inderdaad niet uitgesloten kunnen worden dient voor de betreffende activiteiten een Natuurbeschermingswetvergunning te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag, zijnde Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Het plangebied ligt op grote afstand van Natuurbeschermingswetgebieden waardoor door de sloop de bestaande bebouwing en nieuwbouw van de woningen geen toename wordt verwacht aan stikstofdepositie. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of passende beoordeling of

het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet noodzakelijk.

Conclusie Natuurbeschermingswet 1998

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende stelligheid worden geconcludeerd dat de Natuurbeschermingswet 1998 op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de meest kwetsbare planten- en diersoorten die in Nederland voorkomen. Het gaat daarbij niet om de bescherming van individuele planten of dieren maar om waarborgen om te voorkomen dat het voortbestaan van soorten planten of dieren niet in gevaar komt. Hiertoe zijn in deze wet een aantal verbodsbepalingen opgenomen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod op het plukken van planten. Daarbij is het “nee, tenzij” principe het uitgangspunt, er mag geen schade worden toegebracht aan beschermde dieren of planten tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan.

Indien een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft voor in dat gebied voorkomende beschermde soorten dienen passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen en/of dient het plan te worden aangepast om eventuele negatieve gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen. Indien door maatregelen en eventueel planaanpassing negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde soorten niet of niet volledig kan worden voorkomen dient ontheffing van de betreffende verbodsbepalingen te worden gevraagd bij de staatssecretaris van Economische zaken, Landbouw en Innovatie. De ontheffingsregeling is geregeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet en nader uitgewerkt in het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten.

De Flora- en faunawet en het plangebied

Indien op voorhand redelijkerwijs kan worden uitgesloten dat verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden kan een verdere toetsing aan de Flora- en faunawet achterwege blijven. Om te bepalen of de realisatie van twee vrijstaande woningen mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van op grond van de Flora- en faunawet (strikt) beschermde soorten is door Tuitert Natuuronderzoek een verkennend ecologisch onderzoek (quickscan) uitgevoerd. Uit de onderzoeksrapportage (rapport nr. AT/2016/29.07, d.d. 29 juli 2016, zie bijlage 3 blijkt dat op basis van bureau onderzoek er geen waarnemingen van beschermde soorten bekend zijn in het plangebied zelf. In de directe omgeving zijn waarnemingen gedaan van koningsvaren, wilde gagel, rietorchis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. In de wijdere omgeving zijn soorten aangetroffen als huismus, steenuil, buizerd, steenmarter en eekhoorn waargenomen.

Conclusie Flora- en faunawet

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende stelligheid worden geconcludeerd dat de Flora- en faunawet op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.3 Netwerk nieuwe natuur

Het Netwerk nieuwe natuur (NNN, voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. Het NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit). Het NNN beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden. Het NNN valt niet onder de werking van de gebiedsbescherming, zoals geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 of de soortenbescherming, zoals geregeld in de Flora- en faunawet. Het NNN is een ruimtelijk rijksbelang dat door provincies en gemeenten dient te worden vertaald in ruimtelijke plannen, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen.

Het Netwerk nieuwe natuur en het plangebied

Het plangebied ligt voor een gering deel binnen een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De singels langs de noord- en westzijde van het plangebied maken onderdeel uit van de begrenzing van het

NNN, maar deze worden niet aangetast. De nieuwe woningen zijn ingepast op de locatie van de te slopen schuren achter de bestaande woningen. De bestaande groenstructuur van robuuste singelbeplantingen rond het bestaande erf zijn zeer waardevol en typerend voor het landschapstype veldontginningen. Deze singelbeplanting blijft behouden. Veel struiken in de ondergroei van de singels zijn uitheems en worden vervangen door inheemse boom- en struiksoorten. Daarnaast worden gaten in de bestaande singels aangevuld door inheemse boom- en struiksoorten.

Conclusie Netwerk nieuwe natuur

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende stelligheid worden geconcludeerd dat de NNN geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

De Wro en het Bro maken het mogelijk een bestemmingsplan op verschillende manieren vorm te geven. Grofweg kan gekozen worden uit de volgende planvormen:

a. een gedetailleerd bestemmingsplan. Een dergelijk plan legt het beoogde gebruik van gronden en opstallen en de bebouwingsmogelijkheden van de in het plan opgenomen gronden gedetailleerd vast. De methodiek wordt wel ingezet om bestaande situaties te conserveren, maar wordt ook gebruikt om beoogde nieuwe ontwikkelingen nauwgezet te sturen;
b. een globaal bestemmingsplan dat nader moet worden uitgewerkt. In een dergelijk bestemmingsplan worden een of meerdere bestemmingen opgenomen, die later moeten worden uitgewerkt. Wordt veelal toegepast in gevallen waar de ontwikkeling van een gebied op hoofdlijnen bekend is, maar waar de concrete invulling nog moet volgen;
c. Een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;
d. Een mix van bovenstaande planvormen afhankelijk van de specifieke problemen.

Naast dit onderscheid, dat is gebaseerd op de techniek van bestemmen, wordt verschil gemaakt tussen ontwikkelingsgerichte en beheergerichte bestemmingsplannen. Bij de keuze voor een bepaalde systematiek van bestemmingsregeling speelt een rol wat met het plan wordt beoogd: beheren of ontwikkelen. Daarnaast speelt een rol of er in een gebied sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458" is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan. Op voorhand is duidelijk welke ontwikkeling wordt beoogd mogelijk te maken met dit bestemmingsplan. Daarnaast geeft het beleid duidelijke kaders mee waarbinnen gebruik gemaakt kan worden van de rood-voor-rood regeling (zie paragraaf 2.3.4). Een gedetailleerd bestemmingsplan sluit het beste aan op de manier waarop de regeling in het bestemmingsplan vastgelegd dient te worden.

Wijze van bestemmen

Het uitgangspunt van een bestemmingsplan is om een passende bestemming toe te kennen aan de gronden in het plangebied. De bestemming bepaalt welke gebruiksdoelen of functies op grond van een goede ruimtelijke ordening zijn toegestaan.

Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie doorslaggevend. Als het ruimtelijk relevant is of als een bepaalde functie de omgeving beïnvloedt of daar eisen aan stelt, wordt gekozen voor een specifieke bestemming met eigen regels bouwen en gebruik.

Het is mogelijk om binnen de hoofdgroepen bestemmingen specifieker te maken door bijvoorbeeld ondergeschikte functies in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, wordt gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding.

In paragraaf 7.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458" is gekozen.

6.2 Indeling planregels

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende verbeelding waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven. De regels en de verbeelding dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

a. Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
b. Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;

c. Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
d. Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan **"Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458"**. In Artikel 1 Begrippen zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd. Artikel 2 Wijze van meten geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving - de juridische vertaling - van de verschillende in het plangebied voorkomende en op de verbeelding opgenomen bestemmingen. Bij de indeling van de bestemmingsregels wordt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

a. bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
b. bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
c. nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan bouwwerken en de situering daarvan kunnen worden gesteld);
d. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
e. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
f. afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is);
h. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden er een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk noodzakelijk is);
i. wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, bestaande uit de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels. Daarnaast zijn regels ten aanzien van archeologie, de bescherming van monumentale en bijzonder waardevolle bomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik van gronden. Deze artikelen bevatten regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. De "Slotregel" geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Natuur: artikel 3

Een klein deel van het plangebied ligt binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Dit deel van het plangebied is bestemd voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Hier mag geen bebouwing plaatsvinden.

Wonen: artikel 4

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. In de planregels zijn algemene bouwregels opgenomen voor de bouw van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, zoals erf- en perceelafscheidingen. Bebouwing dient te worden gerealiseerd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en bijgebouwen mogen zowel binnen bouwvlak als binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd.

6.3.2 De Lijst van bedrijfstypen

Als bijlage (3) bij de planregels behoort een Lijst van bedrijfstypen, gebaseerd op de gehanteerde indeling uit de herziene publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De Lijst van bedrijfstypen of Staat van bedrijfsactiviteiten vormt het middel voor het uitvoeren van een eerste toets of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de planregels toelaatbaar is. De concrete bedrijfsvoering in een bedrijf en/of milieuvergunning(en) bieden nader inzicht in hoeverre een bedrijf tot een bepaalde milieucategorie gerekend moet worden en daarom al dan niet toelaatbaar is. Het ruimtelijk beleid van rijk en provincies biedt gemeenten beleidsvrijheid voor maatwerk op lokaal niveau. De handreiking is in de praktijk een belangrijk hulpmiddel bij het toepassen van milieuzonering, dat wil zeggen het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies in de ruimtelijke planvorming ter bescherming van het woon- en leefklimaat. Gebruikelijk is om bij milieuzonering uit te gaan van alle belastende milieuaspecten, waarbij het milieuaspect met het grootste effect of de grootste afstand uiteindelijk maatgevend is. Gemotiveerd toepassen – in plaats van gemotiveerd afwijken - is het uitgangspunt. De richtafstanden zijn geactualiseerd, de toelichting is aangepast aan nieuw beleid en bevat stappenplannen voor veel voorkomende praktijksituaties. In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" zijn ook richtafstanden ten opzichte van 'gemengd' gebied en een categorie-indeling voor gebieden met functiemenging opgenomen.

De Lijst van bedrijfstypen vermeldt de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Dit is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, kantoren, winkels) voor. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden in de Lijst van bedrijfstypen. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', een gebied met een matige tot sterke functiemenging, kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verminderd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In gebieden met een grote mate van functiemenging wordt de Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging gebruikt. Deze gaat niet uit van aan te houden richtafstanden tot woningen en andere milieugevoelige functies maar van de mate in hoeverre een activiteit al dan niet aanpandig met woningen of andere milieugevoelige functies aanvaardbaar is.

De Lijst van bedrijfstypen

In de VNG-publicatie zijn de bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën, die samenhangen met de indicatief aan te houden afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming vanwege de mogelijke hinder van de milieufactoren geur, stof, gevaar en geluid. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. In de lijst worden zes verschillende hoofdcategorieën onderscheiden. In de Lijst van bedrijfstypen zijn veel activiteiten gedifferentieerd naar bedrijfsgrootte, waardoor kleinschalige activiteiten in een lagere milieucategorie vallen en daardoor beter inpasbaar zijn. Vooral bij productiebedrijven zijn richtafstanden toegevoegd voor kleinschalige activiteiten. Daartoe zijn in de VNG-brochure een aantal hoofdcategorieën onderverdeeld in subcategorieën. Milieucategorie 3 is onderverdeeld in subcategorieën 3.1 en 3.2, milieucategorie 4 in subcategorieën 4.1 en 4.2 en milieucategorie 5 in de subcategorieën 5.1, 5.2. en 5.3. De milieucategorieën 1 en 2 zijn niet onderverdeeld in subcategorieën. Elke milieucategorie of subcategorie heeft een eigen bijbehorende richtafstand die dient te worden aangehouden ten opzichte van milieugevoelige functies en bestemmingen.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Tabel: overzicht milieucategorieën VNG-publicatie met bijbehorende richtafstanden

Om de bruikbaarheid van de Lijst van bedrijfstypen te vergroten, zijn de in de VNG-uitgave genoemde bedrijfstypen van bedrijven en voorzieningen in de lijst gegroepeerd per hoofdgroep, terwijl binnen elke afzonderlijke hoofdgroep tevens een onderverdeling is gemaakt in subgroepen, waarbinnen bedrijfstypen zijn geclusterd. De hoofdgroepen binnen de lijst zijn: agrarische bedrijven, bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijk, recreatie, sport en verkeer.

Bij de beoordeling van de milieubelasting van een bedrijf of een voorziening (feitelijke milieuhinder) dient te worden gelet op de volgende aspecten:

- potentiële geur-, stof-, geluid- of trillingshinder;
- lucht-, water- of bodemverontreiniging;
- visuele hinder;
- verkeersaantrekkende werking;
- het al dan niet continue karakter van de activiteit;
- externe veiligheid (gevaar).

6.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor iedereen: burgers, ondernemers en de overheid zelf. Het is een juridisch kader voor burgers en ondernemers waaruit kan worden afgeleid wat de eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de planologische mogelijkheden in juridische zin zijn op percelen in de directe omgeving. Aan de andere kant kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen als er sprake is van gebruik en/of bebouwing die niet in het bestemmingsplan passen.

In het kader van de bedrijven- en milieuinventarisatie is voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan onderzocht in hoeverre de functies die in het plangebied voorkomen in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan en bij geconstateerde afwijkingen eventueel gelegaliseerd kunnen worden.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Binnen het plangebied wordt beoogd de realisatie van twee woningen in het kader van de Rood voor Rood regeling mogelijk te maken. De gronden in het plangebied zijn eigendom van particulieren.

De gemeente heeft een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met de betreffende particuliere ontwikkelaar. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro is hierover in de "Huis aan Huis" dd. 2 november 2016 mededeling gedaan.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan voldoende aangetoond.

Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting **3**

Bijlage 1 **Koesteransichten** **4**

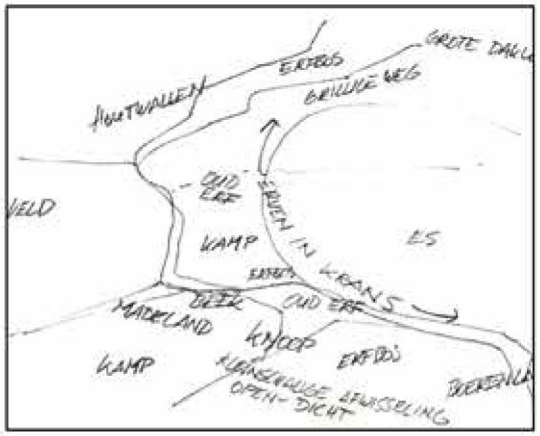
Bijlage 2 **Inrichtingsplan** **10**

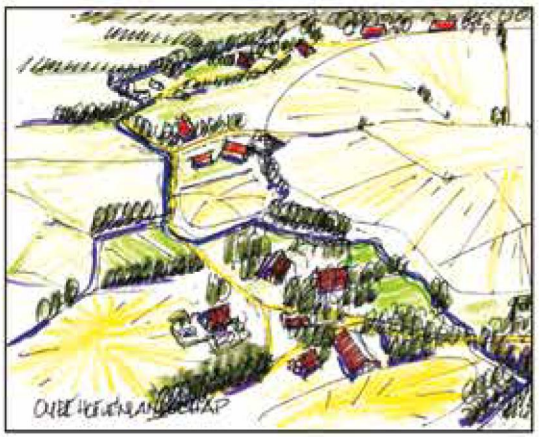
Bijlage 3 **Ecologische quickscan** **57**

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Koesteransichten

Ansicht 1 - Oude Hoevenlandschap





Het oude hoevenlandschap, of ook wel kampen/essenlanschap genoemd, is het oudste landschapstype.

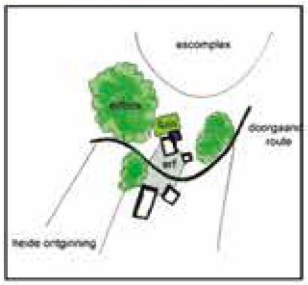
De dragers zijn essen, kampen, oude erven (al dan niet geclusterd) en weide-gronden langs beken.

De oude erven zijn zeer bepalende onderdelen en hebben een eigen ansicht gekregen.

Bekende essen zijn: Lonnekeres en de Usseleres /

Landschap kort beschreven

- Behalve op de essen: kleinschalige grillige verkaveling, deels omzoomd door houtwallen
- Essen zijn opvallende grote ruimten in het landschap
- Wegen veelal krom, zich voegend naar de erven, soms over erf
- Beek kronkelend door het landschap
- Kampen (eenmansessen) aanwezig
- Bouwland hogerop, weiland bij de beek
- Afwisseling van coulissen (houtwal, bosjes en lanen) en open ruimtes
- Microrelief door essen & kampen, soms in de vorm van steilrand

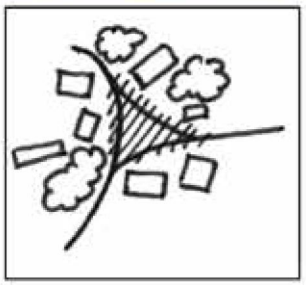


Es

- Bolle, hoge ligging
- Zeer oud waardevol esdek
- Onbeplant, m.u.v. een enkele zeer oude boom
- Soms gedeeltelijk, soms geheel omgrensd door een rand van oude boerderijen, erfbossen en houtwallen
- Onregelmatige blokverkaveling, weinig verharde wegen
- Grote dakvlakken achter de kim van de es of de kamp
- Ontbreken van permanente perceelsscheidingen op es

Landschap & bebouwing

- Oudste erven aan de rand van de es
- Erven geclusterd (knooperf), in krans rond een es, langs een beek of solitair
- Essen en kampen liggen hoger dan erven
- Dakvlakken over de es heen zichtbaar,
- Erven tegen een achtergrond van groen (bv. erfbos)
- Stap van openbaar naar prive via open tuinelement: boomgaard, moestuin, haag of boomgroepen
- Het erf niet afgescheiden van de omgeving,
- Erven binnen een cluster verbonden door groene elementen



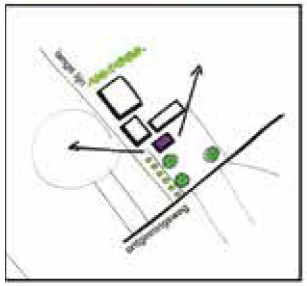
☺

Herstel oude groenstructuren
Pleksgewijs randen essen/kampen verdichten
Verbetering historische erfinrichting/beplanting
Verrassende doorkijkjes
Verbetering toegang en beleving
Beheer en onderhoud van landschapselementen
Veiligstellen oude karakteristieke bebouwing
Kamp/es met graan
Inheemse boomsoorten en korte gewassen
Steilranden herstellen
Versterken manifestering es door groenrand
Huizen die bij het platteland horen

☹

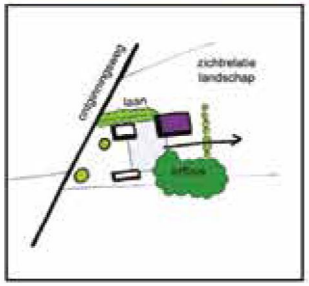
- Grote volumes bos & grote open ruimtes
- Egalisering / vergraven es
- Rechttrekken percelen
- Lange rechte lijnen
- Huizen die in de stad thuis horen
- Overdadige versiering
- Grote bouwvolumes naast het hoofdgebouw
- Verwijderen coulissenstructuur
- Kanaliseren beken
- Bomen, kwekerij, bebouwing of waterpartij op es
- Afsluiting van wegen over erven

Ansicht 3- Veldontginning- Algemeen en nieuwe erven



Landschap kort beschreven

- Rechte wegen, meestal bosrand of wegbeplanting in blikveld
- Ingericht t.b.v. agrarisch gebruik
- Open karakter, rationele verkaveling, blokvormig / langwerpig
- Bossen blokvormig met strakke randen
- Zichtrelatie tussen huis en landschap, eenvoudig ontwerp
- Erfbeplanting is schakel tussen landschap en huis
- Vormgegeven overgang tussen privaat en publieke ruimte (tuin - haag / bosje / bosgroep - landelijk gebied)
- Vergezichten; voornamelijk gras en bouwland, soms heiderestanten
- Weinig bebouwing, los in de ruimte, gebouwen tasten openheid niet aan, grote ruimtematen
- Bebouwing ligt aan ontginningswegen



Bebouwing en erf

- Kleine laan vanaf weg naar woonhuis
- Toegangslaan van beperkte wegbreedte met inheemse bomen
- Visuele relatie tussen huis en ontginningsweg
- Jonge erven; regelmatig patroon van beplanting (erfbos - houtsingel - laan / boomgaard)
- Samenhang tussen de rationele verkaveling en de vorm van het erf
- Voorzijde woonhuis is op de weg georiënteerd
- Vorm van het erf is recht, rechte erfgrenzen
- Setting van gebouwen is rechtlijniger (dan bij essen of oude hoeven)
- Zware boomgroep binnenin of naast erf bij oude erven
- Detaillering: sober, beperkte verhardingen, greppels en gras
- Tuin is een geleidelijke overgang: natuurlijke 'rand', scheiding dmv een haag/ heg
- Boerderij niet verstopt achter de tuin, grote dakvlakken zichtbaar vanuit landschap
- Grote keur aan boerderijtypen: oud - nieuw

Gebouw (uit welstand)

- gebouwen moeten van een landelijk type zijn, rechthoekige hoofd vorm met grote zadelkap, horizontaal liggend bouwvolume, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan
- kleuren moeten een rustig, natuurlijk palet vormen en passen in het landschapsbeeld

Erf (uit welstand)

- gebouwen moeten parallel aan, of haaks op de kavelrichting in een losse schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen
- alleen het woonhuis mag direct op de weg georiënteerd zijn
- gebouwen op een erf moeten harmoniëren in materiaal- en kleurgebruik
- erfscheidingen moeten van esthetische kwaliteit zijn en een eenvoudige landelijke vorm hebben die bijdraagt aan het landschapsbeeld

☺

- Losse houtsingels en bomenrijen in lengterichting verkaveling
- Ecologische dooradering door beken en randenbeheer
- Verbetering erfinrichting / beplanting

☹

- Schaalverkleining
- Grote volumes bos zonder open ruimtes
- Versiering met hekken etc. op erven
- Stedelijke detaillering
- Kronkelige vormen

Bijlage 2 Inrichtingsplan

Rood voor Rood

Beckummerstraat 462

Boekelo

Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Rood voor Rood
Beckummerstraat 462
Boekelo

Opdrachtgever:

Naam: PGB Holding Participaties B.V
Postbus 47
Postcode, plaats: 7160 AA Neede

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:
Projectnummer: 5367
Datum: Augustus 2016
Projectleider: Ruud Pol
Opgesteld: Marjolein Prins

INHOUD

1 INLEIDING 7
1.1 Ontwikkelingsmogelijkheden Beckumerstraat 462 te Boekelo 7
1.2 Bouwlocatie op het bestaande erf 7
1.3 Principeverzoek akkoord 7

2 OMGEVINGSANALYSE 11
2.1 Beleidsanalyse 11
2.2 Omgevings/landschapsanalyse projectlocatie 23

3 RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING 27
3.1 Overheid 27
3.2 Landschap en omgeving 29
3.3 Initiatiefnemer 29

4 INRICHTINGSPLAN 31
4.1 Inpassen nieuwe woningen 31
4.2 Verhogen landschappelijke kwaliteit 31

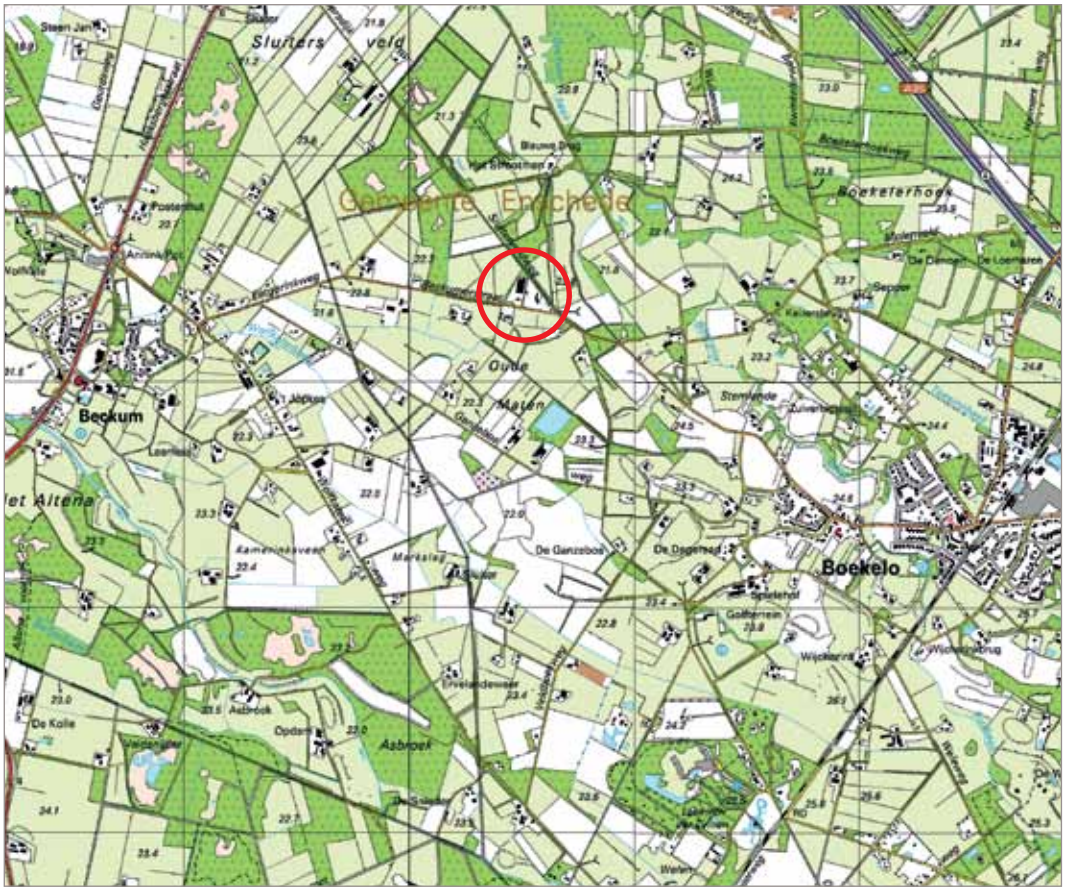
5 BEPLANTINGSPLAN 33

6 FINANCIËLE ONDERBOUWING 37
6.1 Sloopkosten 37
6.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde 37
6.3 Investeringen ruimtelijke kwaliteit 39
6.4 Waarde bouwbestemming 39
6.5 Conclusie 39

BIJLAGE 1 SLOOPOFFERTES

BIJLAGE 2 TAXATIES GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE

BIJLAGE 3 TAXATIE WONINGBOUWKAVEL



Afbeelding 1. Topografische kaart met projectlocatie

Afbeelding 2. Luchtfoto met projectlocatie

1 INLEIDING

1.1 Ontwikkelingsmogelijkheden Beckumerstraat 462 te Boekelo

De familie Pot, wonende aan de Beckumerstraat 462 in Boekelo, is voornemens de landschapontsierende gebouwen op hun erf te slopen. De circa 2.250 m^2 bedrijfsgebouwen verkeren in matig tot slechte staat en worden in de toekomst niet meer voor agrarische bedrijfsdoelen gebruikt. Om voor de Rood voor Rood-regeling in aanmerking te komen dient minimaal 850 m^2 landschapontsierende bebouwing te worden gesloopt. Omdat er meer dan 1.700 m² wordt gesloopt is een tweede woningbouwkavel mogelijk. Door de sloop van de bebouwing wordt voldaan aan de eisen van de Rood voor Rood-regeling en kunnen ter compensatie twee woningbouwkavels worden ontwikkeld.

1.2 Bouwlocatie op het bestaande erf

De gewenste nieuwe situatie bestaat uit twee nieuwe Rood voor Rood-woningen op de locatie van de te slopen schuren. Alle schuren worden gesloopt en de huidige woning met een inpandige dienstwoning blijven behouden.

1.3 Principeverzoek akkoord

Burgermeester en wethouders van de gemeente Enschede hebben aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen plannen. Een van de gevraagde vervolgstappen is het opstellen van een inrichtingsplan voor de landschappelijke inpassing op de bouwlocatie. Dit rapport gaat in op deze eis.

Afbeelding 3. Foto: bestaande woning en inpandige bedrijfswoning

Afbeelding 4. Foto: te slopen schuur

Afbeelding 5. Foto: te slopen schuur

Afbeelding 6. Foto: te slopen schuur

Afbeelding 7. Foto: te slopen schuur

Afbeelding 8. Foto: bestaande robuuste groenstructuur rond het erf

Afbeelding 9. Foto: te slopen schuur

Afbeelding 10. Foto: zandweg Sluitersveldweg

Afbeelding 11. Foto: entree vanaf de Sluitersveldweg

2

OMGEVINGSANALYSE

In de analyse wordt specifiek aandacht besteed aan de relevante onderwerpen. Dat betekent bijvoorbeeld dat alleen bodemkaarten en hoogtekaarten zijn toegevoegd als dat het verhaal verduidelijkt, en wanneer ze relevant zijn voor uitgangspunten voor de inrichtingsschets. Dit geldt ook voor de beleidsmatige en omgevingsaspecten. De analyse is zowel inventariserend (de feiten weergevend), als waarderend (een waardeoordeel gevend). Bij elke paragraaf worden de conclusies opgesomd. Deze vormen de basis voor hoofdstuk 3, de randvoorwaarden en uitgangspunten.

2.1 Beleidsanalyse

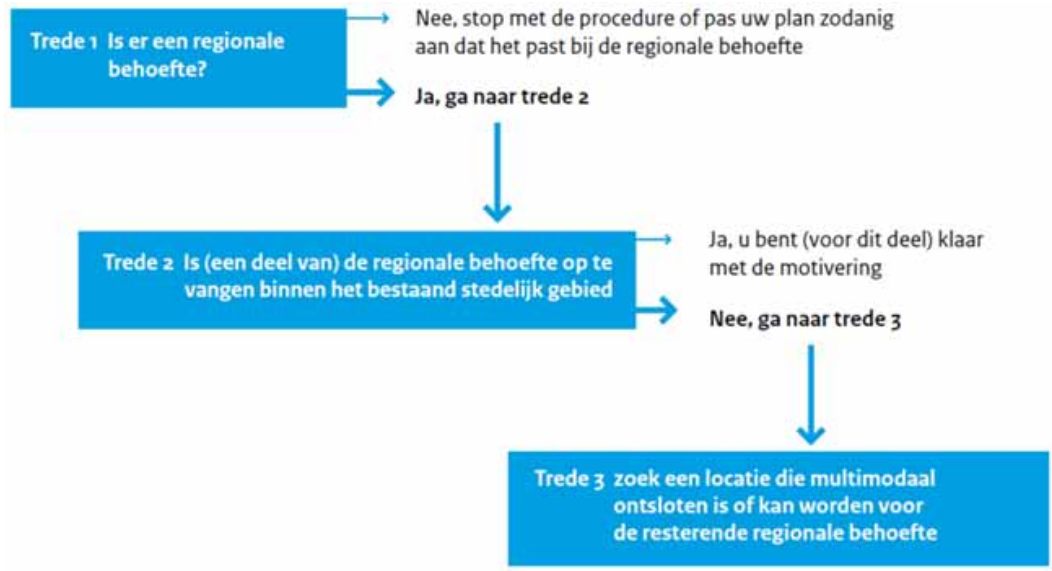
2.1.1 Rijksbeleid, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.



Afbeelding 12. Duurzame verstedelijkingsladder

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma ten behoeve van het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied. In Oost Nederland gaat het deelprogramma Rivieren over de Waal, Neder-Rijn, Lek, IJssel en IJssel-Vechtdelta;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS/NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt op de volgende pagina weergegeven.

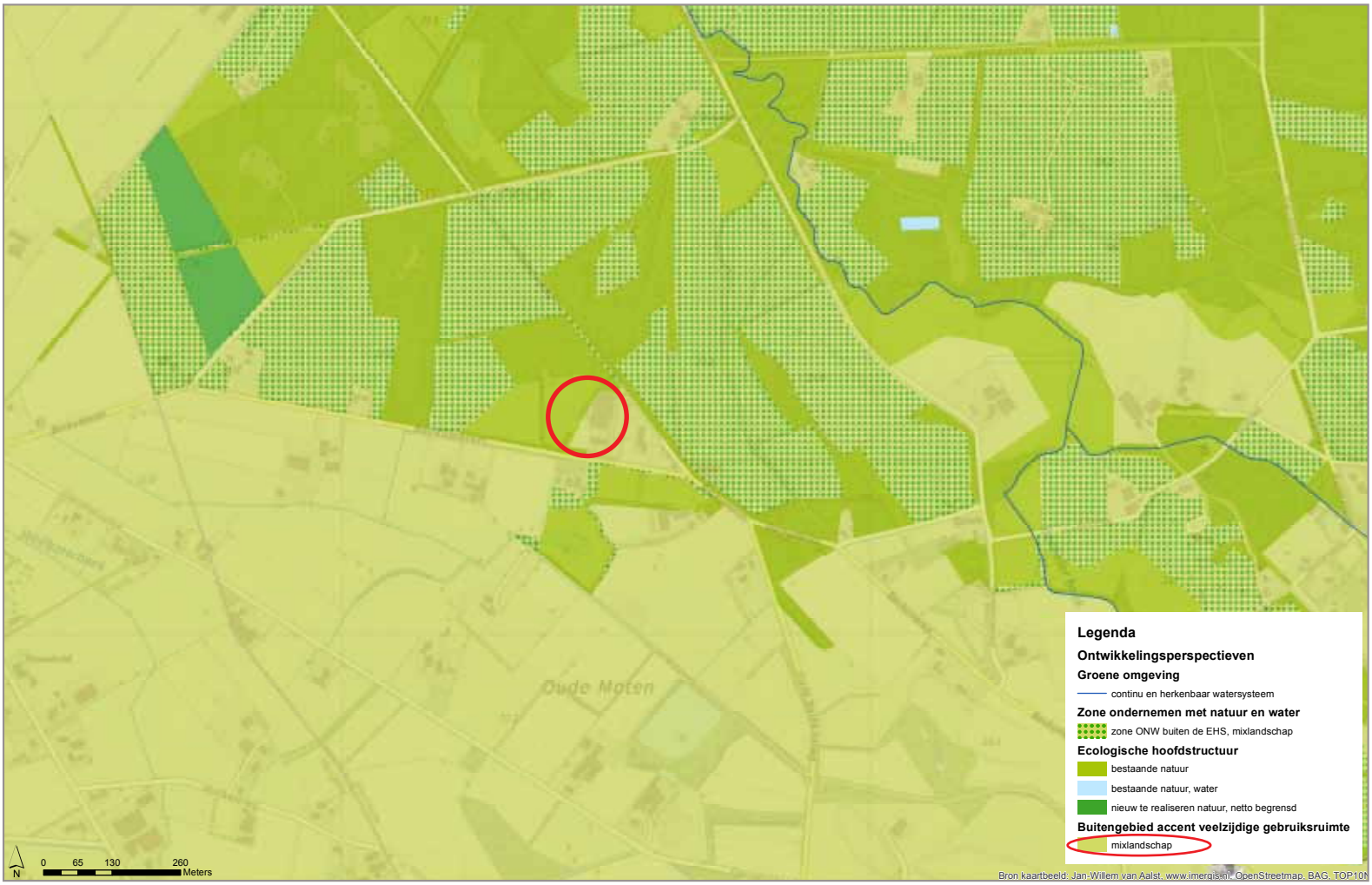
Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De wijzigingspunten zijn van dusdanig kleine aard, dat het zeer geringe invloed heeft op nationaal niveau.

2.1.2 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste ruimtelijke plan voor dit project betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale

visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2013 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 13. Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen (zoals Rood voor Rood en Nieuwe landgoederen). Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie).

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om deze opgaven, kansen en beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvise een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

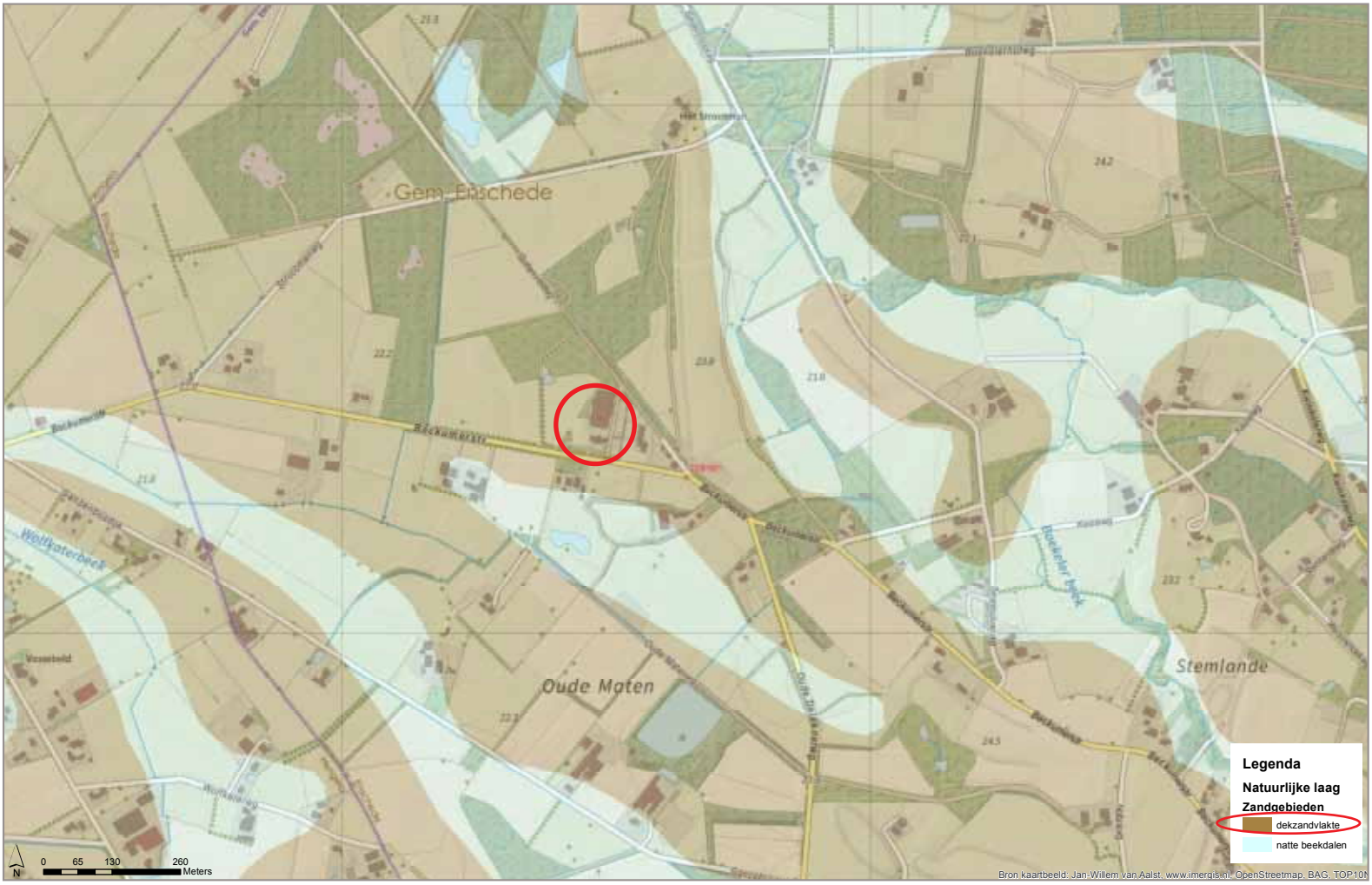
Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen in het plangebied. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. Het projectgebied aan de Beckumseweg ligt in de omgevingsvisie als concreet begrensde als EHS. De provincie is momenteel echter bezig de EHS opnieuw te begrenzen. In deze plannen valt de projectlocatie buiten de EHS. In de planvorming is er daarom geen rekening gehouden met een begrenzing voor de EHS.



Afbeelding 14. Natuurlijk landschap; locaties liggen op dekzandvlakten

Gebiedskenmerken

I Natuurlijke laag

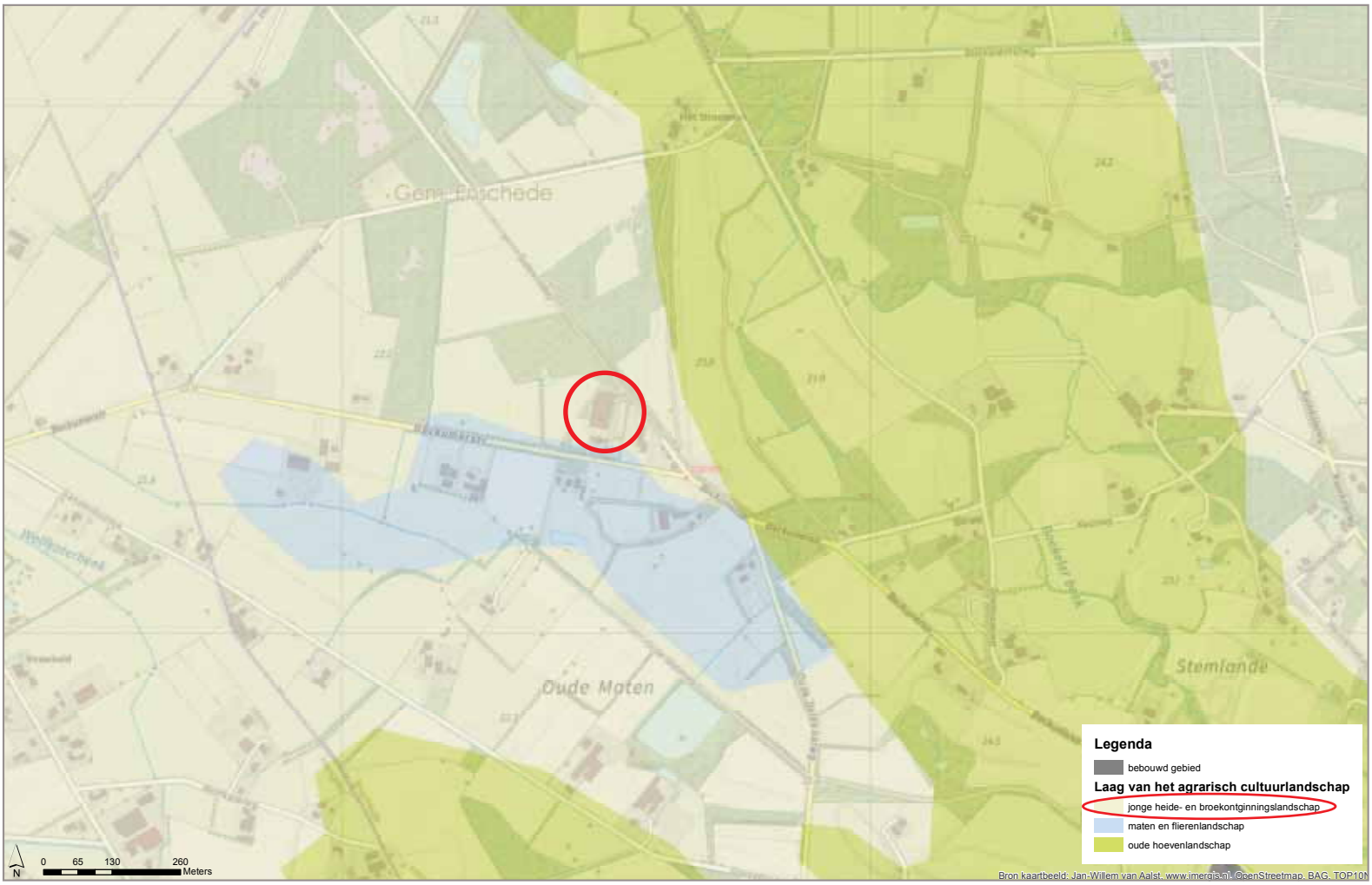
De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is deze koppeling door technische mogelijkheden steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.

De nieuwbouwlocatie ligt in de ‘Natuurlijke laag’ in het zandgebied aangeduid als ‘Dekzandvlakte en ruggen’. De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit, in het dekzandvlakte en ruggengebied, de verschillen in hoog en laag, droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. Het reliëf dient daarbij ruimtelijk bepalend te zijn. Doorgangen naar andere landschappen dienen te worden geaccentueerd en het zicht er op te worden versterkt. Grote openheid maakt het reliëf beleefbaar.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

De openheid van het gebied versterken;

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt;
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.



Afbeelding 15. Cultuurlandschap; locatie ligt in het heide- en broekontginningen

II Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal.

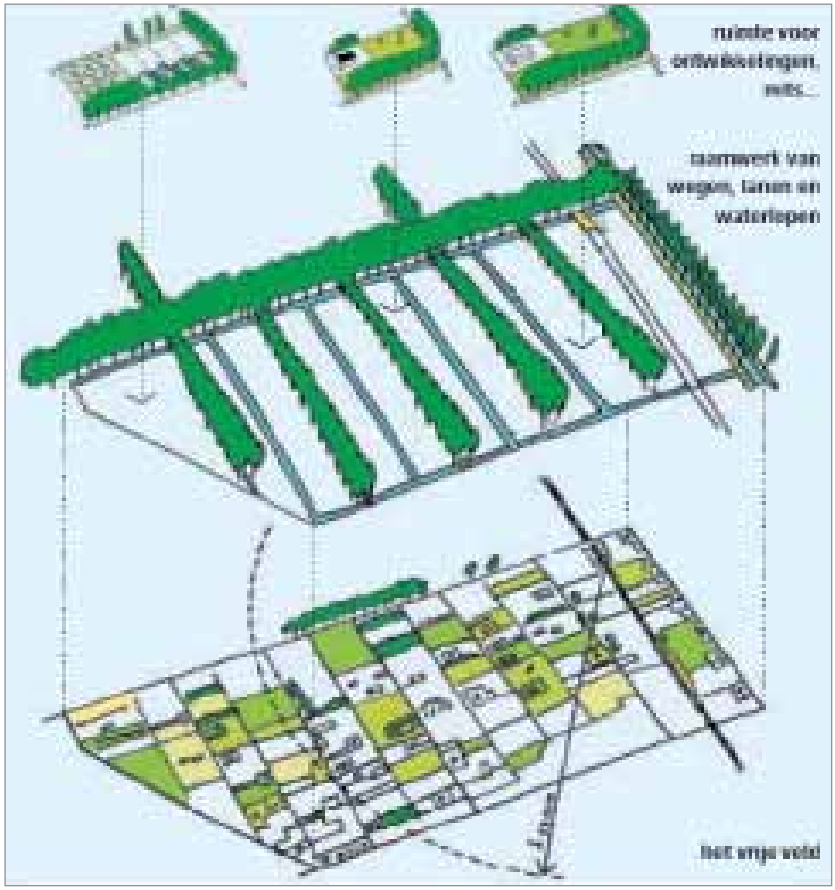
De nieuwbouwlocatie valt binnen ‘Dekzandgebieden’ aangeduid als ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’.

De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en, wanneer daar aanleiding toe is, een transformatie om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. De dragende structuren van het landschap worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor ontwikkeling van bestaande erven en als daar aanleiding toe is vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

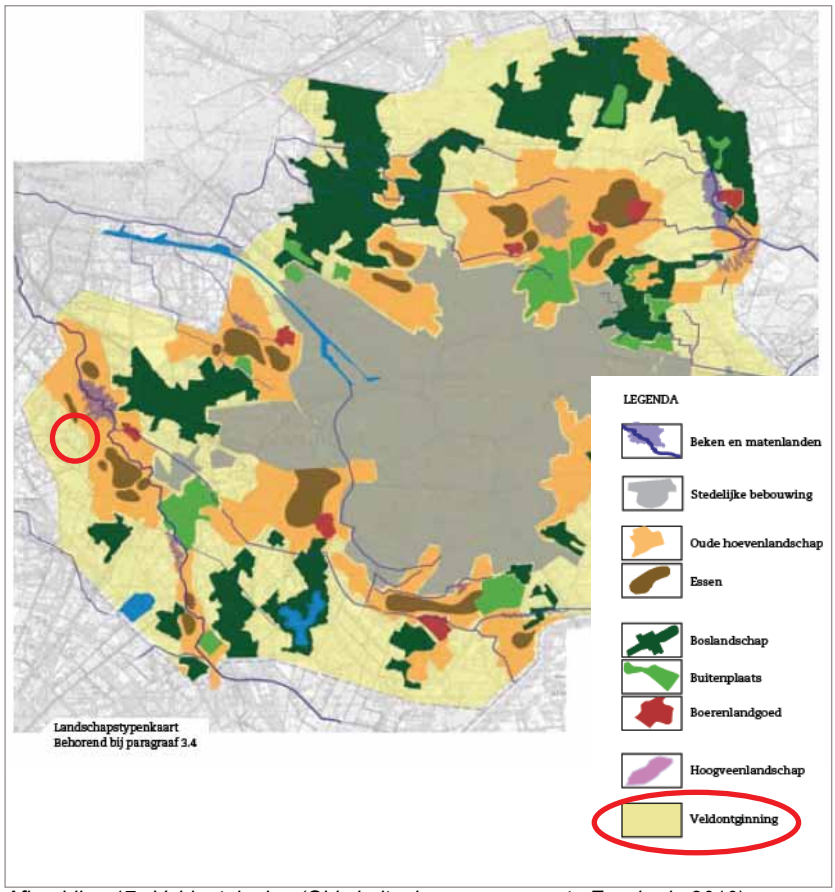
Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de laag van het agrarisch cultuurlandschap ‘Jonge heide- en broekontginningen’, met betrekking tot het plangebied:

Ruimtelijke kwaliteit een stevige impuls geven;

- De rechtlijnige ontginningsstructuren gevormd door landschappelijk raamwerk van lanen, bosstroken en waterlopen behouden en versterken;
- Ruimte voor ontwikkeling van bestaande en nieuwe erven binnen deze raamwerken mits deze bij dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.



Afbeelding 16. Principeschets jonge heide en broekontginningen (Omgevingsvisie Overijssel 2009)



Afbeelding 17. Veldontginning (Gids buitenkansen gemeente Enschede 2010)

III Stedelijke laag
De ontwikkeling vindt plaats buiten de stedelijke laag, deze is daarom niet van belang voor het project.

IV Lust en leisure laag
Het projectgebied ligt niet in de nabijheid van 'lust en leisure' gerelateerde elementen, deze laag is daarom niet van toepassing.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Rood voor Rood

Rood voor Rood met gesloten beurs vormt bij dit plan mede het middel voor het bereiken van het einddoel. Het beleidskader Rood voor Rood is bij de gemeente Enschede neergelegd in de Gids Buitenkans 2014.
De gemeente biedt met het vastgestelde beleid de mogelijkheid overbodige bebouwing in het landelijk gebied te slopen door middel van het Rood voor Rood-beleid. Het principe van dit beleid is dat minimaal 850m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt moet worden. Hiervoor in de plaats mag een woning gebouwd worden van maximaal 750m³. De sloopkosten moeten betaald worden uit de inkomsten die gegenereerd worden door de bouw van een woning. Dit houdt tevens in dat de initiatiefnemer alles zelf moet regelen en afhandelen en dat de meeropbrengst geïnvesteerd dient te worden in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit.

Gids buitenkans 2014

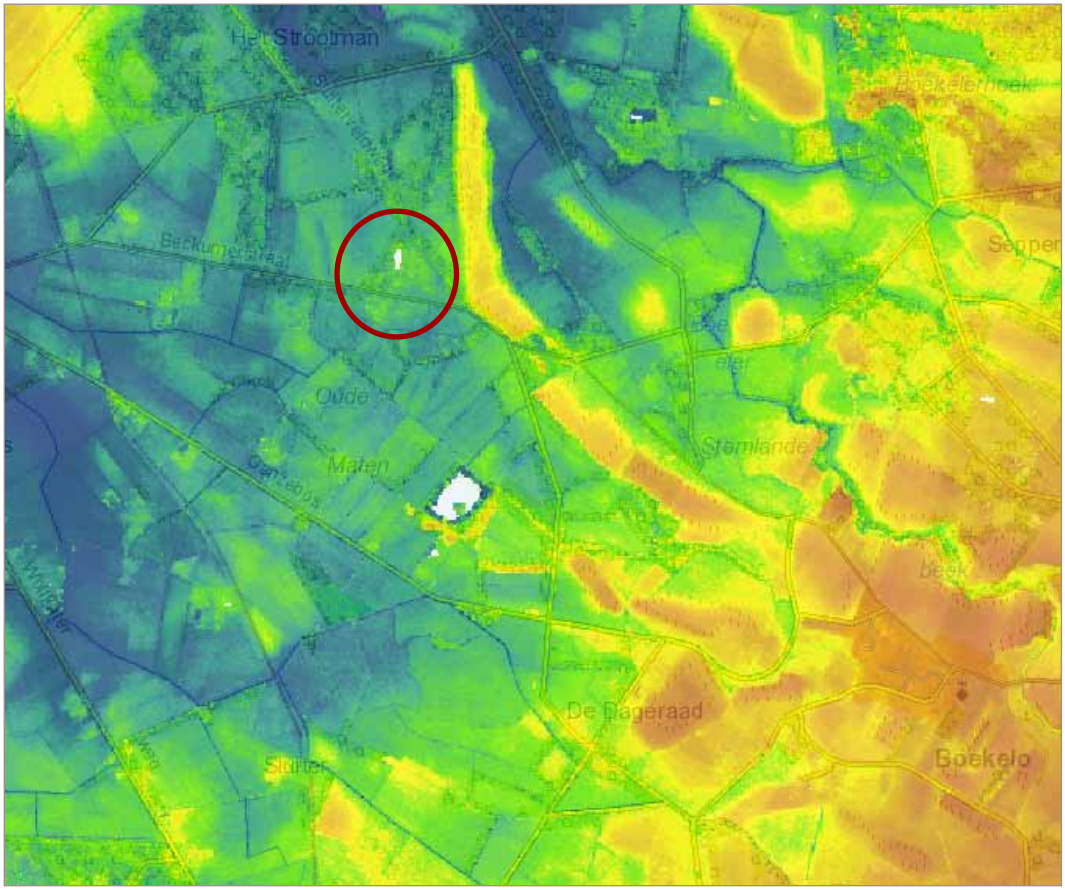
In het landschapsbeleid van de gemeente Enschede wordt een verfijning gegeven van de provinciale Omgevingsvisie. Het projectgebied ligt ten westen van Boekelo en is aangemerkt als 'veldontginningslandschap'.

Landschap kort beschreven

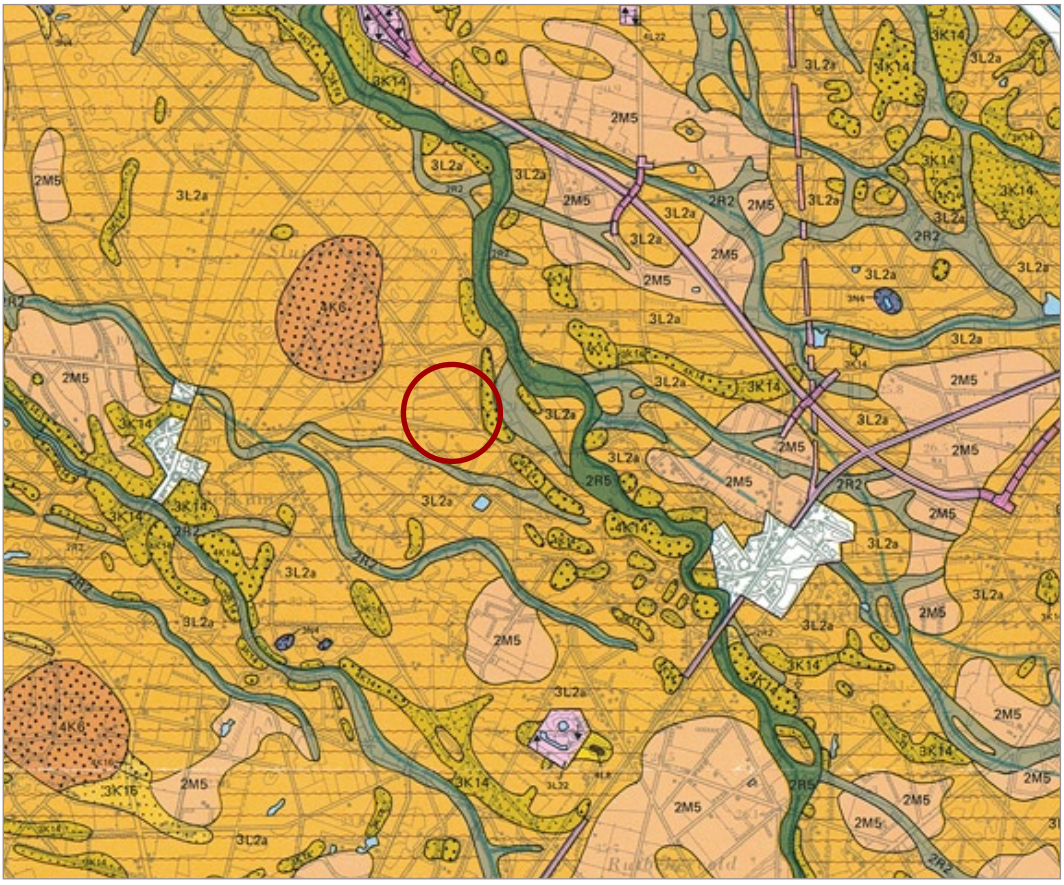
• Rechte wegen, meestal bosrand of wegbeplanting in blikveld aanwezig
• Ingericht t.b.v. agrarisch gebruik
• Open karakter, rationele verkaveling, blokvormig / langwerpig
• Bossen blokvormig met strakke randen
• Zichtrelatie tussen huis en landschap, eenvoudig ontwerp
• Erfbeplanting is schakel tussen landschap en huis
• Vormgegeven overgang tussen privaat en publieke ruimte (tuin - haag / bosje / bosgroep - landelijk gebied)
• Vergezichten; voornamelijk gras en bouwland, soms heiderestanten
• Weinig bebouwing, los in de ruimte, gebouwen tasten openheid niet aan, grote ruimtematen
• Bebouwing ligt aan ontginningswegen

Bebouwing en erf

• Kleine laan vanaf weg naar woonhuis
• Toegangslaan van beperkte wegbreedte met inheemse bomen
• Visuele relatie tussen huis en ontginningsweg
• Jonge erven; regelmatig patroon van beplanting (erfbos - houtsingel - laan / boomgaard)



Afbeelding 19. Hoogtekaart



Afbeelding 18. Geomorfologische kaart

• Samenhang tussen de rationele verkaveling en de vorm van het erf
• Voorzijde woonhuis is op de weg georienteerd
• Vorm van het erf is recht, rechte erfgrenzen
• Setting van gebouwen is rechtlijniger (dan bij essen of oude hoeven)
• Zware boomgroep binnenin of naast erf bij oude erven
• Detaillering: sober, beperkte verhardingen, greppels en gras
• Tuin is een geleidelijke overgang: natuurlijke ‘rand’, scheiding dmv een haag/ heg
• Boerderij niet verstopt achter de tuin, grote dakvlakken zichtbaar vanuit landschap
• Grote keur aan boerderijtypen: oud - nieuw

Ontwikkelingen ‘blij’

• Losse houtsingels en bomenrijen in lengterichting verkaveling
• Ecologische dooradering door beken en randenbeheer
• Verbetering erfinrichting / beplanting

Ontwikkelingen ‘niet blij’

• Schaalverkleining
• Grote volumes bos zonder open ruimtes
• Versiering met hekken etc. op erven
• Stedelijke detaillering
• Kronkelige vormen

Welstandsnota

In de welstandsnota valt de projectlocatie in het landelijk gebied binnen de ‘Jonge ontginningen’. Er staan een aantal criteria in de welstandsnota welke betrekking hebben op de inrichting van het erf en de ruimtelijk inpassing in het landschap.

De volgende toetsingscriteria hebben zijn relevant voor de geplande ontwikkeling:

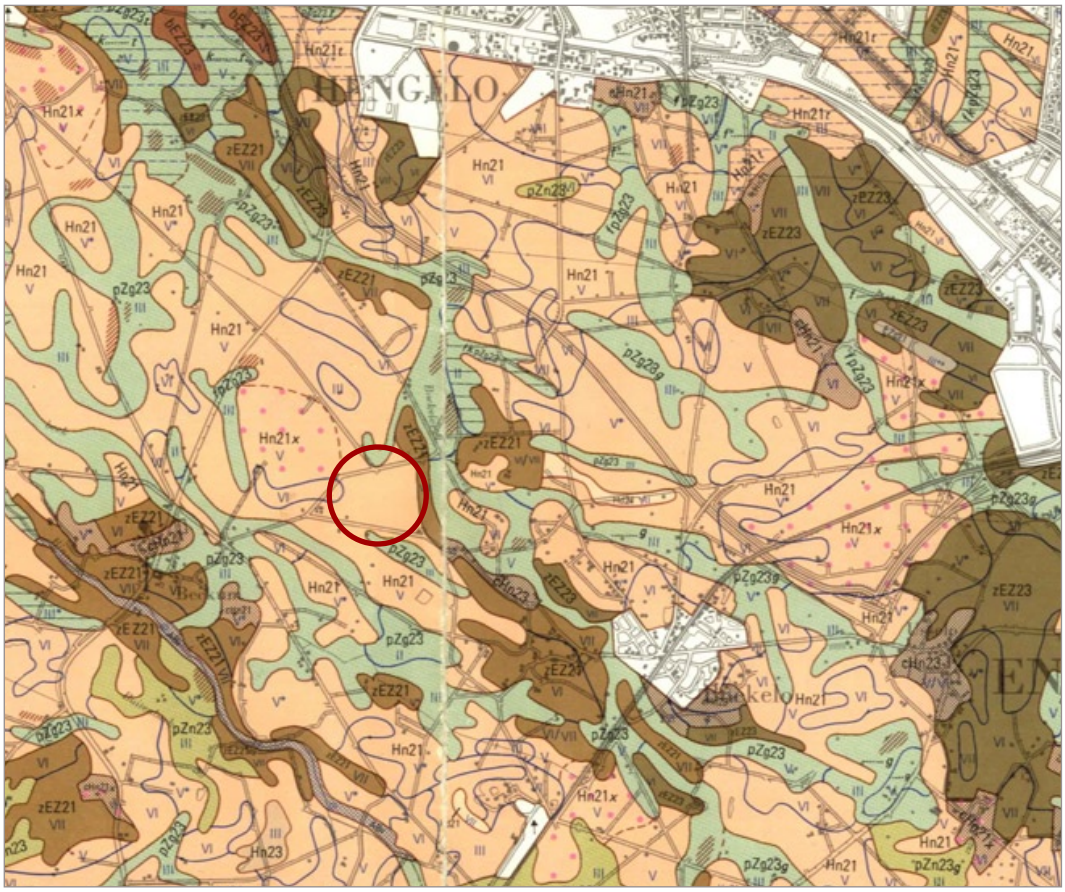
HEIDE-ERVEN

Bouwvolume

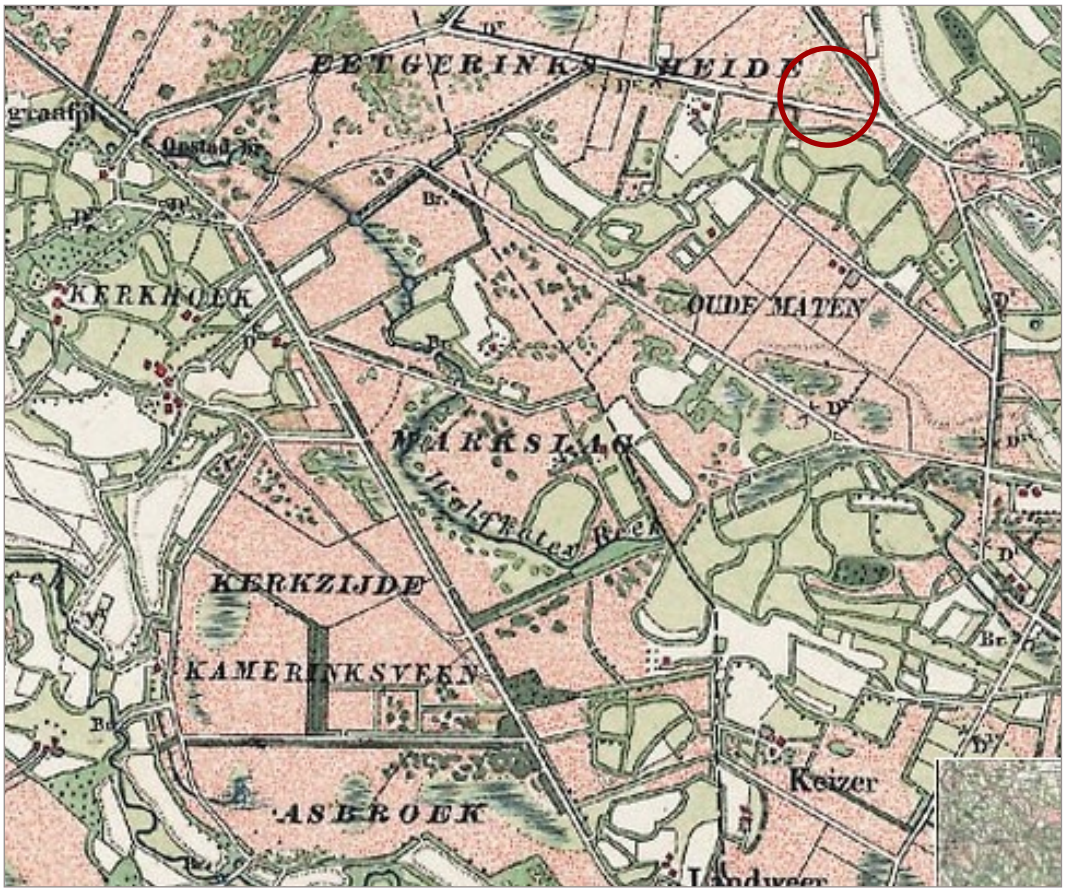
• het boerenerf moet uit een ensemble van losse bouwvolumes bestaan

Erf

• gebouwen moeten parallel aan, of haaks op de kavelrichting in een losse schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen
• alleen het woonhuis mag direct op de weg georiënteerd zijn
• gebouwen op een erf moeten harmoniëren in materiaal- en kleurgebruik
• erfscheidingen moeten van esthetische kwaliteit zijn en een eenvoudige landelijke vorm hebben die bijdraagt aan het landschapsbeeld
• de erfinrichting is cruciaal voor de kwaliteit van de erven en verdient net zoveel zorg als de bebouwing
• een boerenerf moet altijd een aantal grote bomen hebben, bij nieuwbouw is het van belang ook nieuwe bomen te planten
• bebouwing mag niet ten koste gaan van grote bomen en moet anders worden gecompenseerd met nieuwe aanplant in de structuur van het erf
• verharding, beplanting en eventueel hekken, poorten en versieringen stralen een



Afbeelding 21. Bodemkaart



Afbeelding 20. Historische kaart 1890

landelijke sfeer uit en zijn altijd eenvoudig
• erfbeplanting bestaat uit soorten die in de omgeving van het erf groeien: eiken, soms beuken, kastanjes of linden en op de heideerven ook berken
• een erf heeft vaak een interne ordening van meer versierd voorerf en functioneler landelijk achtererf; de (her)inrichting moet daarop voortbouwen
• de grenzen tussen de openbare weg en het private erf moeten niet hard en scherp afgebakend zijn; dit versterkt de informele landelijke kwaliteit

2.2 Omgevings/landschapsanalyse projectlocatie

Geomorfologie, bodem, hoogteligging en waterhuishouding
Het perceel aan de Beckumerstraat kent nauwelijks reliëf en ligt op 22,6 +NAP. De geomorfologische ondergrond bestaat uit grondmorene welvingen (3L2a). Deze laag is gevormd in de ijstijd. De locatie ligt aan de voet van de stuwwal. Daar heeft het landijs grind en keileem afgezet. Dit zijn vaak ondoordringbare bodemlagen. Hierdoor kan het huidige grondwater slecht in de bodem infiltreren en kan het gebied plaatselijk zeer nat zijn. Veel gronden zijn daarom gedraineerd. De bodem op deze ondergrond bestaat uit: leemarm en zwak lemig fijnzand (veldpodzolgronden). Het grondwater zit 40 cm tot 120 cm beneden maaiveld. Eeuwen lang heeft op de ondergrond in dit gebied een dikke laag veen kunnen ontwikkelen.

Historisch landschap
Het perceel maakt onderdeel uit van een veldontginningslandschap. De heidevelden, vennen en stuifzanden zijn rond 1900 op grote schaal ontgonnen en vervolgens in agrarisch in gebruik genomen. Het landschap kenmerkt zich veelal door rechte wegen, rechthoekige verkavelingen en vele houtwallen langs de perceelsgrenzen. De rechte wegen dienden als ontginningsassen van waaruit heide werd omgezet in grasland of naaldbos. De ontginningsboerderijen liggen veelal haaks op de wegen. In de huidige situatie zijn de rechtlijnige structuren en enkele ontginningserven zijn nog duidelijk herkenbaar. Door de schaalvergroting in de landbouw zijn percelen vergroot en veel houtwallen op kavelgrenzen verdwenen.

Huidige landschap
Het huidige landschap is een typisch voorbeeld van een veldontginningslandschap. Open, grootschalig en voornamelijk agrarisch in gebruik. In de huidige situatie bestaat het erf uit een woning met een inpandig bedrijfsgebouw, één aaneen geschakelde schuur en diverse kleine schuurtjes. Het erf ligt in een driehoek en is omsloten door twee wegen en een naastgelegen erf. Het perceel oogt bijzonder besloten door een stevige groenstructuur. Deze groenstructuur bestaat uit diverse houtsingels, bomenrijen en bosjes.

Afbeelding 22. Historische kaart 1977

Afbeelding 23. Historische kaart 1989

3

RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING

3.1 Overheid

De analyse heeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgeleverd waarmee, in het ontwerp, rekening gehouden moet worden. Deze randvoorwaarden zijn in dit hoofdstuk opgesomd. Daarnaast komen hier de wensen van de initiatiefnemer en eventueel de gemeente naar voren. Bij elke paragraaf is een opsomming opgenomen van randvoorwaarden, wensen en eisen. Deze geven de speelruimte en de uitgangspunten voor het ontwerp weer.

Provincie

De provinciale Omgevingsvisie geeft een aantal randvoorwaarden voor de inpassing:
Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en dient bovendien beleefbaarder te worden gemaakt;

- De ruimtelijke kwaliteit een stevige impuls geven;
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen;
- De rechtlijnige ontginningsstructuren gevormd door landschappelijk raamwerk van lanen, bosstroken en waterlopen behouden en versterken;
- Ruimte voor ontwikkeling van bestaande en nieuwe erven binnen deze raamwerken mits deze bij dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Gemeente

Het landschapontwikkelingsplan, de Rood voor Rood-regeling, de welstandsnota en de wensen van de gemeente geven de volgende relevante eisen:

- De woning is maximaal 750 m^3, het bijgebouw is maximaal 75 m^2;
- Wanneer er op een slooplocatie meer dan 1700 m^2 landschapontsierende bebouwing aanwezig is mogen twee nieuwe kavels worden ingepast;
- Losse houtsingels en bomenrijen in lengterichting verkaveling;
- Verbetering erfinrichting / beplanting.

Naast de algemene punten uit het beleid, heeft de gemeente ook een specifiek advies opgesteld:

Op deze kavel is het ruimtelijk gezien mogelijk om twee nieuwe huizen te bouwen. Voorwaarde daarbij is wel dat de randen van de kavel in de huidige staat behouden blijven en versterkt worden. Ook komt er één toegang vanaf de zandweg die door beide woningen gebruikt moet worden. Bovendien zal deze zandweg niet verhard worden.

3.2 Landschap en omgeving

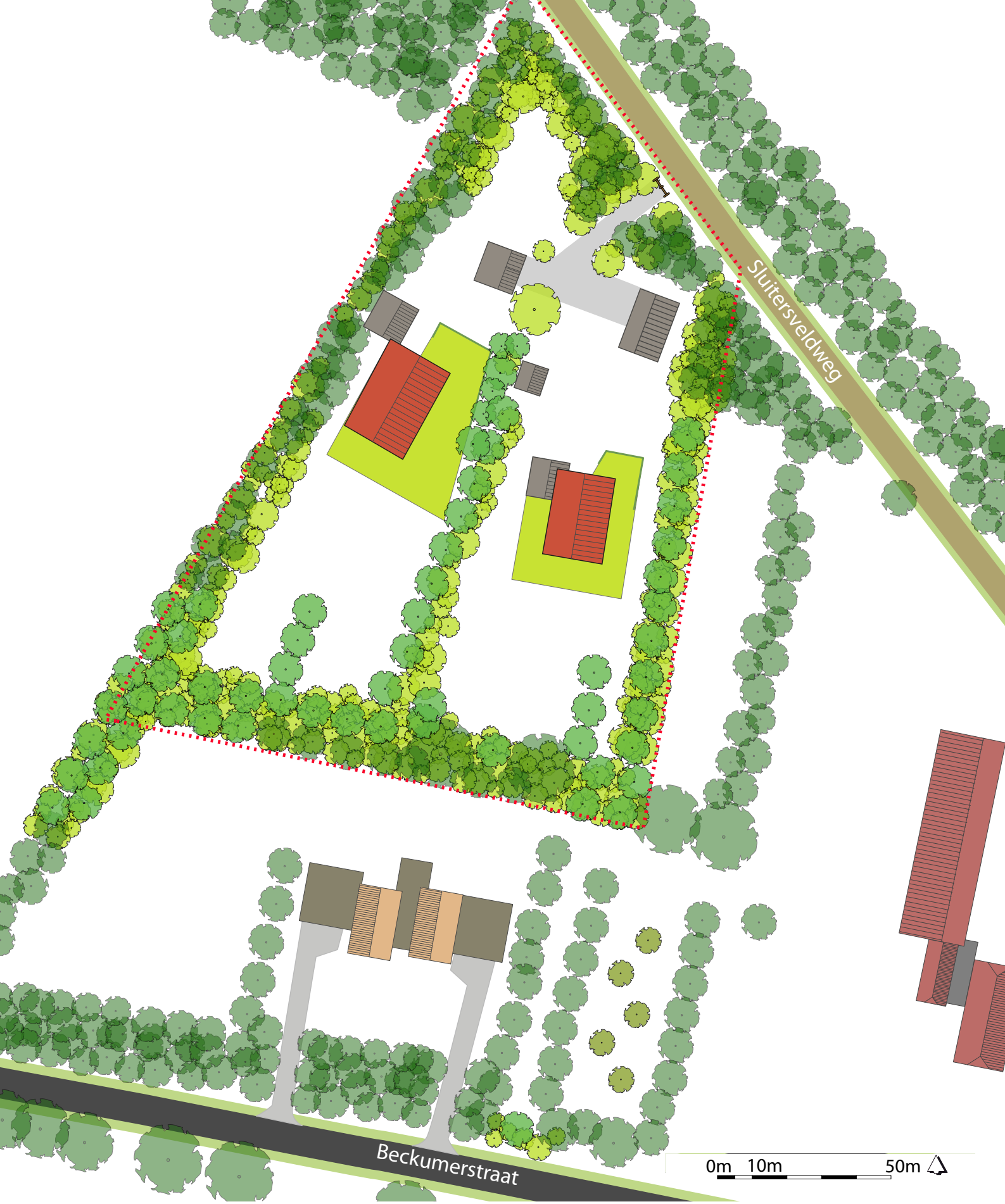
Erfinrichting

- Erf en landschap zijn sterk met elkaar verweven;
- Behoud van de open verkaveling en zichtbare ontginningsgrenzen;
- De erven liggen los van elkaar en los van de weg;
- Het woonhuis is met de voorzijde naar de weg gekeerd en de opstallen staan geordend op het erf;
- Bescheiden siertuin op het voorerf;
- De erfbeplanting is besloten en beperkt zich tot singels langs de randen.

3.3 Initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft een aantal wensen, te weten:

- Creëren van twee nieuwe erven met woning en bijgebouw op de slooplocatie;
- Eigen entree voor nieuwe erven;
- Behouden bestaande robuuste erfbeplanting;
- Voldoende privacy tussen nieuwe en bestaande woningen.



Legenda

- Projectgrens
- Nieuwe woningen (750 m³)
- Nieuwe bijgebouwen (100 m²)
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen
- Nieuwe fruitbomen
- Nieuwe ondergroei bomen (inheemse struiken)
- Nieuwe landhekken
- Siertuin
- Haag
- Weide/grasland
- Verharding nieuwe woningen en entreeweg

Afbeelding 24. Inrichtingsschets

4

INRICHTINGSPLAN

4.1 Inpassen nieuwe woningen

De nieuwe woningen volgen het bebouwingspatroon in de omgeving en zijn ingepast op de locatie van de te slopen schuren achter de bestaande woning met inpandige bedrijfswoning. Daarmee vallen de woningen binnen het robuuste en waardevolle groene kader van het erf. De nieuwe woningen zijn gericht op de Sluitersveldweg, liggen iets verspringend ten opzichte van elkaar en maken gebruik van één entreeweg. Vrijwel alle bestaande woningen liggen in een willekeurig ritme gekoppeld aan de ontginningsassen. Een ontginningsas zoals de Beckumerstraat was het eerst bewoond, daarna ging men zich ook vestigen aan de minder prominente en/of dwarsliggende ontginningswegen. Ook de zandweg Sluitersveldweg is een ontginningsweg, maar dan een onderschikt ten opzichte van de hoofdas de Beckumerstraat. Dit bebouwingspartoon is een typisch kenmerk van de jonge heide en broekontginningen.

Het is wenselijk de architectuur af te stemmen op de omgeving, zodat het landelijke karakter behouden blijft. De nieuwe woningen hebben een maximale inhoud van 750 m^3. De bijgebouwen zijn vlak naast de woningen ingepast om de nieuwe erven zo compact mogelijk te houden. De Rood voor Rood kavels zijn 1000 m^2 per kavel. De bijgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 75 m^2.

4.2 Verhogen landschappelijke kwaliteit

De bestaande groenstructuur van robuuste singelbeplantingen rond het bestaande erf zijn zeer waardevol en heel typerend voor het landschapstype veldontginningen. Deze singelbeplantingen blijven behouden. Omdat veel struiken in de ondergroei van de singels uitheems zijn, worden deze vervangen door inheemse boom- en struiksoorten. Daarnaast worden de ‘gaten’ in de bestaande singels aangevuld met inheemse bomen en struiken. Tussen de nieuwe woningen is een extra singel ingepast. Dit zorgt voor privacy tussen beide erven.

De inrichting binnen de robuuste groenstructuur is vrij sober. Rondom de woningen ligt een siertuin dat deels omsloten is door een groene beukenhaag. Het overige deel van de kavels bestaat uit grasland.

Voor extra kwaliteit zijn naast de bestaande woningen, in de weide, hoogstam fruitbomen in gepast.

Het bestaande erf en de nieuwe erven worden op drie plaatsen afgesloten door eiken landhekken.

Afbeelding 25. Beplantingsplan

5

BEPLANTINGSPLAN

(1) Nieuwe struiken

Het erf bevat veel uitheemse struiksoorten, zoals laurierkers en coniferen. Met name in de ondergroei van de groene randen. In het plan worden alle uitheemse struiken verwijderd en in de houtsingels vervangen door een ondergroei van inheemse boom- en struikvormers. De ondergroei bestaat uit eenstijlige meidoorn, Gelderse roos, grauwe wilg, hazelaar, lijsterbes en vuilboom. In totaal wordt 885 m² aangeplant.

(2) Nieuwe bomen

De huidige groene randen worden verstrekt door een aanvulling met bomen. De bomen bestaan uit inheemse soorten zoals zomereik, zachte berk en ruwe berk. Omdat de huidige groenstructuur al een behoorlijke leeftijd heeft, worden 45 nieuwe bomen in een grotere maat aangeplant.

(3) Nieuwe haag

Op de twee kavels wordt een nieuwe beukenhaag aangelegd rond de siertuin.

(4) Nieuwe fruitbomen

De weide naast de bestaande woningen wordt omgevormd tot boomgaard. In de weide zijn zes hoogstamfruitbomen ingepast.

(5) Nieuw eiken landhek

De toegangsweg naar de Sluitersveldweg wordt verfraaid met een landhek

Afbeelding 26: Kosten beplantingsplan

Deelgebied	Onderhoudswerkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheids prijs	Totaal prijs excl btw 21%	Totaal prijs excl btw 6%
				aanname van eenheidspriis	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
1. Struiken ondergroei						
	Verwijderen uitheemse onderbegroeiing	885	m2	€ 1,15	€ 1.018	
	Leveren inheemse onderbegroeiing (3 planten per 2 m2)	885	m2	€ 1,25		€ 1.106
	Aanplanten onderbegroeiing	885	m2	€ 1,00	€ 885	
2. Bomen						
	Leveren eiken. Maat 16-18 (1 per 50 meter)	48	stuks	€ 101,00		€ 4.850
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	48	stuks	€ 60,00	€ 2.880	
3. Hagen						
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	85	m1	€ 10,80		€ 918
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijig)	85	m1	€ 9,50	€ 808	
4. Fruitbomen						
	Leveren hoogstam fruitbomen	6	stuks	€ 40,00		€ 240
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1,5 m omtrek en 1m diep	6	stuks	€ 60,00	€ 360	
5. Landhekken						
	Leveren en aanbrengen eiken landhekken	1	stuks	€ 950,00	€ 950	
				Subtotaal	€ 6.900	€ 7.114

Onvolledigheidstoeslag			5	€ 350	€ 360
Uitvoeringskosten			4	€ 280	€ 280
Algemene kosten			4	€ 280	€ 280
Winst & risico			5	€ 350	€ 360
			Subtotaal toeslagen	**€ 1.260**	**€ 1.280**

subtotaal excl btw	€ 8.160	€ 8.394
subtotaal incl btw	€ 9.870	€ 8.900
Eindtotaal incl btw		€ 18.770

6 FINANCIËLE ONDERBOUWING

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten voor het project worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwkavel. Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

6.1 Sloopkosten

Voor het verwijderen van de bestaande bebouwing moeten een aantal werkzaamheden worden uitgevoerd. Deze bestaan uit het verwijderen en afvoeren van het aanwezige asbest. Het verwijderen en afvoeren van het bouw- en sloopafval en het puin van de opstallen. Hieronder vallen ook het verwijderen en afvoeren van de fundatie en de erfverharding. Als laatste wordt het terrein geëgaliseerd met de aanwezige grond. Voor de sloopkosten wordt uitgegaan van de standaardvergoeding van € 25,-/m². Totaal mag daarom (2250 maal €25,-) € 56.250,- (excl. BTW) voor de sloopkosten worden opgevoerd. Voor de asbestsanering zijn diverse offertes aangevraagd. Voor deze ontwikkeling wordt uitgegaan van de laagste offerte van Langezaal. De kosten voor asbestsanering zijn door Langezaal geraamd op € 84.492,- (excl. BTW). De geraamde kosten voor sloop en asbestsanering gezamenlijk bedragen op € 170.298,- (incl. BTW).

6.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkavel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet uitgevoerd worden conform de berekeningswijze die door DLG is beschreven in “Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood regeling provincie Overijssel”.

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Beckumerstraat is bepaald door Countus en bedraagt € 345.842,- (zie bijlage 2). Dertig procent hiervan hoeft de initiatiefnemer niet te investeren, dit bedraagt € 103.753,-.

6.3 Investeringen ruimtelijke kwaliteit

Bij het uitvoeren van het project moet er geïnvesteerd worden in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het bedrag dat geïnvesteerd moet worden mag aan verschillende onderdelen worden besteed. De kosten voor landschappelijke inpassing op de locaties bedragen € 18.770,- (incl. BTW).

Er zijn advieskosten gemaakt t.b.v. de ruimtelijke kwaliteit. Deze bestaan uit advies door Eelerwoude, kosten voor het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarden, legeskosten etc.. Vanuit het beleid is bepaald dat voor deze kosten een bedrag van € 30.000,- (incl. BTW) opgevoerd mag worden.

6.4 Waarde bouwbestemming

De financiële dragers van de Rood voor Rood-regeling zijn de nieuw te realiseren woningbouwkavels met een oppervlakte van 1.000 m². De waarde van deze (bouwrijpe) kavels is in eerste instantie gewaardeerd op € 340.000,- (zie bijlage 3). De huidige waarde van de ondergrond van deze percelen bedraagt € 30.000,- (zie ook bijlage 3). De waardestijging als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan bedraagt dan € 310.000,-. Deze waarde moet in het kader van de Rood voor Rood-regeling opnieuw worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

6.5 Conclusie

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit bij de Rood voor Rood-regeling, wordt berekend door de waardestijging van de woningbouwkavel te verminderen met de sloopkosten en de vergoeding van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. In onderstaande tabel is deze berekening te zien.

Waardestijging bouwbestemming	€ 310.000 (€ 340.000 - € 30.000)
Sloopkosten	€ 170.298,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 103.753,- -
Verplichte investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 35.949

In dit geval moet er een bedrag van € 35.949,- worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, maar wordt er een bedrag van € 48.770,- (kosten + investering ruimtelijke kwaliteit) geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Het totaalbedrag aan daadwerkelijke investeringen in de ruimtelijke kwaliteit is daarmee € 12.821,- hoger dan de opbrengsten van de bouwbestemming.

BIJLAGE 1: SLOOPOFFERTES

BIJLAGE 2 TAXATIE GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE

BIJLAGE 3 TAXATIE WONINGBOUWKAVEL

Colofon

Het rapport Rood voor Rood Pot is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	5367
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	151214_5367_LB_RVR rapport Pot Beckumerwerg Boekelo.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	Jobert Trebbe
Ontwerper:	Jobert Trebbe en Marjolein Prins
Projectsecretaresse:	Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2012, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl

Bijlage 3 Ecologische quickscan

Verkennend natuuronderzoek locatie Beckumerstraat 462 te Boekelo

Onderzoek naar het voorkomen van beschermde natuurwaarden

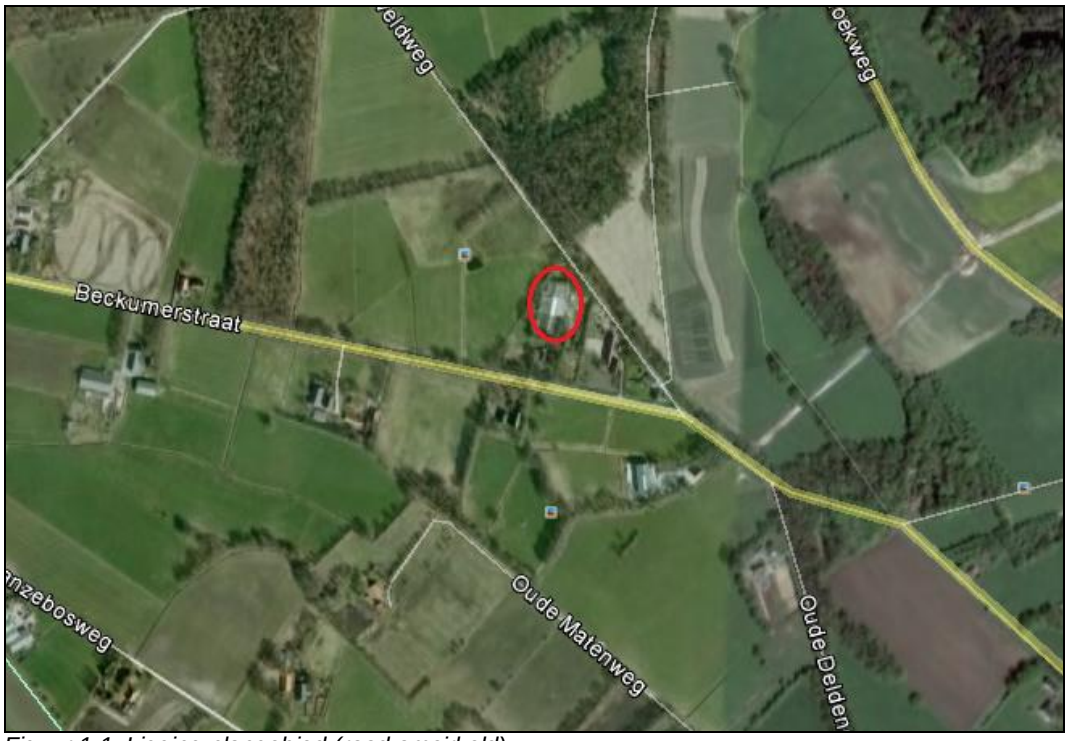
Datum: 29-07-2016
Auteur: A. Tuitert
Opdrachtgever: Bureau Takkenkamp
Rapportnummer: AT/2016/29.07
Versie: D2

Tuitert Natuuronderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een perceel met een aantal oude vervallen schuren op de locatie Beckumerstraat 462 te Boekelo bestaan herontwikkelingsplannen, waarbij de oude vervallen schuren op het terrein worden gesloopt en vervangen door twee woningen. In opdracht van Bureau Takkenkamp is voor deze ontwikkeling een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd om de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op beschermde natuurwaarden in beeld te brengen. Voorliggend rapport bevat de uitkomsten van het verkennend natuuronderzoek.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (rood omcirkeld).

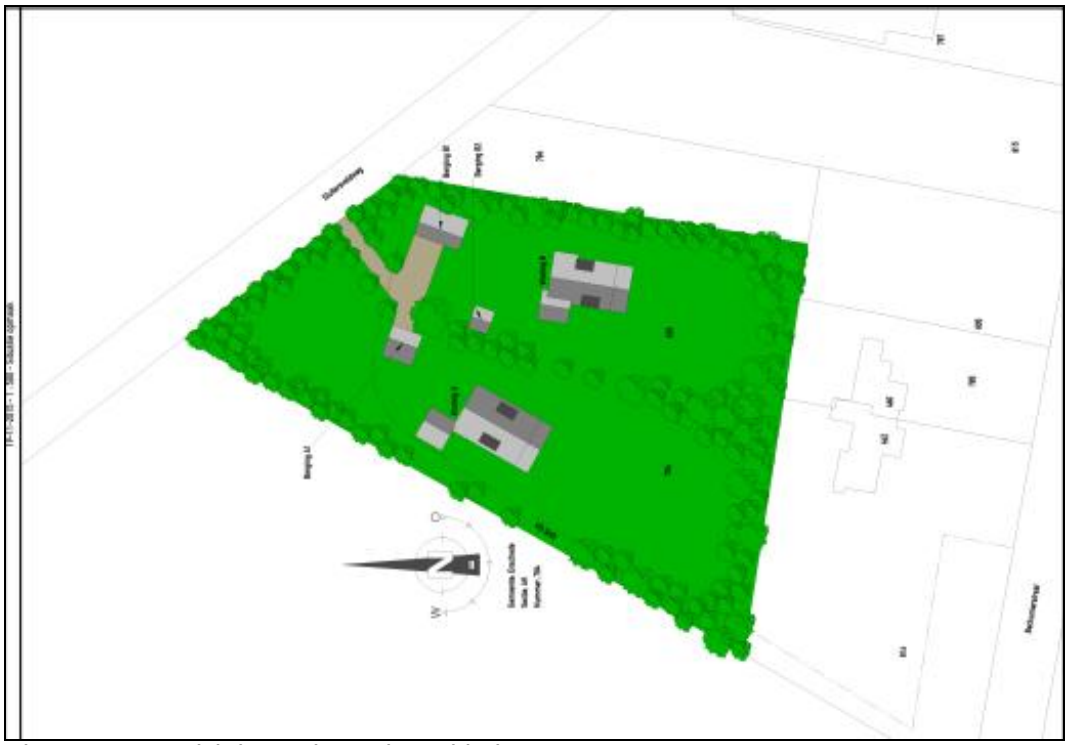
1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is om duidelijkheid te verkrijgen over de vraag of door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling verbodsbepalingen uit de wet- en regelgeving voor natuur worden overtreden ten aanzien van beschermde soorten of gebieden. Indien sprake is van effecten op beschermde soorten, dan is voor de ingreep mogelijk een ontheffing vereist op grond van artikel 75 Flora- en faunawet. Indien sprake is van effecten op beschermde gebieden, dan is voor de ingreep mogelijk een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet vereist.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft een perceel met enkele oude vervallen agrarische opstallen (varkensschuren) op het achtererf van het perceel Beckumerstraat 462 te Boekelo. De schuren staan al lange tijd leeg en bevinden zich in zeer vervallen staat. Naast de schuren staan enkele bomen maar verder is het plangebied grotendeels (half)verhard. Rondom het terrein zijn wel enkele singels met bomen en opgaand struweel aanwezig.

Foto 1.3-1: Achterzijde oude schuren in het plangebied.



Figuur 1.3-2: Inrichtingsschets plangebied.

Wettelijk kader

1.4 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbwet) regelt de bescherming van belangrijke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) in Nederland. Projecten, plannen of handelingen, die negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen hebben en die niet nodig zijn voor of verband houden met het beheer, zijn op grond van artikel 19d Nbwet verboden. Ook projecten, plannen of handelingen die buiten het Natura 2000-gebied plaatsvinden kunnen verboden zijn als er negatieve effecten door 'externe werking' kunnen optreden. Gedeputeerde Staten – of in uitzonderingsgevallen de minister van EZ – kunnen een vergunning verlenen voor activiteiten die negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen hebben. De vergunning wordt pas afgegeven nadat een zogenaamde 'habitattoets' het bevoegd gezag de zekerheid heeft gegeven dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast en de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van de soorten niet verslechtert en dat er geen significante verstoring van soorten optreedt.

1.5 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (Ffwet) voorziet sinds 1 april 2004 in bescherming van inheemse soorten planten en dieren. Naast bepalingen voor specifiek aangewezen soorten geldt krachtens art. 2 van de Ffwet de algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Via deze wet wordt eenieder mede verantwoordelijk voor de zorg en bescherming van flora en fauna.

Voor de bij wet aangewezen soorten moeten activiteiten, ruimtelijke ingrepen en ruimtelijk gebruik worden getoetst aan de verbodsbepalingen uit de wet. Beschermde planten mogen niet worden geplukt of beschadigd (art. 8), beschermde dieren mogen niet worden gedood, verwond, gevangen, of verontrust (art. 9 en 10) en voortplantings- en vaste rust- of verblijfsplaatsen mogen niet worden beschadigd of verstoord (art. 11). Bovendien is het niet toegestaan beschermde soorten planten en dieren te vervoeren, of onder zich te hebben (art. 13). Wanneer als gevolg van activiteiten de effecten op beschermde soorten zodanig zijn dat daarmee deze bepalingen overtreden worden, dan dient daarvoor in bepaalde gevallen een ontheffing aangevraagd te worden.

In de Flora- en faunawet worden beschermde soorten ingedeeld in drie verschillende beschermingsniveaus:

Algemeen beschermde soorten

Voor algemeen beschermde soorten (tabel 1 Ffwet) geldt een vrijstelling van de ontheffingsplicht bij activiteiten die te maken hebben met ruimtelijke ingrepen of beheer, mits de gunstige staat van instandhouding van de soorten niet in gevaar komt. Bij andere activiteiten moet wel een ontheffing worden aangevraagd. Wel geldt ten aanzien van deze soorten de algemene zorgplicht. Er zal altijd gezocht moeten worden naar manieren om de negatieve effecten te minimaliseren.

Overige beschermde soorten

Voor de iets zwaarder beschermde soorten (tabel 2 Ffwet) is voor ruimtelijke ingrepen wel een ontheffing vereist, tenzij er gewerkt wordt volgens een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode biedt organisaties de mogelijkheid om bepaalde beheersmaatregelen of ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren zonder telkens daarvoor een (afzonderlijke) ontheffing te moeten aanvragen. In dat geval geldt een vrijstelling van de ontheffingsplicht. Het toetsingscriterium voor ontheffingverlening van tabel 2-soorten is het criterium van de gunstige staat van instandhouding van de soort. Die mag niet in het geding komen.

Strikt beschermde soorten
De derde categorie zijn de strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffwet). Ten aanzien van deze beschermde soorten geldt dat altijd een ontheffing van de verbodsbepalingen moet worden aangevraagd. De ontheffing wordt alleen verleend indien uit onderzoek blijkt dat er een bij wet genoemde dwingende reden aan het plan ten grondslag ligt, er geen andere bevredigende oplossing bestaat en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.

Vogels
Vogels vormen een aparte categorie. Voor broedende vogels zijn er vrijwel geen ontheffingsmogelijkheden. Vogels zijn vooral kwetsbaar in hun broedperiode, daarom geldt in ieder geval dat in de buurt waar vogels broeden geen werkzaamheden mogen plaatsvinden in het broedseizoen (globaal van half maart tot begin augustus). Door het ministerie van EZ is een lijst opgesteld met vogelsoorten die jaarrond beschermd zijn. Voor deze soorten geldt dat ze ook buiten het broedseizoen niet mogen worden verstoord of hun vaste rust- en verblijf mag worden aangetast.

1.6 Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland/Ecologische Hoofdstructuur

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)/Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is verankerd. De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN/EHS zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN/EHS vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen **niet** zijn toegestaan, **tenzij** er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven.

Het Rijk en de provincies hebben spelregels afgesproken over wat wel en niet kan omtrent NNN/EHS. Ze hebben dit in overleg met gemeenten en maatschappelijke organisaties gedaan. De afspraken zijn de 'Spelregels EHS'.

Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN/EHS in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

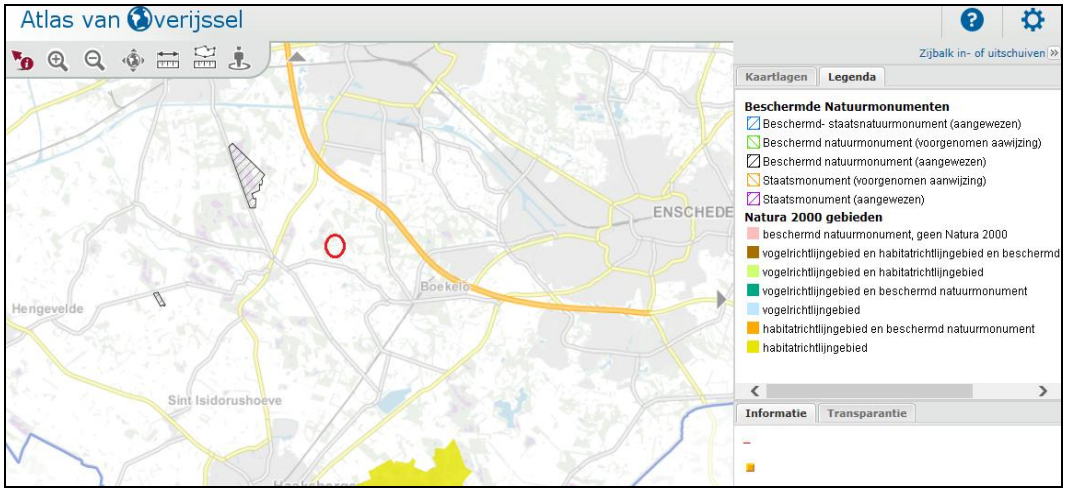
2 Bureauonderzoek

2.1 Werkwijze

Op basis van bestaande inventarisatiegegevens is een bureauonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde gebieden en/of soorten in (de omgeving van) het plangebied. Hiervoor zijn o.a. verspreidingsatlassen gebruikt en digitale media als www.waarneming.nl en www.telmee.nl. Aan de hand van deze bureaustudie is een inschatting gemaakt van welke beschermde gebieden en/of soorten er mogelijk in (de omgeving van) het plangebied voorkomen.

2.2 Natuurbeschermingswetgebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied of een beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied is het beschermd natuurmonument heideterreinen Twickel op ca. 2 km afstand van het plangebied. Op ca. 6 km afstand van het plangebied ligt tevens het Natura 2000-gebied Buurserzand & Haaksbergerveen. Andere Natura 2000-gebieden en/of beschermde natuurmonumenten liggen op grotere afstand (> 10 km) van het plangebied.



Figuur 3.2: Ligging Natura 2000-gebieden en/of beschermde natuurmonumenten ten opzichte van het plangebied (rood omcirkeld). Bron: Atlas van Overijssel.

Het plangebied ligt op relatief grote afstand van Natuurbeschermingswetgebieden waardoor aanwezigheid van materieel en mensen tijdens de sloop van de bebouwing en nieuwbouw op het terrein niet zichtbaar is in de omliggende Natuurbeschermingswetgebieden. Van verstoring door licht en geluid in de Natuurbeschermingswetgebieden is gezien de grote afstand eveneens geen sprake. Aangezien het een beperkte en tijdelijke ingreep (sloop en nieuwbouw van twee woningen) betreft wordt geen toename aan stikstofdepositie verwacht in de omliggende Natuurbeschermingswetgebieden. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.

2.3 Natuurnetwerk Nederland/Ecologische Hoofdstructuur

De te slopen schuren liggen niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS), maar grenzen daar wel aan. De singels langs de noord- en westzijde van het plangebied maken wel onderdeel uit van de begrenzing van NNN/EHS, maar deze wordt niet aangetast. De nieuwe woningen volgen het bebouwingspatroon in de omgeving en zijn ingepast op de locatie van de te slopen schuren achter de bestaande woning. Daarmee vallen de woningen binnen het robuuste en waardevolle groene kader van het erf. De bestaande groenstructuur van robuuste singelbeplantingen rond het bestaande erf zijn zeer waardevol en heel typerend voor het landschapstype veldontgin-

ningen. Deze singelbeplantingen die deels onderdeel uitmaken van NNN/EHS blijven behouden (zie figuur 1.3-2). Omdat veel struiken in de ondergroei van de singels uitheems zijn, worden deze vervangen door boom- en struiksoorten. Daarnaast worden de gaten in de bestaande singels aangevuld met inheemse bomen en struiken. Van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN/EHS is geen sprake. De kwaliteit van de beplanting die onderdeel uitmaakt van NNN/EHS wordt juist verbeterd. Nadere toetsing aan de bepalingen uit de vigerende Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Overijssel ten aanzien van het aspect NNN/EHS is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 3.3: Ligging NNN/EHS ten opzichte van het plangebied (rood omlijnd). Bron: Atlas van Overijssel.

2.4 Beschermde soorten

Er zijn geen waarnemingen van beschermde soorten bekend uit het plangebied zelf. In de directe omgeving zijn volgens de NDFF waarnemingen gedaan van koningsvaren (tabel 1 Ffwet), wilde gagel (tabel 2 Ffwet), rietorchis (tabel 2 Ffwet), gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis (allen tabel 3 Ffwet). In de wijdere omgeving zijn daarnaast soorten als huismus, steenuil, buizerd, steenmarter (tabel 2 Ffwet) en eekhoorn (tabel 2 Ffwet) waargenomen.

3 Verkennend veldbezoek

3.1 Werkwijze

Op 29 april 2016 heeft een verkennend veldbezoek in het plangebied plaatsgevonden. Op basis van expert judgement is aan de hand van biotoopeisen van beschermde soorten en habitatkenmerken in het plangebied beoordeeld welke beschermde soorten er in het plangebied kunnen voorkomen. Het veldonderzoek heeft een verkennend karakter en kan niet worden gezien als uitputtende soorteninventarisatie.

3.2 Flora

Er zijn geen verspreidingsgegevens van beschermde plantensoorten bekend uit het plangebied. Het plangebied is grotendeels verhard en bebouwd en heeft derhalve een beperkte waarde voor vaatplanten. Op de stenen gevels van de bebouwing zouden beschermde soorten muurplanten voor kunnen komen. Tijdens het veldbezoek zijn echter geen beschermde soorten muurplanten zoals tongvaren, steenbreekvaren of gele helmbloem aangetroffen in het plangebied. Ook elders op het terrein zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Nader onderzoek naar planten of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

3.3 Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats aangetroffen in het plangebied. De bebouwing in het plangebied is niet geschikt als broedplaats voor huismus en gierzwaluw vanwege het ontbreken van geschikte dakconstructies. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen huismussen of gierzwaluwen in het plangebied waargenomen. De schuren zijn wel potentieel geschikt als verblijfplaats voor de uilensoorten steenuil en kerkuil. Tijdens het veldbezoek zijn echter geen recente bewoningssporen aangetroffen van steenuil of kerkuil. Er is één oude braakbal van een kerkuil gevonden maar die was reeds enkele jaren oud. De schuren worden momenteel niet door uilen gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats. Ook in de bomen rondom de schuren zijn geen nesten van roofvogels, ransuil of roek aangetroffen. Aanwezigheid van nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats in het plangebied kan derhalve worden uitgesloten. Nader onderzoek naar vogels of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

In de schuren en begroeiing daar omheen broeden wel diverse (zang)vogels waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Nesten van deze algemeen voorkomende broedvogels zijn alleen beschermd wanneer ze in gebruik zijn tijdens het broedseizoen. Wanneer buiten het broedseizoen van vogels, dat globaal loopt van half maart tot begin augustus, wordt gewerkt, dan is geen sprake van het verstoren van in gebruik zijnde vogelnesten.

3.4 Zoogdieren

3.4.1 Vleermuizen

De te slopen schuren zijn ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De schuren hebben geen spouwmuren of pannendakconstructies waarin vleermuizen zouden kunnen verblijven. De schuren zijn bovendien dusdanig vervallen dat er veel licht en tocht aanwezig is en het in grote delen van de schuren inregent. Er zijn tijdens het veldbezoek ook geen sporen (uitwerpselen) van vleermuizen aangetroffen in de gebouwen. Aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing kan derhalve op voorhand worden uitgesloten.

In het plangebied zijn geen bomen aanwezig met holtes, scheuren of kieren waarin boombewonende vleermuizen zouden kunnen verblijven. Aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen kan derhalve op voorhand worden uitgesloten.

De begroeiing langs de randen van het plangebied is waarschijnlijk wel van (groot) belang als foerageergebied voor vleermuizen. In de omgeving van het plangebied zijn meerdere foeragerende vleermuissoorten aangetroffen (NDFF 2016). Omdat de groenstructuren in het plangebied behouden blijven en zelfs versterkt worden (zie figuur 1.3-2), is geen sprake van aantasting van essentieel foerageergebied van vleermuizen.

Nader onderzoek naar vleermuizen of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

3.4.2 Overige zoogdiersoorten

Tijdens het verkennend veldbezoek zijn enkele oude steenmarterkeutels aangetroffen in de te slopen schuren. Er zijn geen recente bewoningssporen zoals verse prooiresten of latrines. De schuren worden waarschijnlijk incidenteel door steenmarters gebruikt als foerageergebied. Van een vaste rust- of verblijfplaats is momenteel geen sprake.
In de schuren zijn verder sporen van bruine rat en muizen (waarschijnlijk huisspitsmuis en bosmuis) aangetroffen. Op het erf kunnen verder soorten als wezel, bunzing en egel voorkomen. Het betreft algemeen beschermde soorten (tabel 1 Ffwet) waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Ffwet geldt.

In het plangebied zijn verder geen (potentiële) vaste rust- en verblijfplaatsen van zwaarder beschermde overige zoogdiersoorten zoals das, boommarter en eekhoorn aangetroffen. Nader onderzoek naar overige zoogdiersoorten of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

3.5 Vissen, amfibieën en reptielen

In het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig voor beschermde soorten vissen, amfibieën en reptielen. Er is geen oppervlaktewater aanwezig wat kan dienen als leefgebied en/of voortplantingsplaats en geen begroeiing die geschikt is als overwinteringshabitat. Nader onderzoek naar vissen, amfibieën en reptielen of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

3.6 Ongewervelden

Tijdens het verkennend veldbezoek zijn geen beschermde soorten ongewervelden in het plangebied aangetroffen. Het plangebied bevat ook geen geschikte biotoop voor beschermde soorten libellen, dagvlinders of andere soorten ongewervelden. De aanwezigheid van beschermde soorten ongewervelden in het plangebied kan derhalve worden uitgesloten. Nader onderzoek naar ongewervelden of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

4 Conclusie

4.1 Natuurbeschermingswet

Het voorgenomen plan leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Natuurbeschermingswet 1998 ten aanzien van Natura 2000-gebieden en/of beschermde natuurmonumenten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.

4.2 Natuurnetwerk Nederland/Ecologische Hoofdstructuur

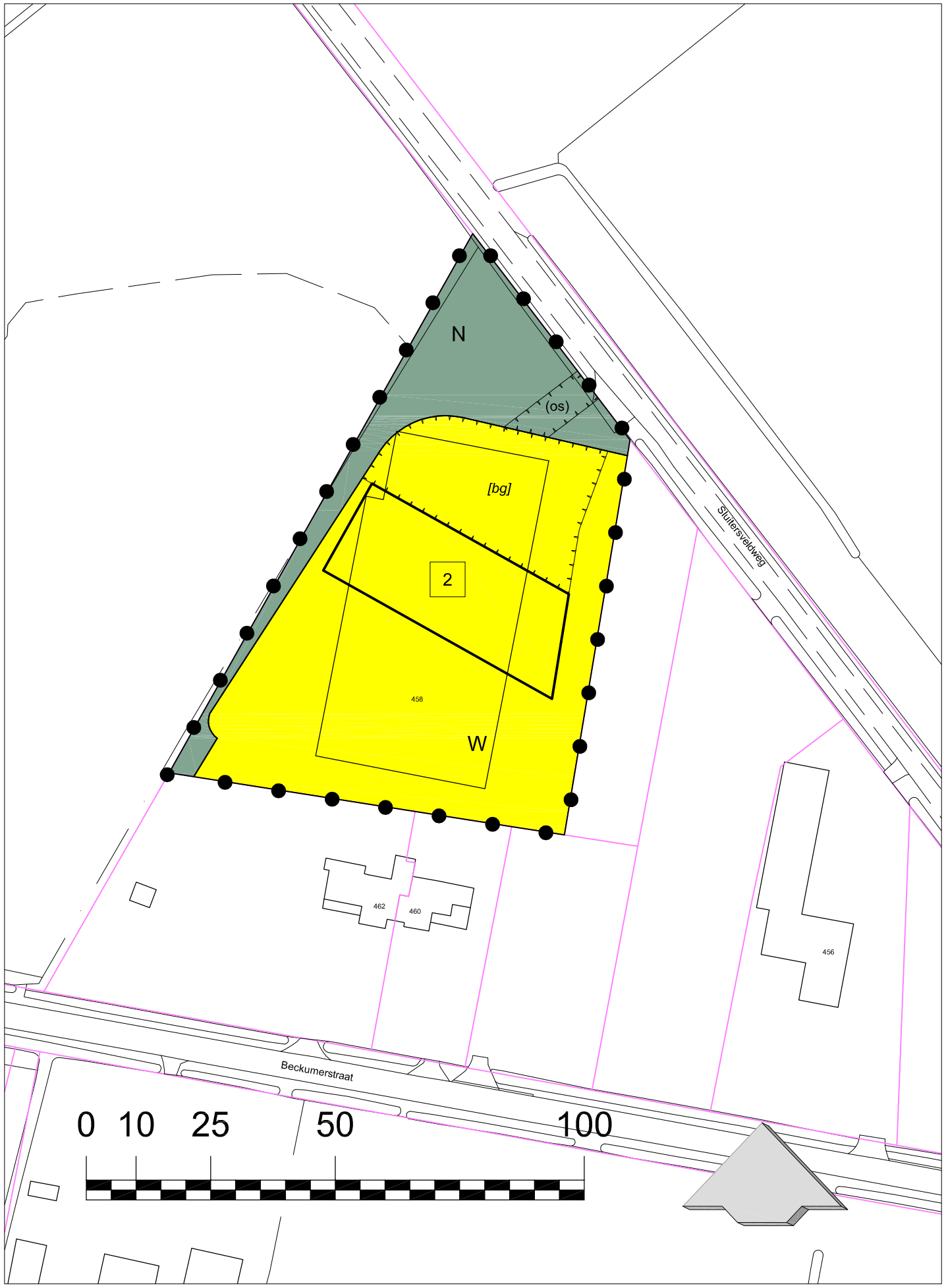
Het voorgenomen plan leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende Omgevingsverordening van de provincie Overijssel ten aanzien van NNN/EHS. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

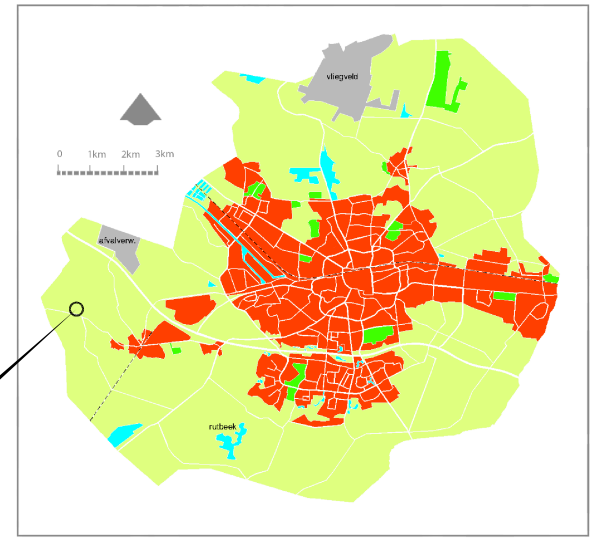
4.3 Flora- en faunawet

Het plangebied vormt geschikt leefgebied voor enkele algemeen voorkomende zoogdieren zoals bruine rat, huisspitsmuis, bosmuis, wezel, bunzing en egel. Het betreft een algemeen beschermde soorten (tabel 1 Ffwet) waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet geldt. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

Zwaarder beschermde soorten planten of dieren (tabel 2 en/of 3 Ffwet) zijn niet in het plangebied aangetroffen en/of zijn niet te verwachten vanwege het ontbreken van geschikte biotoop voor deze soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

In het plangebied zijn geen nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zoals huismus, gierzwaluw, roofvogels, uilen en roek aangetroffen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde. Wel kunnen algemeen voorkomende (zang)vogels in het plangebied broeden. In de schuren zijn ook enkele nesten van o.a. houtduif, winterkoning en merel aangetroffen. Wanneer wordt gewerkt buiten het broedseizoen van vogels of het plangebied voorafgaand aan het broedseizoen van vogels ongeschikt wordt gemaakt als broedplaats, kan voorkomen worden dat broedende of nestelende vogels worden verstoord.





Plangebied

Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458

Enkelbestemmingen

N Natuur

W Wonen

Functieaanduidingen

(os) ontsluiting

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] bijgebouwen

Maatvoeringen

2 maximum aantal wooneenheden

Cluster Omgeving & Recht

Gemeente Enschede

BESTEMMINGSPLAN:

Buitengebied Noordwest - Beckumerstraat 458

VASTGESTELD BIJ RAADSBESLUIT:.....

Team Ruimtelijkeplannen

	Naam	Datum	Projectleiding		Naam	Datum	Projectleiding	Formaat	Schaal
	dB	161003		3				A3	1000
1				4				Tekeningnummer	
2				5				BP00140	

TEKENING LOCATIE: S:\ BUITENGEBIED\BUITENGEBIED NOORDWEST - BECKUMERSTRAAT 458\ACAD\BUITENGEBIED NOORDWEST - BECKUMERSTRAAT 458.DWG

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA Enschede

BEZOEKADRES
Hengelosestraat 51

TELEFOON
14 0 53

Aan de Gemeenteraad

DATUM	ONS KENMERK	BEHANDELD DOOR
16 januari 2016		M.S.M. Loos
UW BRIEF VAN	UW KENMERK	DOORKIESNUMMER
		(053) 481 89 55

ONDERWERP
thuisbezorgen reisdocumenten

Geachte leden van de Raad,

Met deze brief informeren wij u over ons besluit om te starten met een pilot thuisbezorgen van reisdocumenten aan inwoners van Enschede en Niet Ingezetenen in Duitsland (deelstaten Nedersaksen en Noordrijn-Westfalen).

Aanleiding
Vanaf januari 2013 zijn in verschillende gemeenten in Nederland pilots gestart met het bezorgen van reisdocumenten thuis of op het werk. Een evaluatie begin 2016 laat zien dat deze dienstverlening zeer wordt gewaardeerd en dat veel gemeenten dit type dienstverlening graag aan hun inwoners willen aanbieden.

Deze service willen wij de inwoners van Enschede en de Niet Ingezetenen ook aanbieden. Dit betekent dat iemand voor een nieuw reisdocument maar één keer naar het Stadskantoor hoeft, alleen bij de aanvraag. Het bezorgen van reisdocumenten is een extra service. De mogelijkheid om het reisdocument zelf op te halen blijft bestaan.

Pilot
Op dit moment is het wettelijk nog niet toegestaan om een reisdocument op een andere plek dan het Stadskantoor uit te reiken. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) maakt hierop een uitzondering mogelijk, vastgelegd in een door de burgemeester ondertekend convenant. Naar verwachting wordt de regelgeving midden 2017 goedgekeurd. Wij gaan de bezorgservice een jaar aanbieden in de vorm van een pilot. De verwachte startdatum is 1 maart 2017.

Doelgroep

- Inwoners waarvoor het moeilijk is om langs te komen tijdens onze openingstijden in verband met werk of kleine kinderen.
- Inwoners met een lichamelijke beperking of ouderen waarvoor het moeilijk is om naar het Stadskantoor te komen.
- Niet Ingezetenen die dan maar 1 keer een grote afstand hoeven te rijden waardoor ze besparen op brandstofkosten en tijd. Ze hoeven niet twee keer een vrije dag te nemen of de kinderen van school laten.

Ook de aanwezige parkeervoorzieningen bij het Stadskantoor kunnen een reden zijn om het document te laten bezorgen.

Bezorgdienst

Bij het starten van de landelijke pilot zijn afspraken gemaakt met 2 bezorgdiensten. Zij hebben bevoegd en gekwalificeerd personeel en hebben een rol in het aanvraag- en uitgifteproces van reisdocumenten. Bezorgdienst AMP heeft de gemeente benaderd om samen de pilot te starten voor het bezorgen aan de Niet Ingezetenen. Ook voor het bezorgen aan de Enschedese inwoner maken we gebruik maken van hun diensten. Aanbesteding is in deze pilot niet nodig.

AMP gaat bij de Enschedese inwoner bezorgen van maandag t/m vrijdag van 08:00 tot 22:00 uur en op zaterdag van 08:00 tot 17:00 uur. Er is een IT-verbinding mogelijk tussen onze reisdocumentenmodule en de bezorgdienst, daardoor kan er buiten onze openingstijden worden bezorgd.
Bezorging aan de Niet Ingezetenen is op dinsdag van 08:30 tot 16:00 uur en op donderdag van 08:30 tot 19:00 uur. De Niet Ingezetenen zijn niet in onze Basisregistratie Personen opgenomen, daardoor is er geen IT-verbinding mogelijk tussen onze reisdocumentenmodule en de bezorgdienst AMP. De uitreiking van het document door AMP moet op dezelfde dag door ons in de reisdocumentenadministratie worden geregistreerd. En kan daarom niet buiten de bovenvermelde tijden plaatsvinden.

Kosten

Aan de bezorging zijn kosten verbonden. Deze rekenen we volledig door aan de afnemer van deze extra service. Op deze manier betalen overige inwoners die geen gebruik maken van deze service niet mee.
Inwoner van Enschede: voor het laten bezorgen van één reisdocument of Nederlandse Identiteitskaart voor één persoon € 15,--.
Niet Ingezetene: voor het laten bezorgen van één reisdocument of Nederlandse Identiteitskaart voor één persoon € 25,--. En het gelijktijdig laten bezorgen van meerdere reisdocumenten en/of Nederlandse Identiteitskaarten voor een gezin of samenlevingsvorm op hetzelfde adres en op hetzelfde tijdstip per document meer dan één € 6,--.

De IT-verbinding, die de uitwisseling van gegevens mogelijk maakt, tussen onze reisdocumentenmodule en de bezorgdienst, kost € 19.000,--. In het najaar van 2017 wordt een nieuw burgerzakensysteem ingevoerd. Als de pilot een succes is en we willen deze service blijven aanbieden, kan het zijn dat er een nieuwe IT-verbinding aangeschaft moet worden.
De eenmalige kosten van bezorgdienst AMP zijn € 2.500,--.

Evaluatie

Na afloop van deze pilot is ervaring opgedaan om te bepalen of thuisbezorgen in een behoefte voorziet en of de inwoner van Enschede en de Niet Ingezetene hier bovenstaande leges voor wil betalen.

Wij vertrouwen erop dat wij u met deze brief voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens Burgemeester en Wethouders van Enschede
de loco-Secretaris, de Burgemeester

(E.A. Smit) (dr. G.O. van Veldhuizen)

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Convenant inzake de proeftuin bezorgen van reisdocumenten

Partijen,

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, handelend in de hoedanigheid van bestuursorgaan,

hierna te noemen: de Minister;

en

De burgemeester van de gemeente <*gemeente*>, handelend in de hoedanigheid van bestuursorgaan, hierna te noemen: de burgemeester;

hierna gezamenlijk te noemen: partijen;

Overwegende dat:

- het vanuit de verbetering van de gemeentelijke dienstverlening voor de burgemeester wenselijk kan zijn de aanvrager de mogelijkheid te bieden zijn aangevraagde reisdocument thuis of op het werk te laten bezorgen;
- de randvoorwaarden van veiligheid en privacyaspecten toereikend zijn vervuld.

Komen het volgende overeen:

§ 1. Algemeen

Artikel 1. Definities

In dit convenant wordt verstaan onder:

a. *reisdocumenten*: Nederlandse paspoorten en Nederlandse identiteitskaarten;
b. *aanvraagprocedure*: het reguliere aanvraagproces van reisdocumenten bij gemeenten;
c. *bezorgen*: het uitreiken in persoon en het verrichten van de daarbij behorende afleveringshandelingen van het reisdocument op het in de aanvraagprocedure door de burger opgegeven adres;
d. *bezorgdienst*: een logistiek bedrijf dat zich gespecialiseerd heeft in het bezorgen van fraudegevoelige waardeproducten en waarmee de gemeente een contract heeft afgesloten.

Artikel 2. Doelstelling

1. Het doel van de proeftuin is om onderzoek te doen naar en in dat kader ervaringen op te doen met het bezorgen van reisdocumenten in de in dit convenant vastgelegde gevallen, onder handhaving van een adequaat niveau van beveiliging en zonder afbreuk te doen aan de organisatorisch, technisch en juridische eisen voor een verantwoord uitgifteproces van reisdocumenten, en te bekijken of het mogelijk is om de uitreiking niet te laten plaatsvinden aan het loket van een uitgevende instantie, maar bij de aanvrager thuis of op het werk.
2. Het doel van dit convenant is het vastleggen van afspraken tussen partijen, de wederzijdse verantwoordelijkheden en verplichtingen ten aanzien van het aanvraag- en uitgifteproces, de inzet van de bezorgdienst, financiële zaken en overige relevante zaken. Op basis van dit convenant worden nadere operationele afspraken gemaakt. Daarnaast markeert het onderhavige convenant de speciale samenwerking tussen de Minister en de burgemeester.

Artikel 3. Reikwijdte

Onder de proeftuin valt alleen de uitreiking van paspoorten en identiteitskaarten die een normale geldigheidsduur hebben. Uitreiking door bezorging kan uitsluitend plaatsvinden indien er sprake is van een aanvraagprocedure als bedoeld in de artikelen 26 en 27 van de Paspoortwet en de artikelen 21 tot en met 37 van de Paspoortuitvoeringsregeling en als de ontvanger heeft ingestemd met bezorging thuis of op het werk.
Uitreiking door bezorging vindt niet plaats indien:

- betrokkene na aanvraag van het reisdocument wordt gesignaleerd in het Register Paspoortsignaleringen of zijn eerdere reisdocument blijkt te zijn vermist of er andere redenen zijn die uitreiking belemmeren;
- bij de bezorger twijfel, hoe gering ook, is ontstaan over de identiteit van de ontvanger;
- indien de ontvanger weigert het oude paspoort af te geven, dan wel verklaart daartoe niet in staat te zijn;
- de ontvanger niet in persoon aanwezig is op het aangegeven adres;
- er sprake is van zodanige omstandigheden op of bij het opgegeven bezorgadres, dat het naar het oordeel van de bezorger niet verantwoord is het paspoort af te leveren.

§2 Afspraken

Artikel 4. Verantwoordelijkheid

1. De burgemeester is verantwoordelijk indien de afgesproken procedures door gemeente en/of de bezorgdienst, eventuele (vervoers)beschadiging, vermissing dan wel overige onvolkomenheden, zoals een verkeerde bezorging van de reisdocumenten nadat deze van de producent bij de proeftuingemeente is ontvangen en geaccepteerd, niet worden nagekomen.
2. Kosten, inclusief alle door de aanvrager of derden geleden schade, komen voor rekening van de burgemeester.

Artikel 5. Financiële afspraken

1. Kosten die gepaard gaan met de operationalisering, uitvoering of de vroegtijdige beëindiging van de proeftuin, komen voor rekening van de burgemeester.
2. De leges voor het bezorgen worden op grond van de gemeentelijke leges verordening door de gemeente vastgesteld.

Artikel 6. Uitvoeringsvoorwaarden

Uitvoering van de proeftuin in de deelnemende gemeente vindt plaats met in achtneming van de volgende voorwaarden:

1. De proeftuin vindt plaats in de gemeente die dit convenant heeft ondertekend.
2. De proeftuin vindt plaats in een gecontroleerde omgeving en wordt voortdurend gemonitord en waar nodig door de gemeente bijgestuurd.
3. De doelgroep van de proeftuin bestaat uit personen die het desbetreffende document in de proeftuingemeente hebben aangevraagd.
4. Naast de reguliere uitgifteprocedure biedt de burgemeester de optie van bezorgen aan.
5. Bij het bezorgen van reisdocumenten moet de identiteit van de aanvrager conform de regelgeving worden vastgesteld.
6. De door de burgemeester gekozen bezorgdienst dient te voldoen aan de randvoorwaarden voor veiligheid en privacyaspecten zoals vastgelegd in de Wet Bescherming Persoonsgegevens, de Paspoortwet en de Paspoortuitvoeringsregeling.
7. Afspraken tussen de burgemeester en bezorgdienst over de uitvoering van de proeftuin zijn vastgesteld in een contract.
8. De aangewezen contactpersoon bij de Minister wordt onmiddellijk door de aangewezen contactpersonen bij de burgemeester geïnformeerd indien:
   a. risico's voor de bezorgers of de ontvangers van de documenten worden vastgesteld dan wel vermoed;
   b. documenten gedurende de periode dat ze door de gemeente zijn overgedragen aan de bezorgdienst en nog niet aan de aanvrager zijn uitgereikt, als gevolg van verlies, diefstal of anderszins vermist raken;
   c. er sprake is van een voorval waarvan de burgemeester vermoedt dat de Minister geïnformeerd moet worden.
9. De door de gemeente gecontracteerde bezorgdienst voldoet ten minste aan de volgende eisen:
   a. is gespecialiseerd in en heeft aantoonbare ervaring met complexe logistiek dienstverlening met fraudegevoelige producten;
   b. heeft aantoonbare ervaring in processen betreffende een zorgvuldige en deugdelijke identiteitsvaststelling bij aflevering van een product;

c. heeft aantoonbare ervaring op het terrein van informatiebeveiliging, bijvoorbeeld door middel van ISO 27001 of een vergelijkbaar niveau;
d. is permanent bereikbaar voor de gemeenten zodat te allen tijde de laatste informatie kan worden doorgegeven;
e. bewaart de reisdocumenten in een deugdelijke, inbraakvertragende en brandwerende voorziening, welke voorziening is geplaatst in een afgesloten ruimte, aangesloten is op een alarmsysteem en uitsluitend toegankelijk is voor daartoe bevoegde medewerkers van de bezorgdienst, dan wel, bij het transport van de reisdocumenten, in een specifiek daarvoor bestemde, deugdelijke, inbraakvertragende en brandwerende voorziening in een onopvallend motorrijtuig;
f. beschikt over een "track and trace-systeem" zodat bij de gemeente te allen tijde bekend is waar de bezorger en de uit te reiken reisdocumenten zich bevinden en tussentijds in het Register Paspoortsignaleringen geregistreerde belemmeringen voor bezorgen van het reisdocument onmiddellijk kunnen worden doorgegeven aan de bezorgdienst;
g. houdt zich aan de toepasselijke regels in verband met de bescherming van persoonsgegevens, vernietigt de gegevens betreffende de bezorging direct nadat de bezorging succesvol is afgerond, dan wel nadat de bezorging definitief is afgebroken en kan aantonen dat te vernietigen gegevens ook daadwerkelijk zijn vernietigd;
h. zorgt voor onmiddellijke terugbezorging bij de gemeente van de reisdocumenten die niet konden worden bezorgd;
i. houdt data bij over de uitvoering van de proeftuin. De data hebben in ieder geval betrekking op het aantal mislukte of afgebroken bezorgingen en de redenen daarvoor. De data worden eenmaal per kwartaal in de vorm van tussenrapportage en aan het einde van de proeftuin als eindrapportage opgeleverd;
j. de medewerkers van de te contracteren bezorgdienst voldoen ten minste aan de volgende eisen:
   - zijn gescreend door middel van een verklaring omtrent het gedrag;
   - hebben een integriteitsverklaring getekend;
   - hebben aantoonbaar opleidingen gevolgd betreffende een zorgvuldige en deugdelijke identiteitsvaststelling;
   - hebben aantoonbare ervaring met het werken met producten waar zeer zorgvuldig mee moet worden omgegaan en met het vaststellen van de identiteit van de aanvrager;
k. de aangewezen contactpersoon bij het ministerie van BZK wordt onverwijld geïnformeerd door de aangewezen contactpersoon van de gemeente, indien:
   - er risico's worden vastgesteld dan wel vermoed voor de bezorger of de ontvangers van de reisdocumenten;
   - reisdocumenten gedurende de periode dat ze zijn overgedragen van de gemeente aan de bezorgdienst en nog niet aan de ontvanger zijn uitgereikt, als gevolg van diefstal, vermissing of door andere oorzaak vermist zijn geraakt;
   - er sprake is van een voorval waarvan de gemeente vermoedt dat het ministerie van BZK moeten worden geïnformeerd.

§3 Overige bepalingen

Artikel 7. Monitoring

De resultaten van dit convenant, waaronder begrepen het aantal bezorgingen, de prijs per bezorgd document en het percentage bezorgingen ten opzichte van het totaal aantal uitgiften, worden door de burgemeester eenmaal per jaar geïnventariseerd, vastgelegd en aan de Minister aangeboden.

Artikel 8. Wijzigingen

Wijzigingen van dit convenant zijn alleen geldig na akkoord van alle partijen. De wijzigingen worden schriftelijk vastgelegd.

1. Elke partij kan de andere partij schriftelijk verzoeken het convenant te wijzigen. De wijziging behoeft de schriftelijke instemming van alle partijen.
2. Partijen treden in overleg binnen twee weken nadat een partij de wens daartoe aan de andere partij schriftelijk heeft meegedeeld.
3. De wijziging en de verklaring tot instemming worden als bijlage aan het convenant gehecht.

Artikel 9. Opzegging

1. De burgemeester kan dit convenant met inachtneming van een opzegtermijn van vier weken te allen tijde opzeggen.
2. De Minister kan dit convenant opzeggen en de proeftuin terstond geheel beëindigen, indien:
   a. wordt gehandeld in strijd met dit convenant;
   b. de bezorgde documenten aan de verkeerde personen zijn uitgereikt;
   c. de vastgestelde procedures ten aanzien van het bezorgen niet worden nageleefd;
   d. sprake is van onvoorziene risico's voor de bezorgers of de ontvangers van de documenten; of
   e. naar het oordeel van de Minister sprake is van een zodanig voorval dat uitsluiting van een gemeente, dan wel beëindiging van de proeftuin aangewezen is.
3. Ingeval van beëindiging van het convenant krachtens opzegging is geen van de partijen jegens een ander schadeplichtig.

Artikel 10. Afdwingbaarheid

Dit convenant is niet in rechte afdwingbaar.

Artikel 11. Geschillenbeslechting

1. Alle geschillen in verband met dit convenant of afspraken die daarmee samenhangen, trachten partijen onderling op te lossen.
2. Over geschillen wordt in eerste instantie overlegd op uitvoerend ambtelijk niveau, indien nodig wordt geëscaleerd naar de Minister en burgemeester.
3. Indien het minnelijk overleg en de escalatie niet leidt tot een oplossing van het geschil, kunnen partijen dit convenant beëindigen met inachtneming van artikel 9 van dit convenant.

Artikel 12. Ongeldigheid

Indien een bepaling van dit convenant in enige mate als nietig, vernietigbaar, ongeldig, onwettig of anderszins als niet-bindend moet worden beschouwd, wordt die bepaling, voor zover nodig, uit dit convenant verwijderd en vervangen door een bepaling die wel bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel mogelijk benadert. Het overige deel van het convenant blijft in een dergelijke situatie ongewijzigd.

§4 Slotbepalingen

Artikel 13. Inwerkingtreding en looptijd

Dit convenant treedt in werking met ingang van de dag na ondertekening door alle partijen en eindigt met ingang van het tijdstip waarop de wettelijke regeling voor het betreffende het bezorgen van reisdocumenten in werking treedt.

De Minister informeert de burgemeester over de vorderingen van bovengenoemde regelgeving.

Artikel 14. Toepasselijk recht

Op dit convenant is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Artikel 15. Publicatie

1. Binnen twee weken na ondertekening van dit convenant wordt de tekst daarvan gepubliceerd in de Staatscourant.
2. Bij wijzigingen in het convenant vindt het eerste lid overeenkomstige toepassing.
3. Van opzegging wordt melding gemaakt in de Staatscourant.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dr. R.H.A. Plasterk	Getekend op: Te:
De burgemeester van de gemeente <gemeente> <naam burgemeester>	Getekend op: Te:

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

BEZOEKADRES
Langestraat 24

TELEFOONNUMER
14053

Aan de Gemeenteraad

DATUM	ONS KENMERK	BEHANDELD DOOR
18 januari 2017	1700001014	A.J. de Vries
UW BRIEF VAN	UW KENMERK	DOORKIESNUMMER
		(053) 481 81 87

ONDERWERP
Toeristenbelasting Enschede en Airbnb

Geachte leden van de Raad,

Bij de behandeling van het voorstel Toeristenbelasting eind 2015 is toegezegd om te kijken naar overnachtingsmogelijkheden die via Airbnb worden aangeboden. Dit in navolging van de gemeente Amsterdam, die een overeenkomst hebben gesloten met Airbnb. In deze brief wordt hier verder op ingegaan.

Toeristenbelasting en Airbnb
In Enschede wordt toeristenbelasting geheven op alle overnachtingsmogelijkheden; campings, B&B en hotels. Deze ondernemers zijn verplicht een nachtregister bij te houden. In het nachtregister worden de persoonlijke gegevens geregistreerd van de mensen die blijven overnachten. Feitelijk is dit via het Wetboek van Strafrecht geregeld. Deze verplichting geldt niet voor de particuliere vakantieverhuur.

In toenemende mate worden overnachtingen aangeboden via platforms als Airbnb, Waytostay, Homeaway, etc. Enschede verwelkomt elke toerist, ook die via Airbnb of andere platforms komen. Zeker gezien de *smart city* die we willen zijn: nieuwe en disruptieve technologische ontwikkelingen horen bij de dynamische ontwikkeling van Enschede.
De overnachtingslocaties die via deze platforms worden aangeboden zijn voor ons moeilijk traceerbaar. Via deze platforms zijn geen adressen te achterhalen. De gemeente Amsterdam heeft als eerste gemeente in Nederland een overeenkomst gesloten met Airbnb.

Overeenkomst gemeente Amsterdam en Airbnb
Vanaf 2012 werd de toeristische markt opgeschud door platforms voor toeristische woingverhuur. De zeer toegankelijke en moderne manier van aanbieden in de vorm van een sociaal netwerk zorgde voor een sterke groei van vraag en aanbod. In Amsterdam worden nu jaarlijks ongeveer 22.000 woningen tenminste één keer per jaar geheel of gedeeltelijk aangeboden voor verhuur. Op dit moment wordt ca. 7% van de overnachtingen in Amsterdam geboekt via dergelijke platforms. Airbnb heeft daarin het grootste aandeel, namelijk ruim 18.000 aangeboden woningen.

De geschetste toename is voor de gemeente Amsterdam aanleiding geweest om het woningbeleid aan te scherpen en de platforms aan te schrijven om een overeenkomst te sluiten. Amsterdam heeft de 17 grootste platforms (aanbod 100 of meer woningen) aangeboden op 5 gebieden de samenwerking aan te gaan:

- Voorlichting
- Preventieve handhaving
- Reactieve handhaving
- Toeristenbelasting
- Informatie (delen cijfers over verhuur in de stad)

De voorgestelde samenwerking is vooral ingestoken vanuit het woonbeleid. De toeristenbelasting is daarop meegelift. Voor de toeristenbelasting is een fiscale overeenkomst met Airbnb opgesteld.

Proces samenwerking en feedback bedrijven op verzoek samenwerking
Het opzetten van een samenwerking is een arbeidsintensief proces, dat wordt bemoeilijkt doordat deze bedrijven doorgaans niet in Nederland gevestigd zijn. Amsterdam heeft er uiteindelijk anderhalf jaar over gedaan om een overeenkomst met Airbnb op te stellen. Het grootste deel van de andere platforms heeft overigens nooit gereageerd op het verzoek van Amsterdam om te komen tot enige vorm van samenwerking.

<u>Aanbod Airbnb in Enschede</u>
In Enschede wordt particuliere vakantieverhuur eigenlijk alleen via het platform Airbnb aangeboden. Het gaat in de gemeente Enschede dan om ca. 80 verblijfadressen. Dat is qua aantal vele malen minder dan in Amsterdam.

Na het achthalen van de contactgegevens van Airbnb is het gesprek met Airbnb opgestart. Daaruit zal moeten blijken of een overeenkomst met Airbnb haalbaar is. De uitkomst hiervan wordt vanzelfsprekend aan uw raad teruggekoppeld.

Tegelijkertijd onderzoeken wij de mogelijkheden om via deskresearch en veldonderzoek de adressen te achterhalen van de Airbnb-overnachtingsmogelijkheden in Enschede. Gezien het beperkte aantal Enschedese aanbieders op Airbnb, lijkt dit een goed alternatief. De aanbieders worden dan aangeschreven en gevraagd zich actief te melden.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

(E.A. Smit) (dr. G.O. van Veldhuizen)

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA Enschede

BEZOEKADRES
Hengelosestraat 51

TELEFOON
14 0 53

Aan de Gemeenteraad

DATUM	ONS KENMERK	BEHANDELD DOOR
17 januari 2017	1600110248	G. Spaan
UW BRIEF VAN	UW KENMERK	DOORKIESNUMMER
		(053) 481 55 35

ONDERWERP
Uitkomsten parkeeronderzoeken september 2016

Geachte leden van de Raad,

Inleiding
In september 2016 hebben we 2 parkeeronderzoeken verricht in Enschede, te weten een parkeerbezettingsonderzoek en een parkeerenquête. Het parkeerbezettingsonderzoek is verricht in het gehele binnensingelgebied, alsmede de noord- en zuidrand van dit gebied. De parkeerenquête is verricht via het Enschede-I&O panel, het regionale I&O panel en bezoekers van de parkeergarages. De resultaten van 2016 zijn vergeleken met de uitkomsten van de onderzoeken uit 2011-2012 en worden in de komende maanden verder geanalyseerd.

De belangrijkste uitkomsten van de parkeerenquête 2016 zijn:

1. Gemiddeld geeft men het parkeren in het centrum een 6,4 als rapportcijfer. Dit is iets lager dan in 2012 (6,6), maar nog steeds voldoende;
2. Ruim de helft van de bezoekers van het centrum (59%) vindt dat het parkeren in Enschede goed geregeld is. In 2012 was dit 53%, dus we zien een toename;
3. 61% zegt altijd gemakkelijk een parkeerplaats te kunnen vinden. Dit is een toename van 9% punt ten opzichte van 2012 (52%);
4. Men parkeert in centrum met name voor winkelen in de parkeergarages. ¾ van de bezoekers aan het MST parkeert in de Van Heekgarage;
5. De Van Heekgarage is ook de meest gebruikte openbare garage in Enschede en wordt ook het hoogst gewaardeerd (7,8). De Hermandad wordt het laagst gewaardeerd (6,3); deze garage is alleen op zaterdag geopend voor het publiek;
6. Van de ondervraagde mensen geeft 44% aan dat zij het redelijk zouden vinden dat het parkeertarief in de binnenstad hoger is dan de randen (tegenover 39% (helemaal) oneens)). Daarnaast geeft 67% van de geënquêteerden aan dat zij bereid zijn om 400 meter te lopen voor een lager parkeertarief en 57% geeft aan dat ze vaker in een parkeergarage zouden parkeren indien het garageparkeertarief 50 cent goedkoper is dan het straatparkeren. De uitkomsten van deze stellingen zullen worden betrokken bij

mogelijke aanpassing van parkeermaatregelen in 2017. Zie verder de bijgevoegde factsheet.

De belangrijkste resultaten van het parkeeronderzoek september 2016

Binnensingelgebied:
De gemiddelde parkeerdruk (alle momenten) in Enschede voor het vrije en het gereguleerde parkeren samen ligt in het binnensingelgebied tussen de 40% en 48%. Als we kijken naar het vrij parkeren dan zien we dat de gemiddelde parkeerdruk hier tussen de 55% en 72% ligt. Bij de gereguleerde parkeerplaatsen (betaald/vergunningparkeren) ligt de gemiddelde parkeerdruk tussen de 32% en 44%. Bij het privé parkeren komt de gemiddelde parkeerdruk hier uit tussen de 22% een 42%.
Conclusie: Voor het binnensingelgebied betekent dit dat er (in 2016) ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Randsingelgebied:
De gemiddelde parkeerdruk in Enschede voor het vrije en het gereguleerde parkeren samen ligt in het randsingelgebied tussen de 56% en 62%. Als we kijken naar het vrij parkeren dan zien we dat de gemiddelde parkeerdruk ook hier tussen de 56% en 62% ligt. Bij de gereguleerde parkeerplaatsen ligt de gemiddelde parkeerdruk tussen de 54% en 64%. Bij het privé parkeren komt de gemiddelde parkeerdruk hier uit tussen de 34% een 40%.
Conclusie: Voor het randsingelgebied betekent dit dat er (in 2016) ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Parkeergarages:
De gemiddelde parkeerdruk in Enschede voor de parkeergarages van het gereguleerde parkeren ligt tussen de 15% en 61%. Bij het privé parkeren komt de gemiddelde parkeerdruk hier uit tussen de 13% een 61%.
Conclusie: Voor de parkeergarages betekent dit dat er (in 2016) ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Algemeen:
De hoogste parkeerdruk op gebiedsniveau is gemeten op zaterdagmiddag tussen 14-15 uur in de parkeergarages. De parkeerdruk was hier 84%.

Als er ingezoomd wordt op specifieke locaties en momenten dan treden er soms wel lokale parkeerproblemen op. Hier moet wel de kanttekening bij geplaatst worden dat bij individuele secties soms sprake is van een beperkt aantal parkeerplaatsen, waardoor elk extra voertuig een grote impact op het bezettingspercentage heeft.

Vergelijking resultaten parkeerbezetting 2011-2016:
De uitkomsten van 2016 geven in grote mate hetzelfde beeld als in 2011. De rapportages zijn beschikbaar op de gemeentelijke website “Parkeren in Enschede.

.

Vervolg:

1. De uitkomsten van deze studies zullen begin 2017 worden besproken met de Werkgroep Integrale Planning en Verkeer (waarin naast diverse gemeenteambtenaren vertegenwoordigers zitten van de Federatie Centrum Ondernemers, Marktbond, Horeca, bewoners binnenstad, Politie, Brandweer, Syntus, e.d.).
2. De uitkomsten van deze parkeerstudies worden verder geanalyseerd. Bezien zal worden of en welke parkeermaatregelen in de nabije toekomst nodig of gewenst zijn. Deze uitwerking zal in het voorjaar 2017 meegenomen worden bij het opstellen van de parkeerscenario's 2018 en verder. Tevens zal in 2017 een nieuwe Parkeerbalans 2020-2030 worden opgesteld om te bezien of de beschikbare (rest)capaciteit in de toekomst nog voldoende is gezien de geplande ruimtelijke ontwikkelingen in de periode 2020-2030 in het binnensingelgebied.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

(E.A. Smit) (dr. G.O. van Veldhuizen)

Bijlage: factsheet uitkomsten parkeerenquête september 2016.

Ter inzage op website www.enschede/parkeren.nl
- uitkomsten parkeeronderzoek I&O parkeerenquête september 2016
- uitkomsten parkeeronderzoek Mobycon parkeerbezettingsonderzoek september 2016

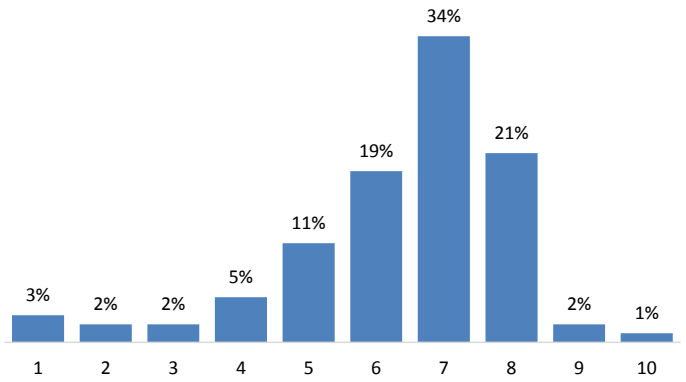
Factsheet – Parkeren in Enschede

Gemeente Enschede

ENSCHEDEPANEL

Onderwerp peiling.... Parkeren in het centrum
Opdrachtgever..... Gemeente Enschede
Datum peiling ..... September 2016
Deelname ..... 1.466 van de 3.797 panelleden, een respons van 39%. Daarnaast hebben 705 bezoekers van het centrum de vragenlijst ingevuld
Info ..... Neem voor vragen contact op via info@enschedepanel.nl

1 Rapportcijfer voor parkeren in het centrum (Binnensingelgebied)

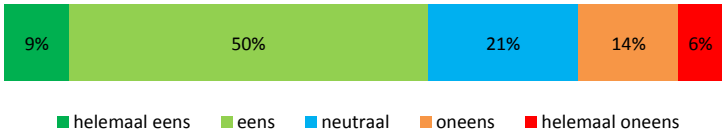


En verder...

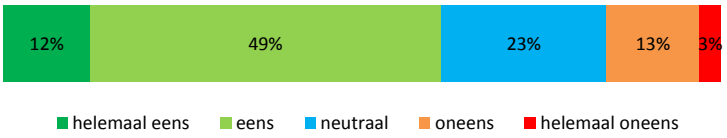
Gemiddeld geeft men het parkeren in het centrum een 6,4. Dit is iets lager dan in 2012 (6,6).
Inwoners van de gemeente Enschede geven gemiddeld een iets lager cijfer (6,3) dan de mensen die niet in de gemeente wonen (6,7).

2 Waardering voor parkeren in het centrum

Mening over stelling 'parkeren in het centrum van Enschede is over het algemeen goed geregeld':



Mening over stelling 'ik kan altijd gemakkelijk een parkeerplaats vinden in het centrum':

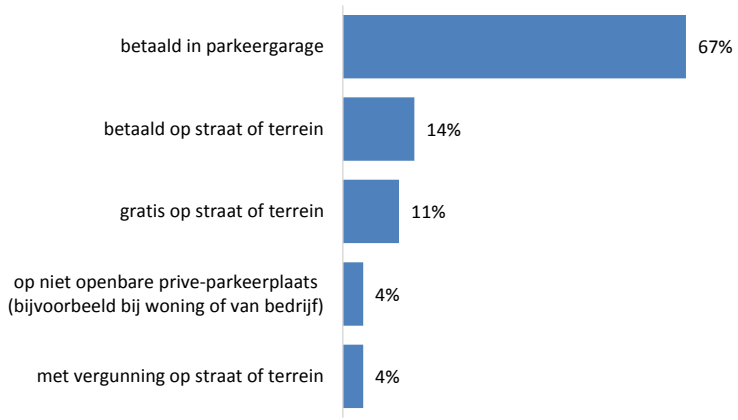


En verder...

Ruim de helft van de bezoekers van het centrum (59%) vindt het parkeren in het centrum van Enschede over het algemeen goed geregeld. We zien een toename van 53% in 2012 naar 59% in 2016.
61% zegt altijd gemakkelijk een parkeerplaats te kunnen vinden. Ook hier zien we een toename ten aanzien van 2012 (52%).

3 Keuze voor parkeermogelijkheid

Meest gebruikte mogelijkheid voor parkeren in het centrum om te winkelen

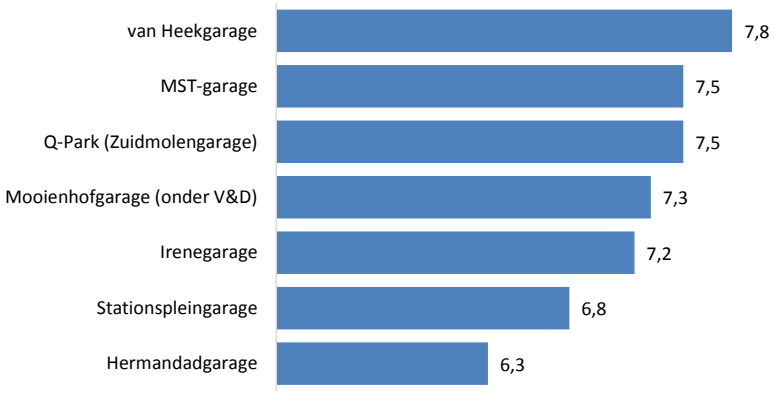


En verder...

Als er gewinkeld wordt in het centrum, dan parkeert men vooral in een parkeergarage. Bij de andere bezoekmotieven maakt men ook vaak gebruik van andere parkeermogelijkheden, met uitzondering van een bezoek aan het MST; hier parkeert drie kwart in een parkeergarage.

4 Parkeergarages

Rapportcijfer voor de kwaliteit (orde, netheid, verlichting) van parkeergarages:

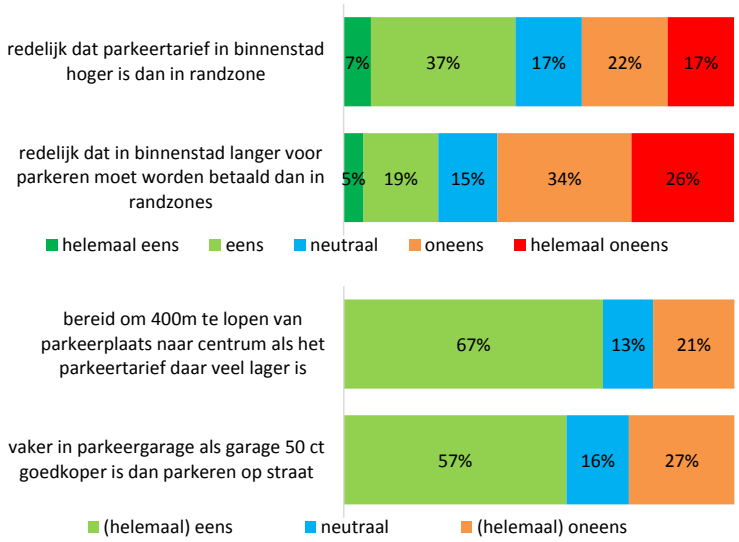


En verder...

De Van Heekgarage is de meest gebruikte openbare garage in Enschede en wordt ook het hoogst gewaardeerd.
De Hermandadgarage wordt het laagst gewaardeerd, maar ook het minst gebruikt: deze is alleen op zaterdag geopend voor publiek.

5 Oordeel over (mogelijk) beleid

Oordeel over stellingen:



En verder...

Variatie in tarieven kan in 2016 op minder steun rekenen dan in 2012. Toen was 62% het (helemaal) eens met de stelling dat het redelijk was dat je in de binnenstad meer betaalde; nu is 44% het hier (helemaal) mee eens.
Wel geven veel mensen aan dat ze bereid zijn om 400 meter te lopen als het parkeertarief daar lager is, of dat ze vaker in een parkeergarage zouden parkeren als dat goedkoper is dan op straat.

Betekenis resultaten voor de praktijk

Initiatiefnemer van het onderzoek
Gemeente Enschede

Aanleiding van het onderzoek
In 2012 heeft de gemeente Enschede de parkeervisie 2013-2020 opgesteld, welke gaat over het parkeerbeleid voor die periode.
De stad blijft echter voordurend in ontwikkeling. Om mee te gaan in deze dynamiek wil de gemeente de hoofdlijnen van het parkeerbeleid halverwege deze periode evalueren. Hiervoor is dit onderzoek uitgevoerd om verder inzicht te verkrijgen in het parkeergedrag en de beoordeling hiervan van bezoekers aan de Enschedese binnenstad.

Wat ga je ermee doen?
De resultaten van deze peiling worden gebruikt bij het eventueel bijstellen van de parkeervisie.