

Bundel van de Stedelijke commissie van 12 februari 2018

Agenda bijlagen

AGENDA stedelijke cie_12 februari 2018_gewijzigd 9-2.pdf

Ovz Progr StedCie en Randpr 12 februari 2018_gewijzigd 9-2.pdf

TOELICHTING Randprogramma 12 februari 2018gewijzigd 7-2.pdf

- 1 Opening en mededelingen
- 2 Vaststellen agenda, besluitenlijsten, toezeggingenlijst
toezeggingenlijst 12-2-2018.rtf
- 2.a Besluitenlijst Stedelijke commissie 15 januari 2018
concept_besluitenlijst Stedelijke commissie 15 januari 2018.doc
- 2.b Besluitenlijst Stedelijke commissie 22 januari 2018
concept_besluitenlijst Stedelijke commissie 22 januari 2018.doc
- 2.c Besluitenlijst Stedelijke commissie 29 januari 2018
concept_besluitenlijst Stedelijke commissie 29 januari 2018.doc
- 3 Voorstel hamerstukken voor de eerstvolgende raadsvergadering (onderaan de agenda)
- 4 Rondvraag
- 5 Uitvoering motie/amendement uitwerken stuurgroep en onafhankelijk gebiedsregisseur
Raadsvoorstel
Tussenrapportage regieteam ruimtelijke kwaliteit
Reflectie Hilde Blank op de Tussenrapportage
- 6 Herontwikkeling Cobercoterrein
Raadsvoorstel
Stedenbouwkundige visie Cobero
Beeldkwaliteitsplan Coberco
- 7 Agenderingsverzoek n.a.v. standpunt colleges Almelo en Hof van Twente t.a.v. inkoop voorzieningen WMO en Jeugdwet 2019
Agenderingsverzoek Inkoop voorzieningen WMO en Jeugdwet_motivatie_.pdf
- 8 Sluiting
- 99 VOORSTEL HAMERSTUKKEN
- 99.1 Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost-Zuid Esmarkerrondweg 250"
Raadsvoorstel en -besluit. Bijl. 4
Toelichting bestemmingsplan met bijlagen. Bijl. 1
Regels bestemmingsplan met bijlagen. Bijl. 2
Verbeelding bestemmingsplan. Bijl. 3

Vergadering **Stedelijke commissie** d.d. 12 februari 2018

Locatie: raadzaal Stadhuis (Langestraat 24)
Tijdstip: vanaf 19.00 uur
Voorzitter: mevr. A.J. ten Thije (dhr. J.B. Diepemaat bij agendapunt 6)
Secretaris: dhr. A. van Loon, tel. 053 - 4818152, a.vanloon@enschede.nl

AGENDA (gewijzigd d.d. 9 februari 2018)

richttijden:

VASTE AGENDAPUNTEN

- | | | |
|------|--|------------------|
| 1 | Opening en mededelingen Raad / B&W / (EU)Regio | 19.00 uur |
|
 | | |
| 2 | Overige vaste agendapunten: <ul style="list-style-type: none">- Vaststellen agenda- Vaststellen besluitenlijsten vergaderingen d.d. 15, 22 en 29 januari 2018- Toezeggingenlijst | - |
|
 | | |
| 3 | <u>Voorstel hamerstukken</u> voor de eerstvolgende raadsvergadering:
à Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost-Zuid Esmarkerrondweg 250" – nummer 1800004370 | - |
|
 | | |
| 4 | Rondvraag ¹ | - |

BESPREEKPUNTEN ²

- | | | |
|----------|--|------------------|
| 5 | <u>Raadsvoorstel:</u> Instellen van een onafhankelijk gebiedsregisseur voor de ontwikkeling van Technology Base Twente – nummer 1700130031 | 19.15 uur |
|
 | | |
| 6 | <u>(stadsdeel Centrum)</u>
<u>Raadsvoorstel:</u> Herontwikkeling Cobercoterrein – nummer 1700127687 | 20.15 uur |
|
 | | |
| 7 | <u>Agenderingsverzoek</u> n.a.v. standpunt colleges Almelo en Hof van Twente t.a.v. inkoop voorzieningen WMO en Jeugdwet 2019
(Aangemeld door CDA, EnschedeAnders.nl en SP / de motivatie is bij de stukken gevoegd)
<u>Volledig bespreekpunt</u> | 21.30 uur |
|
 | | |
| 8 | Sluiting | 22.30 uur |

¹ **Rondvraag:** raadsleden kunnen tot uiterlijk 10:00 uur op de dag van de vergadering vragen indienen bij de secretaris van de commissie.

² **Spreekrecht publiek:** u kunt tijdens de vergadering het woord voeren bij een geagendeerd bespreekpunt. U moet dat uiterlijk om 10:00 uur op de dag van de vergadering melden bij de secretaris van de commissie. U krijgt maximaal 5 minuten spreektijd.

³ **Aangemelde brieven:** raadsleden kunnen brieven van het College van B&W aan de Gemeenteraad gemotiveerd aanmelden voor bespreking in de Stedelijke commissie. De beschikbare tijd wordt bepaald door het aantal aanmeldende fracties, waarbij alleen de aanmelders ruimte krijgen voor betoog (overige fracties kunnen in 2^e termijn aanvullende vragen stellen), tenzij anders aangegeven op de agenda. Wanneer na het versturen van de concept agenda nieuwe aanmeldingen leiden tot meer bespreektijd, dan kan worden besloten om de brief naar een volgende Stedelijke commissie door te schuiven.

12 februari 2018 (gewijzigde versie d.d. 9 februari 2018)

[illegible]

TOELICHTING RANDPROGRAMMA – 12 februari 2018

(gewijzigde versie d.d. 7 februari 2018)

Disclaimer

De inhoud van de presentaties in het randprogramma vallen onder de nadrukkelijke verantwoordelijkheid van de betreffende organisator (portefeuillehouder, raadslid of externe partij). De voorzitter van de Stedelijke commissie kan op grond van art. 22 RvO een presentatie weigeren of beëindigen indien er sprake is van beledigende of onbetamelijke uitingen, afwijkingen van het geagendeerde onderwerp, of anderszins de orde verstoort. Nadere informatie over de onderdelen is te verkrijgen via de genoemde contactpersoon.

- | | |
|----------|---|
| 1 | 19.30 – 20.15 uur: Raad: Presentatie eindadvies Raadsadviescommissie Ondergrond van de Toekomst
Commissiekamer |
|----------|---|

Toelichting:

De raadsadviescommissie Ondergrond van de Toekomst presenteert haar advies aan de gemeenteraad. De commissie is in maart 2017 door de gemeenteraad ingesteld om een advies aan de raad te geven over hoe de gemeente Enschede haar invloed en zeggenschap op de diepe ondergrond kan vergroten, ook passend in de nieuwe Omgevingswet. De raadscommissie heeft om tot een advies te komen onder meer gebruik gemaakt van de deskundigheid van externe leden en opdracht voor een onderzoek gegeven aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.

Meer informatie:

Josee Ligteringen, j.ligteringen@enschede.nl

- | | |
|----------|---|
| 2 | 20.30 – 21.15 uur: extern: Stichting Lonnekerberg
Commissiekamer |
|----------|---|

Toelichting:

StiL maakt graag gebruik van de mogelijkheid om in het randprogramma van de commissievergadering van maandag 12 februari een presentatie te verzorgen. De presentatie zal gaan over de effecten van de voorliggende ontwerp bestemmingsplannen voor de voormalige Vliegbasis Twente (bestemmingsplan Midden en Zones) op de natuur-, landschaps- en recreatiewaarden in de omgeving. Wij zullen daarbij ingaan op zowel het proces als op de inhoud van de bestemmingsplanprocedures en zaken daaromheen. Doel van de presentatie is om aan raadsleden en andere aanwezigen de feiten en gevolgen van de plannen duidelijk te maken, informatievoorziening. Er zal ook ruimte zijn voor het stellen van vragen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat StiL haar zienswijze op het bestemmingsplan gaat voordragen.

Meer informatie:

Via raadsgriffie@enschede.nl

- | | |
|----------|--|
| 3 | 21.30 – 22.15 uur: B&W: Muziekkwartier
Commissiekamer |
|----------|--|

Toelichting:

Tijdens het Randprogramma van 12 februari wordt de Raad geïnformeerd over de laatste ontwikkelingen in het Muziekkwartier. De Muziekkwartierpartners hebben de afgelopen maanden gewerkt aan een onderzoek naar de transformatie van het Muziekkwartier, met daarbij drie onderdelen: inhoud/marketing, bedrijfsvoering en verbouwing. Graag lichten zij de resultaten van dit onderzoek tijdens het randprogramma toe.

Meer informatie:

Mirjam Berning, m.berning@enschede.nl

Toezeggingen
(toezeggingen raad en stedelijke commissie)

ID	Gedaan in	Onderwerp	Toezegging	Portefeuillehouder	Stand van Zaken
124	STEDCIE 09-05-2016 – 6. Algemene subsidieverordening gemeente Enschede 2016	Raadsvoorstel: Algemene Subsidieverordening 2016 – nummer 1600021036(vastgesteld in de Raadsvergadering van 18 april 2016)	De wethouder geeft aan dat de vaststellingstermijn nooit fataal is en dus geen afwijzingsgrond voor de subsidieaanvraag kan en zal zijn. De wethouder zegt toe gedurende het overgangsjaar de haalbaarheid van de gestelde termijnen te toetsen door in gesprek te gaan met de subsidiepartners, terug te koppelen naar de raad en – indien nodig – met een aanpassingsvoorstel te komen.	E. Eerenberg	De verordening is in 2016 vastgesteld en is van toepassing op de begrotingssubsidies 2017.De aanvraag tot vaststelling is dan in 2018. Dan pas kunnen wij zien of en in welke omvang deze termijn problemen veroorzaakt.
139	RAAD 14-11-2016 – 6.a. Concept-programmabegroting 2017-2020	PB 2017-2020	Eerste kwartaal de Raad informeren over de voortgang die gemaakt is in het matchen van mensen met kwaliteiten die niet op de CV staan naar een baan die past bij de kwaliteiten van die mensen.	P.G. Welman	De voortgang wordt op dit moment gemonitord, de raad wordt in het najaar van 2017 geïnformeerd over de voortgang van dit onderwerp. Dit zal gebeuren in samenhang andere onderwerpen die betrekking hebben op de EAA.
160	STEDCIE 15-05-2017 – 6. Toetsingskader voor	Toetsingskader voor evenementenvergunningen 2017, nr. 1700042505	– De burgemeester bekijkt (op termijn) wat er in de aanvraag en toetsing mogelijk is bij	G.O. van Veldhuizen	01-11-2017 DF: – Het eerste kwartaal 2018 wordt de raad hier per brief over geïnformeerd (dit is

ID	Gedaan in	Onderwerp	Toezegging	Portefeuillehouder	Stand van Zaken
	evenementenvergunningen 2017		repeterende evenementen.– Wanneer het rapport van de Nationale Ombudsman (inzake informatievoorziening omwonenden bij evenementen) beschikbaar is, laat de burgemeester de raad weten wat de gemeente met de aanbevelingen kan doen.– De raad ontvangt voor de raadsbehandeling nadere toelichting op het proces van het toetsingskader en mogelijkheden voor inspraak.		tevens toezegging nummer 163)– Het rapport van de Nationale Ombudsman is sinds kort beschikbaar. Verwachting is dat in december antwoorden gereed zijn.– Voor behandeling in de raad van 22 mei 2017 is deze toelichting per mail gegeven.
161	RAAD 22-05-2017 – 7.1. Beleidskader schuldhelpverlening 2017 – 2020	Beleidskader Schuld Hulpverlening 2017–2020, nr. 1700030450	Wethouder zegt toe de raad onmiddellijk te informeren bij negatieve financiële ontwikkelingen.	P.G. Welman	
164	STEDCIE 19-06-2017 – 4. Agenda voor Twente (Regionaal investeringsprogramma 2018–2022)	Raadsvoorstel Agenda van Twente nummer 1700065257	De regio voorzitter treedt in contact met de provincie om te achterhalen op welke wijze zij de cofinanciering alloceert en informeert de raad hierover.	P.G. Welman	
165	STEDCIE 26-06-2017 – 5.	Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2017 –	De wethouder wil in het najaar aan de hand van een notitie	J. Hatendoer	01-11-2017 DF: in behandeling.

ID	Gedaan in	Onderwerp	Toezegging	Portefeuillehouder	Stand van Zaken
	Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2017	nummer 1700060125	informeel in gesprek met de raad over de wenselijkheid en dilemma's m.b.t. het opstellen van een visie op kantoren. – Ambtelijk wordt gekeken op welke manier als oplegger bij toekomstige MPG's een totaalbeeld kan worden gegeven.		
166	STEDCIE 18-09-2017 – 6. Actualisatie Beleidskader verbonden partijen	Actualisatie Beleidskader verbonden partijen – nummer 1700059827	et college neemt een bestaande/voorgenomen exit strategie met een verbonden partij onder de loep als praktijkvoorbeeld en praat de raad hierover bij. – Het college stelt een jaarlijkse “thermometer” voor verbonden partijen voor (vanaf najaar 2018).	E. Eerenberg	
167	RAAD 17-07-2017 – 6.1. Zomernota 2017	Zomernota 2017; Ambitie Agenda van Twente	Uitvoering motie wordt meegenomen in uitvoeringsagenda AvTwente, gereed voor de PB 2018	P.G. Welman	
168	RAAD 17-07-2017 – 6.1. Zomernota 2017	Zomernota 2017; onderzoek modern werkgeverschap Gemeente Enschede	Onderzoek naar de mogelijkheid, resultaat komt per brief naar de raad.	E. Eerenberg	
172	RAAD 17-07-2017 – 6.1. Zomernota 2017	Zomernota 2017; Aanpak laaggeletterdheid	Oppakken bij EAA uitvoeringsprogramma 2018.	P.G. Welman	

ID	Gedaan in	Onderwerp	Toezegging	Portefeuillehouder	Stand van Zaken
175	RAAD 17-07-2017 – 6.1. Zomernota 2017	Zomernota 2017	Scenario's met kosten worden gemaakt.	J. van Agteren	01-11-2017 DF: Bestuursvoorstel is in voorbereiding
176	RAAD 17-07-2017 – 6.1. Zomernota 2017	Zomernota 2017; Speeltuinen	Wethouder komt met een stuk naar de raad.Voor maart 2018.	J.C.R. van Houdt	
179	RAAD 17-07-2017 – 6.1. Zomernota 2017	Zomernota 2017; Los eerst vastgoedprobleem Muziekkwartier op	Er is sprake van een inrichtingsprobleem en komt vóór de programmabegroting met een concreet voorstel waarin dekking is gevonden voor het huurindexeringsprobleem.	J. Hatenboer	
180	RAAD 18-12-2017 – 5.1. Maatregelen tegen illegale stort en bijplaatsingen	Maatregelen tegen illegale stort en bijplaatsingen	Toezegging wethouder Van Agteren: in februari 2018 volgt een complete evaluatie, dus inclusief uitwerking van deze maatregelen.	J. van Agteren	

**Concept-besluitenlijst vergadering van de Stedelijke commissie 15 januari 2018
(vast te stellen in de Stedelijke commissievergadering op 12 februari 2018)**

Voorzitter: J.B. Diepemaat
Secretaris: A. van Loon

1 Opening en mededelingen

Afmeldingen: mevr. A.A. Broekman-Veltman (VVD), J.J. Gerard (SP)

2 Overige vaste agendapunten

Vaststellen agenda
Toezeggingenlijst

3 Rondvraag (zie bijlage)

1. **M.A. van Luttikhuizen (SP): Stemrecht**
2. **J. Kerkwijk (D66): SMD**
3. **mevr. J.E.L. Futselaar (SP): Vervoer leerlingen**

4 Brief: Advies Notitie reikwijdte en detailniveau Energievisie – nummer 1700023179

Aangemeld door EnschedeAnders.nl, Burgerbelangen, VVD, CDA, PvdA en SP.

Sprekers: dhr. Lasscher (inspreker – namens Tegenwind), dhr. Kromhof (inspreker – Buurtkring Esmarke), dhr. Overbeek (inspreker – namens Vereniging Behoud Tweekelo), mevr. G. Visser-Voorn (EnschedeAnders.nl), J.G.A. Nijhuis (VVD), W.J.J. Wijfjes (CDA), mevr. Y.A. Hümmels (PvdA), A. Yilmaz (SP), M.G.B. Teutelink (Burgerbelangen), R. Wessels (GroenLinks), mevr. A.J. Haveman (D66), mevr. J.M.J. Joosten-Leijendekker (ChristenUnie);
Portefeuillehouder: E. Eerenberg

Toezegging wethouder Eerenberg:

Openstaande vragen worden schriftelijk beantwoord.

In ieder geval EnschedeAnders.nl, VVD en SP geven aan een actuele motie n.a.v. dit onderwerp in de eerstvolgende raadsvergadering te overwegen.

5 Sluiting

21.20 uur

**Concept-besluitenlijst vergadering van de Stedelijke commissie 15 januari 2018
(vast te stellen in de Stedelijke commissievergadering op 12 februari 2018)**

Bijlage: ingediende vragen

Behandelwijze:

	vragensteller	onderwerp	behandelwijze
1	M.A. van Luttikhuizen (SP)	Stemrecht	Toegelaten.
2	J. Kerkwijk (D66)	SMD	Toegelaten.
3	mevr. J.E.L. Futselaar (SP)	Vervoer leerlingen	Toegelaten.
4	A. Yilmaz (SP)	Gymzalen	Niet toegelaten. Vragen worden doorgeleid naar Sportaal met verzoek z.s.m. te beantwoorden.

	vragensteller	onderwerp	
1	M.A. van Luttikhuizen (SP)	Stemrecht In de vorige raadsperiode heeft de SP vragen gesteld aan dhr. den Oudsten over het weggooien van stemkaarten van bewoners bij het Bouwhuis. Door zijn interventie hebben de bewoners van het Bouwhuis alsnog de mogelijkheid gekregen een stem uit te brengen. Nu is ons ter ore gekomen dat (in ieder geval) twee jaar geleden de stemkaarten weer zijn weg gegooit. Ook krijgen wij signalen dat het personeel in verzorgingstehuizen niet altijd te tijd heeft om bewoners te begeleiden naar het stembokje. De SP is van mening dat iedereen die dat mag en wenst, zijn of haar stem uit moet kunnen brengen en dat, indien hij of zij dat niet zelfstandig kan, adequate begeleiding nodig is. Ook de SP zet vrijwilligers om mensen die slecht ter been zijn naar het stembureau te begeleiden. Wij hebben begrip voor de werkdruk van het personeel van deze tehuizen maar vinden dat onvoldoende reden om mensen de mogelijkheid te ontnemen te gaan stemmen. De SP heeft dan ook de volgende vragen aan de burgemeester: 1. Deelt de burgemeester de mening van de SP? Zo nee, waarom niet? 2. Heeft de burgemeester inzicht in de instellingen waarvan bewoners niet in de mogelijkheid worden gesteld een stem uit te brengen? Zo nee, welke actie gaat de burgemeester ondernemen om dit inzicht wel te krijgen? Zo ja, wat heeft u met dit inzicht gedaan? 3. Is de burgemeester bereid om geld of mankracht in te zetten om die instellingen te helpen die aangeven niet de mogelijkheden	
2	J. Kerkwijk (D66)	SMD Op 22 december 2017 heeft de raad een brief ontvangen gezien de situatie bij de SMD. Gezien de belangrijke functie van wijkcoaches binnen ons sociale domein en wijkgericht werken, maakt D66 zich zorgen over de ontstane situatie. 1. College geeft aan de situatie te volgen en met oplossingen te komen. Kan het college inzicht geven welk tijdspad zij daarbij voor ogen heeft voor de korte termijn? D66 weet uit gesprekken dat er binnen de regio Twente verschillen bestaan hoe de functie van wijkcoach wordt gewaardeerd en dat er daardoor (begrijpelijk) binnen de regio sprake van arbeidsmobiliteit is, wat de continuïteit van zorg binnen de regio Twente op de lange termijn naar erewachten van D66 geen goed zal doen. 2. Is onderdeel van de analyse vanuit college ook een gesprek in de regio Twente of deze problemen als gedeeld worden ervaren en hoe binnen de regio Twente wordt voorkomen dat er teveel onderlinge concurrentie gaat ontstaan puur gebaseerd op financiële waardering van de functie? De brief stelt dat het college de directeur MO de opdracht gegeven om de ontwikkelingen bij de SMD nauwgezet te volgen, omdat wij er zeker van willen zijn dat de genoemde bedrijfsvoeringsvraagstukken de uitvoering van Wmo en Jeugdwet niet nadelig (gaan) beïnvloeden. 3. Is er nu al sprake van nadelige beïnvloeding? Zo ja, op welke wijze en hoe wordt daarmee omgegaan? Zo nee, wordt die voorzien en hoe wordt daar (op korte termijn) op geanticipeerd? (vervolg op volgende pagina)	

**Concept-besluitenlijst vergadering van de Stedelijke commissie 15 januari 2018
(vast te stellen in de Stedelijke commissievergadering op 12 februari 2018)**

		De wijkcoaches zijn een belangrijke spil als het gaat om het leveren van kwaliteit en maatwerk in het sociale domein. Een negatieve spiraal als gevolg van de geconstateerde problemen kan het fundament voor het ingezette beleid (deels) wegslaan. 4. Op welke termijn en wijze wordt een voorstel aan de raad voorgelegd om de problemen structureel op te lossen en gaat een dergelijk voorstel gepaard met een vraag voor additionele middelen?
3	mevr. J.E.L. Futselaar (SP)	Vervoer leerlingen Bij de SP kwam begin november een eerste klacht binnen over leerlingvervoer. Afgelopen week was er weer sprake van een in dit geval zeer ernstige klacht en daar kwamen veel vergelijkbare reacties op. Het is van het grootste belang dat kinderen rustig en op tijd op school komen zodat ze de rest van de dag in staat zijn om te leren. Hetzelfde geldt voor de terugreis. De kinderen hebben ook na schooltijd rust en structuur nodig om na schooltijd thuis zo goed mogelijk te functioneren. Dit is van groot belang van de kinderen zelf maar ook van hun ouders/verzorgers. Gezien de inhoud van de klachten lijken er geen duidelijke afspraken te zijn gemaakt met de vervoerder over de belangrijke taak van de chauffeurs en de noodzaak van begeleiding tijdens het vervoer. De SP vindt dat het leerlingvervoer per direct moet voldoen aan alle eisen die kwaliteit en veiligheid garanderen. De SP heeft de volgende vragen: 1. Is de wethouder op de hoogte van de klachten van ouders/verzorgers van kinderen die gebruik maken van leerlingvervoer en zo ja welke actie heeft de wethouder al ondernomen? 2. Voldoen naar mening van de wethouder de afspraken tussen de gemeente en de vervoerder aan de eisen die een rustige en veilige reis en pedagogisch verantwoord handelen van de chauffeurs garanderen? 3. Hoe gaat de wethouder de verantwoordelijkheid nemen die hij heeft over de kwaliteit van vervoer van kwetsbare kinderen die aan de zorg van de gemeente zijn toevertrouwd?
4	A. Yilmaz (SP)	Gymzalen Van de krant hebben we moeten vernemen dat sporters vaker voor dichte deuren zijn komen te staan bij gymzalen, sinds Sportaal het beheer doet. 1. Klopt het dat sinds de bezuinigingen op Sportaal de gymzalen en sporthallen in Enschede minder goed bereikbaar zijn voor gebruikers? 2. Is het een kwestie van personeels inzet of anderszins? Zo ja, wat gaat de wethouder hieraan doen?

- Einde -

**Concept-besluitenlijst vergadering van de Stedelijke commissie 22 januari 2018
(vast te stellen in de Stedelijke commissievergadering op 12 februari 2018)**

Voorzitter: J. Kerkwijk
Secretaris: A. van Loon

1 Opening en mededelingen

Afmeldingen: mevr. J.M.J. Joosten-Leijendekker (ChristenUnie)

2 Overige vaste agendapunten

Vaststellen agenda

Vaststellen besluitenlijsten vergaderingen d.d. 4 en 14 december 2017

Toezeggingenlijst

3 Rondvraag

Er zijn geen vragen ingediend.

4 Brief: Actuele ontwikkelingen samenwerking Metropool en Atak – nummer 1700127118

Aangemeld door GroenLinks, Burgerbelangen, CDA, D66, EnschedeAnders.nl en SP.

Sprekers: mevr. Binksmā (inspreker – namens Atak), dhr. Visser (inspreker – namens vrijwilligers Atak), dhr. Roordink (inspreker), dhr. Bierling (inspreker – namens Enschede Helemaal Stil?), mevr. A. Sempel (GroenLinks), B. Overink (Burgerbelangen), mevr. A. Koç (CDA), V.H.A. van Dijk (D66), mevr. G. Visser-Voorn (EnschedeAnders.nl), A. Yilmaz (SP), W. Tekkelenburg (ChristenUnie), mevr. A.J. ten Thije (PvdA), J.B. Diepemaat (VVD);
Portefeuillehouder: J. Hatēboer; *Ambtelijk:* mevr. M.W.G. Berning

Toezeggingen wethouder Hatēboer:

Openstaande vragen worden schriftelijk beantwoord / meegenomen in de wekelijkse update die de raad ontvangt. Ook wordt de raad geïnformeerd over de wijze waarop de gemeente in het verleden heeft ingegrepen n.a.v. de financiële situatie van Atak en wat er toen is veranderd.

5 Sluiting

22.15 uur

**Concept-besluitenlijst vergadering van de Stedelijke commissie 29 januari 2018
(vast te stellen in de Stedelijke commissievergadering op 12 februari 2018)**

Voorzitter: mevr. A.A. Broekman-Veltman
Secretaris: A. van Loon

1 Opening en mededelingen

Afmeldingen: B.J. Sanders (Burgerbelangen), mevr. Z. Ceben (Burgerbelangen), A. Yilmaz (SP)

2 Overige vaste agendapunten

Vaststellen agenda
Toezeggingenlijst

3 Rondvraag

Er zijn geen vragen ingediend.

4 Brief/zienswijze: Integrale inkoop jeugdhulp en maatschappelijke ondersteuning – nummer 1800002737

Aangemeld door GroenLinks, PvdA, D66, EnschedeAnders.nl, SP en CDA.

Sprekers: mevr. A. Sempel (GroenLinks), M. Braber (D66), mevr. G. Visser-Voorn (EnschedeAnders.nl), mevr. J.E.L. Futselaar (SP), E.J.M. van der Aa (CDA), mevr. A.J. ten Thije (PvdA), J.B. Diepemaat (VVD), mevr. J.M.J. Joosten-Leijendekker (ChristenUnie), B. Overink (Burgerbelangen); Portefeuillehouder: E. Eerenberg

Toezegging wethouder Eerenberg:

De raad ontvangt z.s.m. een reactie van het college op het advies van de Wmo-raad. In ieder geval ruim voor de raadsvergadering van 5 februari 2018.

In ieder geval PvdA, SP, EnschedeAnders.nl en D66 geven aan te overwegen om in de eerstvolgende raadsvergadering middels een actuele motie een zienswijze van de raad aan de wethouder mee te geven.

5 Brief: Uitvoering moties en adviescommissie ‘cultuurhistorie’ – nummer 1700123952

Aangemeld door CDA, PvdA, D66, EnschedeAnders.nl, SP en Burgerbelangen.

Sprekers: V.H.A. van Dijk (D66), mevr. A. Koç (CDA), mevr. A.J. ten Thije (PvdA), mevr. G. Visser-Voorn (EnschedeAnders.nl), M.G.B. Teutelink (Burgerbelangen), R. Wessels (GroenLinks), mevr. J.M.J. Joosten-Leijendekker (ChristenUnie), J.B. Diepemaat (VVD); Portefeuillehouder: J. Hatzenboer

Toezegging wethouder Hatzenboer:

De raad ontvangt binnen 3 weken alsnog een discussienota om te agenderen in een Stedelijke commissie. Hieraan voorafgaand organiseert de wethouder een randprogramma, waarin de raad ook in gesprek kan gaan met relevante betrokken actoren/partners.

6 Sluiting

20.50 uur

Voorstel Gemeenteraad VII- E

Onderwerp	Instellen van een onafhankelijk gebiedsregisseur voor de ontwikkeling van Technology Base Twente		
Portefeuillehouder	Jeroen Hatenboer agendaletter (E)		
Programma	DF	Aangeboden aan Raad	1 februari 2018
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1700130031

Wij stellen u voor te besluiten om:

- 1 In te stemmen met het voorstel om voor de ontwikkeling van Technology Base Twente een onafhankelijke gebiedsregisseur in te stellen.
- 2 De onafhankelijke gebiedsregisseur adviseert aan de gemeente in haar bevoegdheid voor de verlening van Omgevingsvergunningen en meer algemeen in haar bevoegdheid op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.

Inleiding

Op 13 november 2017 heeft de gemeenteraad bij de behandeling van de Programmabegroting 2018-2021 het amendement "Uitvoeren motie Uitwerken stuurgroep en onafhankelijk gebiedsregisseur" en de motie "Uitwerken stuurgroep en onafhankelijk gebiedsregisseur" ingediend. Hieronder volgt het voorstel van het college om het amendement en de motie tot uitvoering te brengen. Samengevat is het voorstel om een onafhankelijk gebiedsregisseur voor Technology Base Twente in te stellen.

Voorafgaand ter inleiding een puntsgewijs beeld van de context waaronder processtappen, geschiedenis, samenloop met andere besluiten en randvoorwaarden.

- Het amendement heeft geleid tot de volgende tekstaanpassing voor de ontwikkeling van Technology Base Twente (Programmabegroting 2018-2021, p. 65): "Wij bewaken de ruimtelijke kwaliteit op dusdanige wijze als verwoord in de motie Uitwerken voorstel stuurgroep en onafhankelijk gebiedsregisseur".
- De inhoud van de motie komt overeen met de motie die op 14 november 2016 is ingediend bij de behandeling van de "Gebiedsgerichte uitwerking structuurvisie Luchthaven 2009". Onder de motie ligt het (inhoudelijke/kaderstellende) belang dat de gemeenteraad hecht aan "het eindadvies, het gebiedsprofiel en de spelregels zoals opgesteld door het Kwaliteitsteam".
- In een brief aan de gemeenteraad van 7 april 2017 heeft het college aangegeven hoe hij uitvoering wil geven aan de motie.
- In de Stedelijke Commissie van 15 mei 2017 heeft over deze brief debat plaatsgevonden met de wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling.
- Tevens heeft op 13 november 2017 tijdens de behandeling van de Programmabegroting 2018-2021 debat plaatsgevonden.
- In dit voorstel zijn ook de onderwerpen meegenomen die in de verschillende debatten naar voren zijn gekomen, met name de onafhankelijke gebiedsregisseur, die over het hele gebied gaat, de inbreng van ecologische kennis in de regie op de organische gebiedsontwikkeling en de betrokkenheid van een buurtkring.
- Parallel heeft de gemeenteraad op 17 juli 2017 bij de behandeling van de Zomernota 2017 de motie "Richting aan governance ontwikkeling luchthaventerrein" aangenomen. Deze motie wordt uitgevoerd met de nu lopende heroriëntatie op de Gemeenschappelijke Regeling – Area Development Twente (GR-ADT). De stand van deze heroriëntatie is op 5 december 2017 via een brief van de gezamenlijke colleges van B&W en GS met u gedeeld. In het verlengde heeft op 12 december 2017 een informatiebijeenkomst in het stadhuis plaatsgevonden. Voor de tussentijd tot aan de afronding van de heroriëntatie wordt de opdracht aan ADT aangepast.

- Evident is dat de opdracht om te komen tot onafhankelijke gebiedsregie ook een “governance-vraagstuk” is, en daarmee samenhangt met de nu lopende heroriëntatie.
- Tegelijk geldt dat ook in de heroriëntatie de adviezen van het Kwaliteitsteam een blijvende waarde zijn, hetgeen tegemoetkomt aan het inhoudelijke kaderstellende doel van de gemeenteraad.
- In de omgang met het amendement en de motie is daarom van belang dat (1) de uitkomst past binnen de huidige institutionele kaders, en (2) niet vooruit wordt gelopen op de uitkomsten van de heroriëntatie.

Beoogd resultaat

De instelling van een onafhankelijk gebiedsregisseur. De onafhankelijke gebiedsregisseur adviseert aan de gemeente in haar bevoegdheid voor de verlening van Omgevingsvergunningen en meer algemeen aan de gemeente in haar publieke taak als hoeder van de ruimtelijke kwaliteit. De advisering richt zich dan ook op de “ruimtelijke kwaliteit” van alle structurele ontwikkelingen en initiatieven in het gehele gebied van de voormalige vliegbasis – de advisering wordt wel begrensd door bestaande rechten en plichten, waaronder eigendomsverhoudingen, onderscheiden bevoegdheden van met name gemeente en provincie en botst ook niet met de nu lopende heroriëntatie en de aangepaste opdracht aan ADT. Omdat initiatieven vaak direct gerelateerd zijn aan vergunning-aanvragen voor (de ontwikkeling van) gebouwen, strekt de opdracht zich ook uit tot advisering over de ontwikkeling van het weefsel tussen de gebouwen, denk aan de openbare ruimte die onder meer voor community-building van groot belang is.

De inhoudelijke kaders waarbinnen de advisering plaatsvindt worden vastgesteld door de gemeenteraad en liggen in de bestemmingsplannen Voormalige luchthaven Twenthe en de Beleidsregel “Ruimtelijke kwaliteit voormalige vliegbasis Twenthe” (zie ook argument 2)

De gebiedsregisseur is voorzitter van een regieteam waarin alle kennis aanwezig is om de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe initiatieven waar nodig te begeleiden en op het beoogde niveau te brengen en borgen. De disciplines stedenbouw/landschap en ecologie worden ingevuld door ambtelijk specialisten van de gemeente Enschede. Voor cultuurhistorie wordt een externe deskundige van het Oversticht betrokken.

Voorgesteld wordt dat de gebiedsregisseur eens per jaar aan college en gemeenteraad rapporteert over de stand van de organische ontwikkeling. Daarnaast de gemeenteraad gevraagd en ongevraagd bijpraat over de ontwikkeling.

Looptijd van deze nieuwe werkwijze is tot het moment dat de uitkomsten van de heroriëntatie GR-ADT worden ingevoerd.

Nota Bene 1:

Voor een goed inzicht geven we – zoals aangegeven tijdens het debat over de Programmabegroting 2018-2021 – graag een beeld van de initiatieven die deze periode op Technology Base Twente landen. Met als leidende vraag: passen de huidige ontwikkelings-initiatieven en de gekozen aanpak/werkwijze bij het vastgestelde gebiedsprofiel, de kernwaarden en de spelregels?

Als afgesproken wordt deze tussentijdse evaluatie (Tussenrapportage regieteam Ruimtelijke Kwaliteit) voor 1 februari 2018 met u gedeeld. In het randprogramma van 15 januari 2018 is al een toelichting op de tussenrapportage gegeven. De tussenrapportage zelf is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. We hebben daarnaast de voormalige voorzitter van het Kwaliteitsteam, Hilde Blank, gevraagd een reflectie te geven op deze tussenrapportage, waaronder op de gekozen aanpak/werkwijze. Ook deze reflectie is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Het college is verheugd met de positieve toon en inhoud van de reflectie, en neemt graag het daarin besloten advies mee in dit voorstel.

Als uitkomst van de reflectie wordt voorgesteld om de gebiedsregisseur een vrije adviserende en agenderende rol te geven op het terrein van “het positioneren van Technology Base Twente en zaken als branding, bereikbaarheid, inrichting openbare ruimte, bewegwijzering, landschappelijke inbedding (en) deskundigheid op het gebied van gebiedsontwikkeling en programmering” (zie ook Argument 4).

Nota Bene 2:

Het eindresultaat van de heroriëntatie ligt in handen van gemeente en provincie gezamenlijk. Voor de heroriëntatie zijn de inhoudelijke essenties uit de adviezen van het Kwaliteitsteam een kaderstellend onderdeel. Of de organisatie van de sturing die de gemeenteraad voorstaat (stuurgroep en onafhankelijke gebiedsregisseur) uiteindelijk wordt gekozen, is vanwege de onderlinge afhankelijkheden niet vooraf toe te zeggen. Wel spreekt vanzelf dat het college de door de raad voorgestelde organisatie van sturing inbrengt in het proces van heroriëntatie.

Nota Bene 3:

In de organische gebiedsontwikkeling speelt de betrokkenheid van partners, onder meer uit de directe omgeving, een belangrijke rol. Het college staat daarom open voor participatie door een buurtkring. Zo nodig wordt ook de totstandkoming van een dergelijke vorm van participatie ondersteund. De start van participatie ligt evenwel in de samenleving zelf, namelijk in de behoefte van een buurtkring tot participatie.

Argumenten

1. Met het instellen van de onafhankelijke gebiedsregisseur komt er een betere scheiding tussen (a) het belang dat de gemeente heeft in ADT – waaronder financieel en economisch – en (b) de publieke taak van de gemeente als hoeder van de ruimtelijke kwaliteit.
2. Verbinden van de onafhankelijke gebiedsregisseur aan de rol van bevoegd gezag voor de omgevingsvergunningen geeft maximale invloed op het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen op Technology Base Twente.
Zoals bekend heeft de gemeenteraad de adviezen van het Kwaliteitsteam ook vertaald in beleidskaders, waaronder de Gebiedsgerichte uitwerking Structuurvisie 2009 (vastgesteld op 14 november 2016). Ook zijn de adviezen overgenomen in de Bestemmingsplannen Voormalige luchthaven Twenthe en de Beleidsregel “Ruimtelijke kwaliteit voormalige vliegbasis Twenthe” – deze worden deze periode ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden. Anders gezegd: de adviezen van het Kwaliteitsteam worden met de vaststelling van de bestemmingsplannen en de beleidsregel leidraad voor de advisering van de onafhankelijke gebiedsregisseur. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de aard van de aangetrokken bedrijvigheid – het economisch profiel wordt immers ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Hiermee is de gemeenteraad volledig in positie voor het uitoefenen van haar kaderstellende rol.
3. Het voorstel past goed bij een van de overwegingen van de gemeenteraad uit de motie “Richting aan governance ontwikkeling luchthaventerrein”. Namelijk, dat: “De samenwerking tussen gemeente en provincie van zeer groot belang is voor de ontwikkeling van het gebied en TecBT in het bijzonder, maar dit beter kan als ieder de eigen rollen invult”. Het voorliggende voorstel doet recht aan deze overweging en verbindt de onafhankelijke gebiedsregie expliciet aan “de eigen rol”, namelijk die van bevoegd gezag voor het verlenen en weigeren van omgevingsvergunningen en de meer algemene gemeentelijke bevoegdheid op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.
4. In de reflectie op de tussenrapportage van de voormalige voorzitter van het Kwaliteitsteam, Hilde Blank komt naar voren dat niet is voorzien in een rol van de gebiedsregisseur op het terrein van “het positioneren van Technology Base Twente en zaken als branding, bereikbaarheid, inrichting openbare ruimte, bewegwijzering, landschappelijke inbedding (en) deskundigheid op het gebied van gebiedsontwikkeling en programmering”. Om met dit advies om te gaan wordt voorgesteld om de onafhankelijke gebiedsregisseur een vrije rol te geven om te reflecteren op deze onderwerpen. Dat past goed bij de adviserende en agenderende rol die de gebiedsregisseur heeft en die ook hiermee ondersteunend kan zijn aan de gemeente in haar publieke taak als hoeder van de ruimtelijke kwaliteit. Tegelijk kan door het toedelen van deze vrije rol organisch gegroeid worden naar de organisatorische uitkomst van de heroriëntatie – ook daarin spelen deze onderwerpen immers een rol.
5. De keus om de adviezen van het Kwaliteitsteam leidend te laten zijn voor de onafhankelijke gebiedsregie bost niet met het proces van heroriëntatie, noch met de hernieuwde opdracht aan ADT voor de periode tot afronding van de heroriëntatie. Ook daarin zijn de adviezen van het Kwaliteitsteam leidend. Twee citaten uit de brief van 5 december 2017 die deze inzet ondersteunen:

Over de heroriëntatie

Wij zien (...) voor ons als publieke partijen voor de komende periode van 10 jaar een blijvende rol bij de ontwikkeling en exploitatie van Technology Base (bedrijvenpark en luchthaven). De redenen daarvoor zijn:

- de samenhang en de daaruit voortvloeiende integrale benadering,
- het unieke en innovatieve karakter inclusief de vliegfunctie,
- de ontwikkeling van nieuwe innovatieve bedrijvigheid,
- de inzet om een community te laten groeien waarin kennis en faciliteiten worden gedeeld,
- onze inzet om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Over de vernieuwde opdracht aan GR-ADT

De heroriëntatie heeft beide colleges doen concluderen dat een stevige focus op de innovatieve economische ontwikkeling rondom Technology Base essentieel is voor de gehele regio. Wij geven als beide colleges de Gemeenschappelijke Regeling daarom nu al een aangepaste opdracht. Een opdracht die past bij de focus en de volgende fase die we met Technology Base in gaan. Die opgave betreft de ontwikkeling en de exploitatie van de unieke en innovatieve Technology Base (...). Daarbij zullen wij extra aandacht geven aan en investeren in het versterken van het profiel, aan het actief werken aan parkmanagement en aan het bevorderen van de ontwikkeling van een community van de huurders en gebruikers op Technology Base. Kennis en faciliteiten worden daarbij gedeeld en kruisbestuivingen worden bevorderd.

6. Voor een afzonderlijke stuurgroep ziet het college op dit moment onvoldoende ruimte voor toegevoegde waarde, nu (1) de huidige gemeenschappelijke regeling nog geldt, (2) de opdracht aan ADT wordt aangepast, en (3) de gebiedsregie wordt gekoppeld aan de eigen gemeentelijke bevoegdheid. Het college stelt voor op dat punt de heroriëntatie af te wachten, en op dat moment te komen tot een nieuwe governance waaronder een mogelijk hernieuwde positionering van de onafhankelijke gebiedsregie.

Kanttekeningen

1. Een alternatief voor de “onafhankelijke gebiedsregisseur” die nu vooruitlopend op de uitkomsten van de heroriëntatie in het leven wordt geroepen, is nog even niets doen. Een argument daarvoor is dat de komende periode de opdracht aan ADT toch al wordt aangepast en gericht op de adviezen van het Kwaliteitsteam.
2. De gebiedsregie die vooruitlopend op de heroriëntatie wordt ingevoerd, heeft een smallere strekking dan in de adviezen van het Kwaliteitsteam is verwoord. Zo omvat het bijvoorbeeld niet onderwerpen als parkmanagement, community building en de acquisitie zelf. Als aangegeven zijn dit onderwerpen die meegenomen zijn in de vernieuwde opdracht aan GR-ADT.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Met de instelling van onafhankelijke gebiedsregie wordt een processtap toegevoegd waarin geoordeeld kan worden over duurzaamheidsaspecten als ecologie en cultuurhistorie.

Kosten, opbrengsten, dekking

De financiële gevolgen van het vormgeven van de onafhankelijke gebiedsregie liggen inclusief ondersteuning en werkbudget rond 95.000 euro per jaar.

Dekking wordt gevonden in de bestaande budgetten voor Technology Base Twente. Voor het overgrote deel gaat het immers om werkzaamheden die ook nu al worden uitgevoerd.

Communicatie

Nvt

Vervolg

Instellen van een onafhankelijke gebiedsregisseur

Bijlagen

- 1 Tussenrapportage regieteam Ruimtelijke Kwaliteit
- 2 Reflectie van Hilde Blank op de tussenrapportage

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



Tussenrapportage Regieteam Ruimtelijke kwaliteit *voormalige vliegbasis Twenthe*

REGIETEAM RUIMTELIJKE KWALITEIT

Voorwoord stadsbouwmeester



Op de Technology Base Twente wordt nu enige tijd geoefend met een eigentijdse vorm van organische gebiedsontwikkeling. Hierbij wordt op gedefinieerde kernwaarden van het gebied gestuurd in plaats van op een van tevoren vastgelegd eindbeeld. Waar toekomstige initiatiefnemers in traditionele processen vooral restrictieve kaders kregen uitgelegd, worden zij hier in gesprek geïnspireerd en uitgedaagd met hun plan een bijdrage te leveren aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Dit innovatieve type gebiedsontwikkeling, waarbij ruimte wordt geboden aan flexibiliteit en de tijd gebruikt wordt om het verhaal van het gebied te laten groeien en rijpen, vereist een nieuw instrumentarium, communicatiewijzen en procesvormen. In de afgelopen periode hebben we met het regieteam hieraan geprobeerd invulling te geven.

De rol van een regieteam dat aan de voorkant van een organisch gebiedsontwikkeltraject met initiatiefnemers spreekt en daarbij een afweging helpt maken tussen ruimtelijke, economische, historische en functionele aspecten is niet alleen een rol die goed past in koers die op de Technology Base gevaren wordt ten aanzien van samenwerking met marktpartijen, maar is ook een rol die met de ophanden zijnde Omgevingswet steeds actueler en noodzakelijker zal worden. Een rol waarbij niet elke discipline vanuit een eigen perspectief en na elkaar de afweging maakt of het initiatief wel of niet past, maar waarbij integraal naar vraagstukken wordt gekeken en de overheid helpt de verschillende belangen inzichtelijk te maken, deze te wegen om uiteindelijk met partijen tot een optimale en hopelijk voor allen bevredigende oplossing te komen.

Om het regieteam goed in positie te krijgen zijn een aantal zaken anders geregeld dan te doen gebruikelijk. Er zit kennis vanuit de verschillende perspectieven aan tafel, indieners schuiven in een vroeg stadium aan om te voorkomen dat er al een locatie is gekozen of zelfs plannen zijn uitgewerkt en er wordt gestuurd op kwaliteit. Ook is gewerkt aan een nieuw soort onderleggers die vanuit de geformuleerde kernwaarden vertellen welk milieu op welke plek beoogd wordt en welke eisen daar gelden. Dit heeft eerder een set verhalende, verbeeldende, uitnodigende stedenbouwkundige documenten opgeleverd, dan een restrictief kader met harde regels om te voorkomen dat er ongelukken gebeuren.

De afgelopen periode is het regieteam i.o. geformeerd en geïnstalleerd. Terwijl de genoemde onderleggers nog werden geproduceerd oefenden we in onze nieuwe rollen aan de hand van nieuwe initiatieven. Hoewel er een zeker risico kleeft aan het bepalen van de spelregels terwijl het spel al begonnen is heeft de periode die we tot nu toe doorlopen hebben geholpen het gebied en de spelers te leren kennen, het team als een team te laten werken, te weten welke disciplines nog ontbreken, eigen ambities te formuleren en de kaders zodanig vorm te geven dat zij werkbare instrumenten zijn geworden. Ondertussen zijn de eerste initiatiefnemers in het gebied geland en levert de opgedane ervaring input voor de volgende stappen.

Rob Hendriks - Voorzitter regieteam Ruimtelijke Kwaliteit

REGIETEAM RUIMTELIJKE KWALITEIT

Team 2017

**Voorzitter, architectuur:**

Rob Hendriks, DAAD architecten,
stadsbouwmeester Enschede

**Secretaris/ stedenbouw:**

Markus Götz, gemeente Enschede

**Cultuurhistorie:**

Mascha van Damme, Het Oversticht

**Landschapsarchitectuur:**

Henk Visscher, gemeente Enschede

Het regieteam wordt bemenst door een mix aan externe en interne deskundigen met een onafhankelijke voorzitter. De secretaris is een gemeenteambtenaar die o.a. voor de verbinding tussen de gemeente en de externe teamleden zorgt.

Het regieteam werkt integraal vanuit de verschillende vakdisciplines en zoekt samen naar de ruimtelijke meerwaarde voor een iconisch Technology Base Twente dat als vliegwiel voor de economische ontwikkeling wil zorgen. Als regieteam willen wij nieuwe wegen bewandelen om de beoogde kwaliteit samen met eigenaren en initiatiefnemers te bereiken.

In 2018 wordt aan het regieteam een ecooloog toegevoeg.

Het regieteam heeft de volgende taken:

- pro-actief agenderen en stimuleren door onderzoekend ontwerpen
- begeleiden en beoordelen initiatieven
- evalueren en verbeteren samenwerkingsprocessen

REGIETEAM RUIMTELIJKE KWALITEIT

Aanleiding

Hoe faciliteer je een economische ontwikkeling van het voormalige vliegveld die je nog niet concreet in een ruimtelijke vraag kunt vertalen? De breed gedragen adviezen van de Commissie Wientjes en van het Kwaliteitsteam rond Hilde Blank vormen de basis. Het Kwaliteitsteam heeft twee adviezen opgesteld. De visie van het kwaliteitsteam, “*Ontwikkelen vanuit Kernwaarden*” is opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. De ruimtelijke spelregels zijn vertaald naar de concept beleidsregel “Ruimtelijke kwaliteit voormalige vliegbasis Twenthe” en de “10 Gouden Regels” voor de implementatie “naar een nieuwe manier van ontwikkelen” zijn opgenomen in de werkwijze van het regieteam.

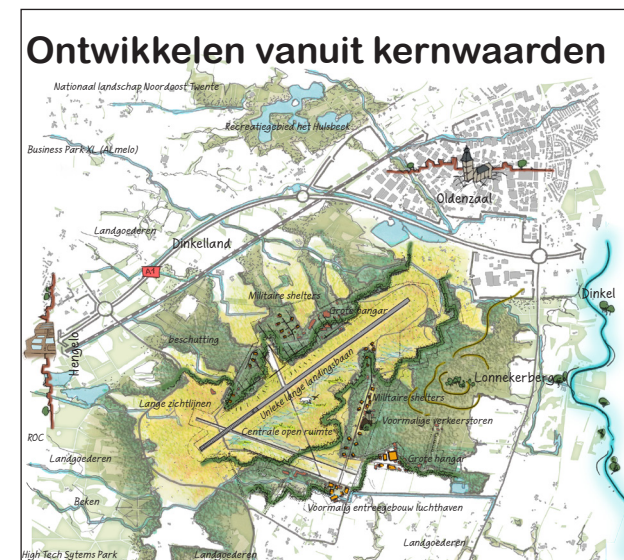
7 kernwaarden

Gemeenschappelijkheid - Trots - Respect voor het bestaande

Inventiviteit - Duurzaamheid - Vrijheid - Beleving

Enschede heeft door het toepassen van de beleidsregel voor kwaliteitsregie gekozen en heeft daarvoor een nieuw regieteam samengesteld. De eerste helft van 2017 stond in het teken van experimenteren en wennen aan de nieuwe werkwijze en het opbouwen van vertrouwen dat de grondhouding “alles kan, mits...” ook flexibel kan worden ingevuld. Ook experimenteren omdat het planologische kader nog geen status heeft en nieuwbouw niet mogelijk is.

Na een eerste fase van initiatieven en het afhaken van een grote gebiedsontwikkelaar ontstond een grotere vraag naar meer richting ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied. Dit komt door het groeiende aantal geïnteresseerde vestigers en vragen die zij hebben ten aanzien van de ruimtelijke inrichting. Waar situeer je de eerste vestigers die niet meer in een bestaande shelter passen? Hoe ontwikkel je daarvoor de infrastructuur?



KADERS KWALITEITSTEAM - waarmee regieteam nu al heeft gewerkt



1. **Sfeer van het gebied - Robuust, avontuurlijk en vernieuwend**
2. **Landschappelijke setting - Interactie tussen gebouwen en landschap**
3. **Duurzaamheid, innovatie en ecologie - Benutten eigen bronnen en circulaire economie**
4. Bereikbaarheid en entree - Nieuwe mobiliteitsconcepten
5. TBT-loop - Iedereen verbonden en één adres
6. **Bestaand versus nieuw - Respect voor bestaande ensembles**
7. **Nieuwe bouwwerken - Flexibel en aanpasbaar**
8. **Verlichting - Geïntegreerd in bouwwerken**
9. Afscheidingen - Zo min mogelijk visuele barrières
10. De baan en aerospace beleving - Basis voor hét onderscheidende profiel



1. Organiseer een brede stuurgroep met een daadkrachtige ontwikkel- en uitvoeringsorganisatie
2. **Stuur op een duidelijk profiel op basis van kernwaarden**
3. **Ken de (on)mogelijkheden**
4. **Maak geen eindplaatje maar ga voor organisch ontwikkelen**
5. **Zorg voor voldoende flexibiliteit binnen afgesproken kaders**
6. Voer een proactieve acquisitie
7. **Inspireer en enthousiasmeer (toekomstige) klanten**
8. **Zorg voor een eenduidige en transparante communicatie**
9. **Kies voor kwaliteitsregie**
10. **Neem de tijd**

WERKWIJZE

samenwerking van ADT met het regieteam

Vanaf het begin in december 2016 lag de focus van de gesprekken tussen het regieteam en ADT op de werkwijze en rollen. Het regieteam was meedenkend en werd om een oordeel / advies gevraagd. Een positief advies van het regieteam is het uitgangspunt voor een bouwvergunning.

In het afgelopen jaar is de nieuwe werkwijze steeds duidelijker geworden. Een samenwerking tussen de grondeigenaar, initiatiefnemer en het regieteam om het gebied per ontwikkeling in te vullen.

Om de werkwijze te optimaliseren en om te voorkomen dat na indienen van de bouwaanvraag nieuwe aspecten op tafel komen is het essentieel dat een vergunningmanager toegevoegd wordt aan het regieteam. Milieuaspecten en kennis van vergunningen zijn in deze werkwijze vroegtijdig nodig. De gemeentelijke omgevingsmanager voor Technology Base zal na de zomer deelnemen aan het regieteam.

Verder speelt ook de ecologie een grote rol. Het blijkt nauwelijks mogelijk om goede uitspraken over de gevolgen voor flora en fauna te doen. De deelname van een ecooloog aan het regieteam is afgesproken en zal na de zomer worden ingevuld.

Stappenplan ruimtelijke afweging / procesafspraken met ADT

Er zijn 2 situaties denkbaar:

- a. Een vestiger zet een nieuw gebouw neer;
- b. Een vestiger wordt huurder van een gebouw van ADT;

Stappen nieuwbouw

1. Vestiger en ADT bekijken geschikte locatie is (intake).
2. ADT bespreekt de intake inclusief locatie voorstel(len) met het Regieteam.
3. Intake van de Vestiger met ADT + Regieteam: ADT + Regieteam nemen besluit over de locatie en koppelen deze terug aan de Vestiger, en geven spelregels voor de locatie mee
4. De Vestiger maakt Schetsontwerp (SO) maken voor het gebouw.
5. Regieteam bespreekt SO. Vestiger presenteert het plan aan het Regieteam waarbij ADT aanwezig is. Ontwerpproces met Vestiger om te komen tot VO (voorlopig ontwerp).
6. Er volgt een eindadvies van het Regieteam. Architect/ADT dient plan in OLO in. Advies gaat mee met vergunningaanvraag.

Als Regieteam of ADT en nieuwe Vestiger er niet uitkomen maar ADT wil wel door met deze klant dan wordt een besluit ten van de ruimtelijke inpassing gevraagd aan de bestuurders.

Het kan ook zijn dat een Vestiger zich terugtrekt.

SHELTERS

transformatie erfgoed



Een kwaliteit-spelregel voor de ontwikkeling van Technology Base Twente is: transformeer zo snel mogelijk het bestaande erfgoed met als doel de militaire identiteit te koesteren.

In de loop van 2017 zijn inmiddels vier shelters aangepakt en behandeld in het regieteam. De shelters liggen in de “Druiventros”, een waardevol cultuurhistorisch ensemble ingebed in bos met in totaal 6 shelters. De overige shelters liggen langs de rolbaan. Hierdoor is een nieuw werkmilieu aan het ontstaan dat de militaire identiteit heel goed weet te bewaren en te transformeren.

De grote shelterdeur wordt bij alle shelters gesloten met een glazen gevel. Het dak krijgt een nieuwe dakbedekking om de shelter te isoleren en waterdicht te krijgen. Kleurstelling en details zoals een minimaal dakoverstek werden bij iedere aanpak verbeterd. Kenmerkende details zoals oude deuren aan de zijkant, oude verlichting en de nummering worden behouden. Ook de wijze hoe zich aan de binnenkant de inrichting tot het bestaande erfgoed verhoudt is onderdeel van gesprek. Hier hebben de adviezen tot een verbetering geleid.

De grootste ingreep is de sloop van de Deflector aan de achterzijde van een shelter. Om het gebouw te kunnen bereiken en vooral ook te kunnen bevoorraden werd de achterkant aangepast. Het is nu gelukt om een vestiger te vinden die ook de Deflector heeft weten in te passen. Om de waarde van de Deflector beter te kunnen inschatten is tijdens 2017 een aanvullende studie door Het Oversticht verricht en onderzoek gedaan naar de constructie: ken de (on)mogelijkheden (gouden regel 3).



nieuwbouw luchthavengebonden bedrijvigheid



Om zowel op de landschappelijke inpassing als op hoogteaccenten te kunnen sturen heeft het regieteam de beleidsregel en het bestemmingsplan aangepast.

ZONNEPARK & GRONDDEPOT

kleine verkenning samen met ADT

Het regieteam is door de gemeente gevraagd om mee te denken over de mogelijkheden voor de inpassing van zonnenvelden op Technology Base Twente. Het is een gemeentelijke verkenning naar de mogelijkheden op locaties waarvoor in een eerste peiling maatschappelijk draagvlak zou kunnen voor het realiseren van een zonnenveld.

Het regieteam ziet zonnepanelen als bebouwing. Zonnepanelen kunnen niet groen vervangen. Het landschappelijke casco is van grote waarde voor het gebiedsprofiel. Deze groene massa vormt het raamwerk voor de bedrijven: sfeer van het gebied en landschappelijke setting. Zonder kappen van bos en het aantasten van het gebiedsprofiel zijn er beperkt mogelijkheden.



Bij de werkzaamheden op Technology Base komt grond vrij die ADT vanuit de duurzaamheids-gedachte het liefst ter plekke zou willen hergebruiken. In de EHS werd al een uitkijkheuvel met vrijgekomen grond opgericht. Hetzelfde idee zou ADT graag op Technology Base herhalen. Tijdens een veldbezoek aan het terrein zijn verschillende varianten besproken. Belangrijk uitgangspunt voor het regieteam was het concept van het landgoed vanuit het gebiedsprofiel. De uitkijkheuvel zou niet direct zichtbaar, maar iets verscholen moeten en liggen en van daaruit volop uitzicht moeten bieden. Om die reden is gekozen voor een gronddepot achter shelter B538. Hij ligt dan net buiten de militaire laag met rolbaan en shelter aan de “nieuwe TecBT laag”, het gezicht naar de lange baan.

DOCUMENTEN ADT

ruimtelijk casco, landschappelijk casco, beeldkwaliteit



ADT heeft IAA stedenbouw de opdracht geven om met een drietal verkenningen nader richting te geven aan de opgave. De wellicht belangrijkste keuze in deze documenten is het gebruiken van de oude rolbaan als hoofdstructuur en ontsluitingsroute van Technology Base. Verder verdiepen de documenten de inhoudelijke aspecten van het gebiedsprofiel en zorgen voor verbeeldingen.

Echter de eerste concept-documenten van ADT leken nog erg op traditionelle documenten en leveren redelijk klassieke stedenbouwkundige kaders waarin de ruimte voor dialoog met de initiatiefnemer nauwelijks een plek heeft gekregen. De documenten gaven meer richting voor een klassieke stedenbouwkundige invulling en welstandsbeoordeling dan voor een actief regieteam.

De conceptuele aanzet is steeds meer aanwezig maar is in de ogen van het regieteam nog niet consequent verder uitgewerkt. Ook hierin wordt het experimentele karakter van de nieuwe werkwijze zichtbaar.

De beoogde werkwijze vraagt om spelregels per ontwikkeling en kennis van de kwaliteiten uit de verschillende tijdslagen die in het ruimtelijke casco uitgebreid en passend zijn beschreven. Door middel van sfeerbeelden en verdere conceptuele verkenningen zou de ontwikkeling voor bedrijven en investeerders nader verbeeld kunnen worden.

Wij merken dat deze nieuwe manier van werken veel vraagt van alle betrokken partijen, vooral in houding en gedrag.

AANBEVELING REGIETEAM

verbeeld de visie - maak een wenkend perspectief

Het lijkt tegenstrijdig te zijn met de gouden regel “Maak geen eindplaatje maar ga voor organisch ontwikkelen”. Geen eindbeeld maken betekent niet dat er verbeeldingen kunnen worden gemaakt omdat beelden vaak meer zeggen dan woorden.

De ambitie en visie op Technology Base Twente vraagt om verbeeldingen.

De verbeelding zou een modern en dynamisch masterplan moeten zijn, een masterplan dat niet op oplossingen en programma stuurt maar helpt om de dialoog over de initiatieven te voeren.

De verbeelding kan investeerders en ondernemers helpen een beter beeld te krijgen bij de ambities en de visie en inspireren om zich te vestigen. In de producten die tot op heden zijn gemaakt vinden wij deze verbeeldingskracht nog niet voldoende terug.

Het regieteam gaat de kansen die een dynamisch masterplan biedt verbeelden en concrete voorstellen maken, gebaseerd op de koers die ADT heeft ingezet.

Het regieteam wil daarbij aansluiten op tip 3 van de “10 Gouden regels”.

Schets verschillende voorstelbare interne en externe toekomsten voor het gebied zodat het gebied dichterbij haar kernkwaliteiten blijft, vragen snel kunnen worden beoordeeld en inzicht verkregen wordt in ‘no regret’ maatregelen, die te allen tijde goed zijn voor het gebied. Voordeel van het werken met scenario’s is dat je snel kunt schakelen wanneer er zich een concre-

te vraag voordoet en dat je kunt starten met ‘no regret’ maatregelen. De scenario’s zijn nadrukkelijk niet bedoeld als eindbeelden.

Agenda regieteam

- Door middel van tekeningen en schema’s het werken met ruimtelijke lagen verbeelden.
- Door schetsen verkennen hoe ontwikkelingen de verschillende lagen raken en welke mogelijkheden er zijn.
- Door sfeerbeelden van verschillende locaties uitwerken willen we de verschillende kwaliteitsaspecten nader verkennen. Daarbij denken we aan de situering van gebouwen en parkeerplaatsen, de reactie van nieuwbouw op bestaande structuren, de identiteit / beleving, samenhang in architectuur en veel meer.

Inspireer en enthousiasmeer



Ken de (on)mogelijkheden - Conceptuele mindmap Technology Base

De lagen van Technology Base



Centrale knoop in het gebied? Een bijzondere plek?

Inspireer en enthousiasmeer



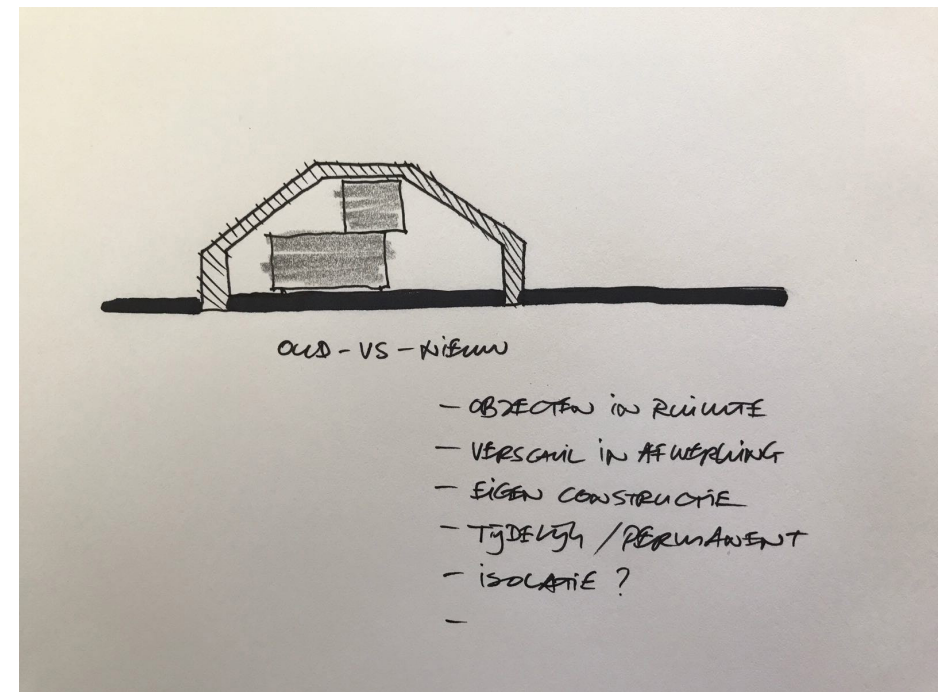
Om de beoogde kwaliteit van de taxibaan te borgen is het zaak de continue groene wanden te behouden, de gebouwen in het groen te plaatsen, geen nieuwe belijning op het wegdek aan te brengen, bevoorrading via de achterzijde te laten plaatsvinden, gebouwen een 'groene' etalagefunctie aan de taxibaan te geven, etc.



Inspireer en enthousiasmeer



De maat van de beoogde nieuwbouw wordt in relatie gebracht tot de afstand tot de taxibaan, benodigde toevoegingen aan het groen, parkeerplekken en de maat van de gaten in de groene wand. De architectuur van de gebouwen wordt aangepast aan de context waarin zij landen. Middels ruimtelijke verkenningen als deze worden de consequenties van mogelijke voorstellen in beeld gebracht.



Jeroen Hartenboer
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling
gemeente Enschede

Rotterdam, 23 januari 2018

Ons kenmerk: HB180123B01

Betreft: reflectie tussenrapportage Regieteam Ruimtelijke kwaliteit en reflectie op het raadsvoorstel voor aanstellen onafhankelijke gebiedsregisseur.

Geachte heer Hatenboer, beste Jeroen,

1

Graag voldoe ik aan uw verzoek om een reflectie te geven op het document Tussenrapportage Regieteam Ruimtelijke kwaliteit, versie september 2017 en het raadsvoorstel om een onafhankelijke gebiedsregisseur in te stellen voor de ontwikkeling van Technology Base Twente.

Reflectie op raadsvoorstel

Het doet mij deugd dat de gemeenteraad de adviezen van het Kwaliteitsteam serieus neemt en zich inspanst om de adviezen een blijvende waarde te geven. Het instellen van een onafhankelijke gebiedsregisseur die op het juiste niveau gepositioneerd wordt, kan ik van harte ondersteunen.

In de periode dat ik voorzitter van het Kwaliteitsteam mocht zijn heb ik kennis gemaakt met de ambtelijke specialisten die vakkundige en met liefde voor het gebied hun werk doen. Vanuit het oogpunt van het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit en de continuïteit van de ontwikkeling ben ik verheugd dat zij een rol krijgen toebedeeld in het regieteam. Het verrijken van het team vanuit de cultuurhistorie en ecologie is zeer waardevol.

Ik wil u graag ter overweging meegeven het team uit te breiden met deskundigheid op het gebied van gebiedsontwikkeling zodat ook het programma onderdeel

uitmaakt van de kwaliteitsborging. Immers voor het goed functioneren van Technology Base Twente is het minstens zo belangrijk dat de functies elkaar versterken en samen bijdragen aan het gebiedsprofiel.

Ik wil graag onderstrepen het belang van de gebiedsregisseur aan de voorkant van de ontwikkeling en de dialoog met nieuwe vestigers in het gebied zodat voorkomen wordt dat de gebiedsregisseur in de positie van plantoetser terecht komt. De gebiedsregisseur kan partijen inspireren en hen verder laten kijken dan het eigen belang. Zo kunnen zij vestigers activeren een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het totale gebied, zoals het delen van voorzieningen, een gezamenlijke uitstraling van de openbare ruimte, gezamenlijke oplossingen voor parkeren, bewegwijzering etc.

Ik mis in het verhaal de rol van de gebiedsregisseur in de branding en positionering van het gebied. Het lijkt zich te beperken tot het begeleiden van de vestigers en potentiële bedrijven voor Technology Base. Onderwerpen zoals de algehele bereikbaarheid en vindbaarheid van het gebied, de entrees, inrichting van de openbare ruimte, de inbedding in het Twentse landschap, de routes door het gebied, koppeling met recreatie en dergelijke zijn ook onderwerpen die in mijn optiek horen bij takenpakket van de gebiedsregisseur.

2

Ik lees niet hoe de directe omgeving wordt betrokken bij de toekomstige ontwikkelingen en ook de andere innovatieve gebieden en bedrijven en onderwijs- en kennisinstellingen in Twente. De bijdrage van de ontwikkeling van Technology Base Twente aan het imago van heel Twente lijkt wat onderbelicht. Door te veel de focus te leggen op het gebied en dit te beschouwen als uit te geven kavels en de gebiedsregisseur aan te stellen om dit zo goed mogelijk te begeleiden, gaat voorbij aan de potentie om Technology Base een showcase of visitekaartje te laten zijn voor de innovatieve kracht van Twente waar zowel onderwijs en kennisinstellingen als ook toeleverende bedrijven, omliggend gemeenten profijt van kunnen hebben.

Ik ondersteun de verantwoordelijkheid die de publieke partijen nemen om een blijvende rol te nemen bij de ontwikkeling en exploitatie van Technology Base:

- Samenhang en de daaruit voortvloeiende integrale benadering
- Unieke en innovatieve karakter inclusief de vliegfunctie
- De ontwikkeling van nieuwe innovatieve bedrijvigheid
- Inzet om een community te laten groeien waarin kennis en faciliteiten worden gedeeld
- Onze inzet om de ruimtelijke kwaliteit te versterken

Ik zou u willen aanbevelen hier ook de samenhang met de omgeving op te nemen, de kansen voor versterken van recreatieve en ecologische karakter en nogmaals te onderstrepen dat de vliegfunctie ondergeschikt en ondersteunend is aan Technology Base Twente.

Het zou mooi zijn wanneer op termijn deze verantwoordelijkheid wordt gedeeld met maatschappelijke en private partijen.

In het raadsbesluit worden kanttekeningen geplaatst waarbij een alternatief wordt neergelegd om voorlopig niets te doen. Ik zou u dat afraden aangezien niets doen vaak leidt tot achteruitgang en negatief kan zijn voor het vertrouwen bij de omgeving en de huidige vestigers op Technology Base.

Reflectie op Tussenrapportage Regieteam Ruimtelijke kwaliteit, voormalige vliegbasis Twenthe versie september 2017

Ik heb de tussenrapportage met veel plezier gelezen en ben positief over het in positie brengen van het regieteam in lopende processen. De nadruk die gelegd wordt om het anders te doen en het lerende karakter van het team, samen met het inspireren en uitdagen van de initiatiefnemers wekt veel vertrouwen.

3

Zoals al hiervoor gesteld ben ik positief over de samenstelling van het team en wil ik nogmaals de overweging meegeven dit uit te breiden met deskundigheid over de programmatische aspecten van de gebiedsontwikkeling.

In het beschreven proces mis ik nog wel de betrokkenheid van andere stakeholders dan de potentiële vestigers.

Ik ben positief over de helderheid die getracht wordt te geven over de positie van het regieteam ten opzichte van ADT. Niet alleen voor de beide partijen zelf maar ook voor geïnteresseerde partijen die zich hier willen vestigen.

Ik ondersteun ook van harte de opmerking om een perspectief te schetsen die richting geeft en inspireert zonder een blauwdruk of plan op te leggen.

In het hoofdstuk: Documenten ADT, ruimtelijk casco, landschappelijk casco en beeldkwaliteit, houdt het regieteam een pleidooi om voor een andere, meer vernieuwende aanpak te kiezen. Deze opmerking is uit mijn hart gegrepen en spreekt vertrouwen uit dat het regieteam de juiste partij is voor deze opgave.

Samenvattend

Ik ben positief over het instellen van een gebiedsregisseur en een regieteam. Daarbij is helderheid over de verdeling van taken en verantwoordelijkheid tussen regieteam en ADT zeer belangrijk. Ik zou u de aanbeveling mee willen geven de gebiedsregisseur een zwaardere rol te geven in het positioneren van Technology Base Twente en zaken als branding, bereikbaarheid, inrichting openbare ruimte, bewegwijzering, landschappelijke inbedding onderdeel te laten zijn van het takenpakket. Tot slot zou ik u willen aanbevelen deskundigheid op het gebied van gebiedsontwikkeling en programmering aan het regieteam toe te voegen.

Ik hoop u met deze brief te steunen in uw ambitie om van Technology Base Twente een waardevolle gebiedsontwikkeling te maken, een visitekaartje voor heel Twente.

Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Ir. Hilde Blank
Directeur BVR adviseurs

Voorstel Gemeenteraad VII- E

Onderwerp	Herontwikkeling Cobercoterrein		
Portefeuillehouder	Jeroen Hatenboer agendaletter (E))		
Programma	DF	Aangeboden aan Raad	1 februari 2018
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1700127687

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De door het college opgelegde geheimhouding van de bijlagen 1, 4 en 5 bij dit voorstel te bekrachtigen ingevolge artikel 25 lid 3 Gemeentewet.
2. Kennis te nemen van de anterieure overeenkomst met de exploitant.
3. De stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan voor het Cobercoterrein vast te stellen als de richtinggevende leidraad voor de verdere ontwikkeling van het Cobercoterrein
4. Een krediet vast te stellen ad €733.000,-- voor investeringen ten behoeve van de realisatie van Cobercoterrein en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage van de exploitant en grondverkoop.
5. Dit in de begroting op te nemen.

Inleiding

De ontwikkeling van het Cobercoterrein draagt bij aan het verder versterken van de stadskern. Het vormt een belangrijke schakel tussen de Boddenkamp en de binnenstad. Het gebied is gelegen dicht tegen de binnenstad en het station en sluit aan bij een belangrijke radiaal, de Raiffeissenstraat. De locatie vraagt om een zorgvuldige invulling. Belangrijke identiteitsdrager in het gebied is de Melkhal welke onderdeel uitmaakte van de voormalige Cobercofabriek.

In 2016 heeft de ontwikkelaar "Melkhal Enschede BV" een optie tot koop gekregen op het terrein. In juli 2017 zijn de eerste plannen aan u gepresenteerd in een informatiebijeenkomst in de Melkhal zelf. De afgelopen periode is het concept voor de Melkhal verder uitgewerkt en heeft nu geresulteerd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de exploitant waarin de hoofdlijnen van het programma, stedenbouwkundige visie, beeldkwaliteit en financiële afspraken zijn vastgelegd.

In de overeenkomst is tevens meegenomen de verkoop van een strook grond door de gemeente langs de HOV-busbaan aan de ontwikkelaar ten behoeve van de ontwikkeling van het Cobercoterrein.

Het college heeft nu deze overeenkomst vastgesteld. De overeenkomst ligt voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Programma

De inzet is om op het Cobercoterrein een duurzame en onderscheidende gebiedsontwikkeling te realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is daarbij het behoud van de Melkhal. Vanuit de historie van Enschede is dit ook van belang gelet op de functie van de coöperatieve melkinrichting die zich hier ruim een eeuw geleden al vestigde. In de jaren zestig van de vorige eeuw is de Melkhal in de huidige verschijningsvorm gebouwd. In het nieuwe stedenbouwkundig plan heeft de Melkhal een prominente plek gekregen en vormt samen met de Ambachtsschool een belangrijke identiteitsdrager voor het gebied. Door aan de noordzijde van de Melkhal twee losstaande gebouwen te plaatsen wordt verwezen naar de historie van het gebied waar ook destijds verschillende gebouwen waren gesitueerd.

Het gebied vormt een belangrijke ruimtelijke schakel tussen de Boddenkamp en de binnenstad.

Melkhal

De Melkhal zelf krijgt een invulling als multifunctioneel gebouw. Vanuit uw Raad is de afgelopen jaren meermaals aangedrongen op het behoud van de Melkhal. Hergebruik van het bestaande gebouw is dan ook randvoorwaarde. De Melkhal is een belangrijke identiteitsdrager in het gebied en is opgenomen op de cultuurhistorische kaart van Enschede. In het gebouw komt een mix van functies op het gebied van werken, bedrijven en ondernemen, detailhandel en horeca. Zowel overdag als 's avonds zijn er gebruikers aanwezig zodat het gebouw en de directe omgeving een levendige uitstraling gaan krijgen. Gebruikers van de Melkhal

moeten elkaar aanvullen en versterken. Het gebouw krijgt dan ook gemeenschappelijke voorzieningen. Deze kunnen zowel door de huurders van de Melkhal maar ook door omwonenden worden gebruikt. Om het concept te waarborgen, maar ook om op mogelijke toekomstige ontwikkelingen te kunnen inspelen, wordt er een regiegroep gevormd met de eigenaar van de Melkhal en de gebruikers. Bij veranderingen buiten het concept worden ook de omwonenden geconsulteerd.

Zuidzijde Cobercoterrein

Aan de zuidzijde van het Cobercoterrein is ruimte voor maximaal 55 woonkavels welke in de vorm van particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven.

Noordzijde Cobercoterrein

Aan de noordzijde van de Melkhal, direct aan de Kottendijk, komen twee losstaande gebouwen waarin wonen en werken kan worden gecombineerd. De toekomstige bewoner kan daarbij binnen het casco zelf grotendeels de omvang en invulling van de ruimte bepalen

Het programma is uitgewerkt in de stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan. Deze maken onderdeel uit van de gesloten anterieure overeenkomst.

Raiffeisenstraat

Met de invulling van het Cobercoterrein wordt een belangrijke kwaliteitsimpuls gegeven aan het gebied. Een goede aansluiting op de Raiffeisenstraat is daarbij van belang. Om daadwerkelijk hier een goede invulling aan te geven is het belangrijk dat ook de Raiffeisenstraat zelf een kwaliteitsimpuls krijgt. In 2017 is er een voorlopig ontwerp gemaakt waarbij de Raiffeisenstraat de doorgaande route voor het autoverkeer wordt richting de Hengelosestraat en de Singel. Langs de oostzijde van de Raiffeisenstraat komt een tweezijdig fietspad. Deze zorgt voor de verbinding van de F35 richting de noordzijde van de stad. Een subsidieaanvraag is hiervoor ingediend bij de provincie. Afhankelijk van de uiteindelijke toegekende subsidie zal in de loop van dit jaar een afzonderlijk investeringsvoorstel aan u worden voorgelegd. Het deel van de exploitatiebijdrage voor de asfaltering en herprofilering van de Raiffeisenstraat kan hiervoor dan worden ingezet

Beoogd resultaat

Met dit voorstel wordt beoogd het programma voor het Cobercoterrein en de invulling van de Melkhal vast te stellen met daarbij de financiële afspraken over de exploitatiebijdrage en de verkoop van een strook grond langs de HOV-busbaan.

Naast het programma is de stedenbouwkundige visie in hoofdlijnen en het beeldkwaliteitsplan vastgelegd. Dit is de basis om vervolgens te vertalen naar een herziening van het bestemmingsplan. Deze wordt in de loop van het jaar ter vaststelling aan uw Raad voorgelegd.

Argumenten

1.1 Het is aan gemeenteraad om de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen

Het college kan geheimhouding opleggen op stukken die aan de raad of leden van de raad worden overlegd. Dat gebeurt op grond van artikel 55 van de Gemeentewet en op grond van een belang dat is genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). Van de geheimhouding wordt op de stukken melding gemaakt. Op 30 januari jl. heeft het college geheimhouding opgelegd op de bijlagen 1, 4 en 5 bij dit voorstel. De verplichting tot geheimhouding van stukken vervalt, als de raad die niet bekrachtigt in zijn eerstvolgende vergadering, waarin (volgens de presentielijst) meer dan de helft van de raadsleden aanwezig zijn. Dat staat in artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.

1.2 Er zijn gronden van artikel 10 van de Wob van toepassing

Voor het college is openbaarheid uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch is voorgesteld op de grondexploitatie Coberco en de bijhorende bijlagen geheimhouding op te leggen.

Bij het voorstel of op de documenten geheimhouding kan worden opgelegd, zijn de belangen uit artikel 10 Wob afgewogen. De geheimhouding kan worden gebaseerd op de volgende gronden:

- Economische / financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob).

Deze uitzonderingsgrond is aan de orde als de gemeente door het verstrekken van informatie financieel nadeel kan oplopen. Daarvan is sprake als openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover wederpartijen aantast dan wel wordt verzwakt. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente dan zozeer schaden dat de economische of financiële belangen van de gemeente geacht moeten worden zwaarder te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Te denken valt in dit kader aan het openbaar maken van grondprijzen. Het is nadelig wanneer bekend wordt met welke grondprijzen de gemeente intern rekent, welke rendementen aanvaardbaar worden geoordeeld enz. Als deze ramingen bekend worden zouden

ondernemers hun aanbod hierop kunnen afstemmen. Ook zou verdergaande openbaarheid de onderhandelingspositie van de gemeente kunnen schaden en leiden tot aansprakelijkheidsstelling en schadeclaims van partijen waarmee in het verleden al overeenkomsten zijn gesloten.

- Onevenredige bevoor- of benadeling (art. 10, lid 2 onder g Wob).

Deze grond is van toepassing in situaties waarin door bekendmaking één of meerdere partijen die bij de bestuurlijke aangelegenheid zijn betrokken, onevenredig voordeel of nadeel ondervindt. Dit voordeel of nadeel moet wel zo groot zijn dat het opweegt tegen het algemene belang dat informatie in principe voor iedereen toegankelijk moet zijn.

In dit geval kunnen eventuele contractpartners inzicht krijgen in de voorwaarden waaronder de gemeente overeenkomsten aangaat. Potentiële contractpartners worden hiermee dan onevenredig bevoordeeld.

2.1 Kennis nemen van de overeenkomst.

Risico's zijn goed afgedekt. Ook indien het de realisatie langer doorloopt zijn er financiële afspraken gemaakt.

3.1 De herontwikkeling van het Cobercoterrein draagt bij aan de economische versterking van Enschede.

Met de invulling van het gebied en de Melkhal wordt weer een belangrijke stap gezet in het verder versterken van de stadskern Enschede. De transformatie van de Melkhal draagt bij aan de verbetering van het ondernemers- en vestigingsklimaat van de stad Enschede. Het concept voor de Melkhal is gericht op een mix van functies die elkaar aanvullen en versterken. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande bestemmingen in het huidige bestemmingsplan.

3.2 Nieuw woon-/ werkaanbod voor Enschede

Het aanbieden van woonkavels en nieuwe woonvormen past bij het creëren van een hoogwaardige stedelijke woonmilieu en een verdere versterking van de binnenstad.

Met de combinatie van wonen en werken in een tweetal gebouwen aan de noordzijde waarin de toekomstige bewoner zelf de grootte kan bepalen wordt ingezet op een product dat nu niet of nauwelijks wordt aangeboden in Enschede

3.3 Behoud van de Melkhal als waardevol cultuurhistorisch erfgoed

Met de inzet op een mix van functies kan de Melkhal als belangrijke identiteitsdrager voor het gebied worden behouden. Het is een cultuurhistorisch waardevol pand en wordt daarmee ook voorzien van een nieuwe toekomstwaarde. Dit kan door een brede bestemming met een mix van functies die ook mogelijkheden geeft om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen waarbij gebruikers elkaar aanvullen en versterken.

3.4 Het concept van de Melkhal en ruimtelijke en functionele randvoorwaarden

Om voldoende waarborgen te kunnen bieden voor de realisatie van het multifunctionele karakter van de worden aan het concept nadere ruimtelijke en functionele randvoorwaarden gekoppeld. De maximale omvang van het gebouw is 9000 m2 BVO. De kracht van het concept zit in de beoogde mix van functies. Dit betekent dat voor de functies horeca en detailhandel een maximum is gesteld aan m2 BVO. Dit wordt ook vastgelegd in het nog op te stellen bestemmingsplan.

De eigenaar, de huurders en omwonenden moeten ook gezamenlijk het concept blijvend vorm geven zodat het gebouw ook in een veranderende markt haar toekomstwaarde blijft houden.

Kantttekeningen.

3.1 Concept Melkhal en concurrentie met de binnenstad

Het concept van de Melkhal is gericht op een mix van functies die elkaar aanvullen en versterken. Zoveel mogelijk is gebruik gemaakt van bestaande bestemmingen in het huidige bestemmingsplan. Dit kan ook door verplaatsing van de Welkoop naar Schuttersveld. Voor theater Mystiek is in de nieuwe plannen in het gebied geen ruimte meer. Al langere tijd is de huidige eigenaar, de Rabobank, samen met de exploitant van het theater op zoek naar vervangende ruimte. Ook vanuit de gemeente hebben wij de afgelopen periode daarin proberen te faciliteren, Dit zullen wij ook blijven doen. De verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van een alternatieve locatie ligt echter bij de huidige eigenaar en de toekomstige exploitant.

Gelet op de al aanwezige ruimte in het huidige bestemmingsplan is er geen sprake van toevoeging op het gebied van detailhandel en beperkt op het gebied van horeca. Dit betekent dat de concurrentie voor bestaande voorzieningen en ontwikkelingen in de binnenstad beperkt zal zijn.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Een duurzame gebiedsontwikkeling staat centraal bij de herontwikkeling van het Cobercoterrein en de Melkhal. Met het hergebruik van de bestaande Melkhal wordt een verdere verduurzaming van vastgoed mogelijk gemaakt. Er zal in het gebied zelf worden voorzien in de energiebehoefte. Dit betekent dat er gasloos wordt gebouwd en dat de energievoorziening via warmtepompen en zonnepanelen zal plaatsvinden. Hemelwater moet zoveel mogelijk worden geborgen op eigen terrein en daar worden geïnfiltreerd. Onderzocht wordt of de opvang van hemelwater kan plaatsvinden in de bestaande waterbassins van de Melkhal en vanuit daar vervolgens kan worden ingezet voor hergebruik.

Kosten, opbrengsten, dekking

Het kostenverhaal vindt plaats via de anterieure overeenkomst. De plankosten, kosten voor planologische procedure en eventuele planschade evenals alle kosten voor de aanleg van de openbare ruimte binnen het plangebied komen voor rekening van de exploitant. Ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein verkoopt de gemeente aan de exploitant een strook grond langs de HOV-busbaan.

Om de gemeentelijke kosten te dekken is een krediet nodig. De totale kredietaanvraag is als volgt opgebouwd:

Krediet aanvraag Coberco:

<i>Kostenposten</i>	<i>Bedrag</i>
Plankosten	€ 347.413
Bouw- en woonrijpmaken	€ 240.000
Refund Melkhal	€ 107.000
Prijsmutaties	€ 39.116
Totaal	€ 733.529

<i>Dekkingsposten</i>	<i>Bedrag</i>
Exploitatiebijdrage	€ 579.215
Grondverkoop	€ 420.000
Totaal	€ 999.215

Saldo	€ 265.686
--------------	------------------

De totale kosten bestaan uit afgerond €733.529,--. Deze kosten bestaan voor een bedrag van € 347.413,-- uit plankosten. Dit zijn de ambtelijke begeleidingskosten in dit project. Daarnaast is een bedrag opgenomen voor de kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor het aanpalende terrein en tevens asfalteren Raiffeisenstraat. Verder is een bedrag opgenomen van € 107.000,-- als bijdrage van de gemeente in het project. Dit betreft een bijdrage welke de gemeente zal uitkeren als zij voldoende zekerheid heeft dat de Melkhal daadwerkelijk herontwikkeld wordt en de ontwikkelaar aan haar financiële verplichtingen richting de gemeente heeft voldaan. Ook is een bedrag opgenomen voor indexering, in verband met een inflatiecorrectie voor toekomstige kosten.

Aan de dekkingszijde is een exploitatiebijdrage opgenomen van afgerond € 580.000,- Deze bijdrage bestaat uit:

- een bijdrage in de plankosten van € 340.000,-
- een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling van € 115.000,-
- een bijdrage aan asfalteren en/of herprofilen van de Raiffeisenstraat van € 100.000,-
- een bijdrage van € 25.000,- voor het bouw en woonrijp maken

Daarnaast worden de gemeentelijke gronden verkocht aan de ontwikkelaar voor € 420.000 De grondverkoop betreffen de gronden tussen de HOV baan en de eigendommen van de Rabobank. Deze gronden zijn tijdens de stedelijke koers afgewaardeerd en maar vertegenwoordigen een grondwaarde en worden nu verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van het Cobercoterrein.

Gemeente en exploitant hebben verder afspraken gemaakt voor een bijdrage in de herinrichting van de Raiffeisenstraat. Bij de provincie is een subsidieverzoek ingediend voor de herinrichting. Afhankelijk van de uiteindelijke beschikking kan (een deel) van het positieve saldo ad € 265.000,- ter dekking ingezet worden als gemeentelijke cofinanciering. Het deel van de exploitatiebijdrage voor de asfaltering en herprofilering van de Raiffeisenstraat kan dan ook worden ingezet. Een afzonderlijk voorstel voor het beschikbaar stellen van een krediet hiervoor zal u in de loop van dit jaar worden voorgelegd. Mocht er geen subsidie beschikbaar gesteld worden dan zal de Raiffeisenstraat alleen geasfalteerd worden.

Risico's

Het betreft een facilitaire grondexploitatie. De gemeente faciliteert de ontwikkeling van een marktpartij. Dit wil echter niet zeggen dat er geen risico's zijn. Om de risico's voor de gemeente te beperken zijn in de anterieure overeenkomst zekerheden opgenomen.

Communicatie

De leden van uw Raad zijn al eerder in een informatiebijeenkomst in juli 2017 door de exploitant geïnformeerd over de plannen. Ook zijn de plannen en uitwerking besproken in de klankbordgroep Spoorzone. De gemeente heeft een faciliterende rol in dit project. De communicatie met de buurt loopt in eerste instantie via de initiatiefnemer. Daar waar nodig denkt de gemeente mee en wordt ook zo nodig door de gemeente actief gecommuniceerd. Communicatie in deze is maatwerk en ook onderwerp van gesprek tijdens de overleggen met de initiatiefnemer.

Vervolg

Na kennisneming door uw Raad en ondertekening van de overeenkomst zal een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding worden genomen. Naar verwachting zal deze rond de zomer 2018 in procedure worden gebracht en in het najaar van 2018 ter vaststelling worden aangeboden aan uw Raad.

Na het bekend worden van de subsidiebeschikking van de provincie voor de herinrichting van de Raiffeisenstraat zal u een voorstel voor het beschikbaar stellen van een krediet worden voorgelegd. Naar verwachting zal dit nog voor de zomer 2018 zijn.

Bijlagen

1. Exploitatieovereenkomst Cobercoterrein (**vertrouwelijk in te zien bij de Griffie**)
2. Stedenbouwkundige visie Coberco
3. Beeldkwaliteitsplan Coberco
4. Grondexploitatie (**vertrouwelijk in te zien bij de Griffie**)
5. Begrotingswijziging (**vertrouwelijk in te zien bij de Griffie**)

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



Stedenbouwkundige visie Coberco terrein Enschede

IAA
Architecten
Stedenbouw en Landschap

Postbus 729
7500 AS Enschede
053 480 44 44
info@iaa-sl.nl

uitgevoerd door:

Theo de Bruijn
Moniek Otten
Pim Kupers
Robert Zandjans
Rob Harmsen

in opdracht van:

Melkhal Enschede BV

in samenwerking met:

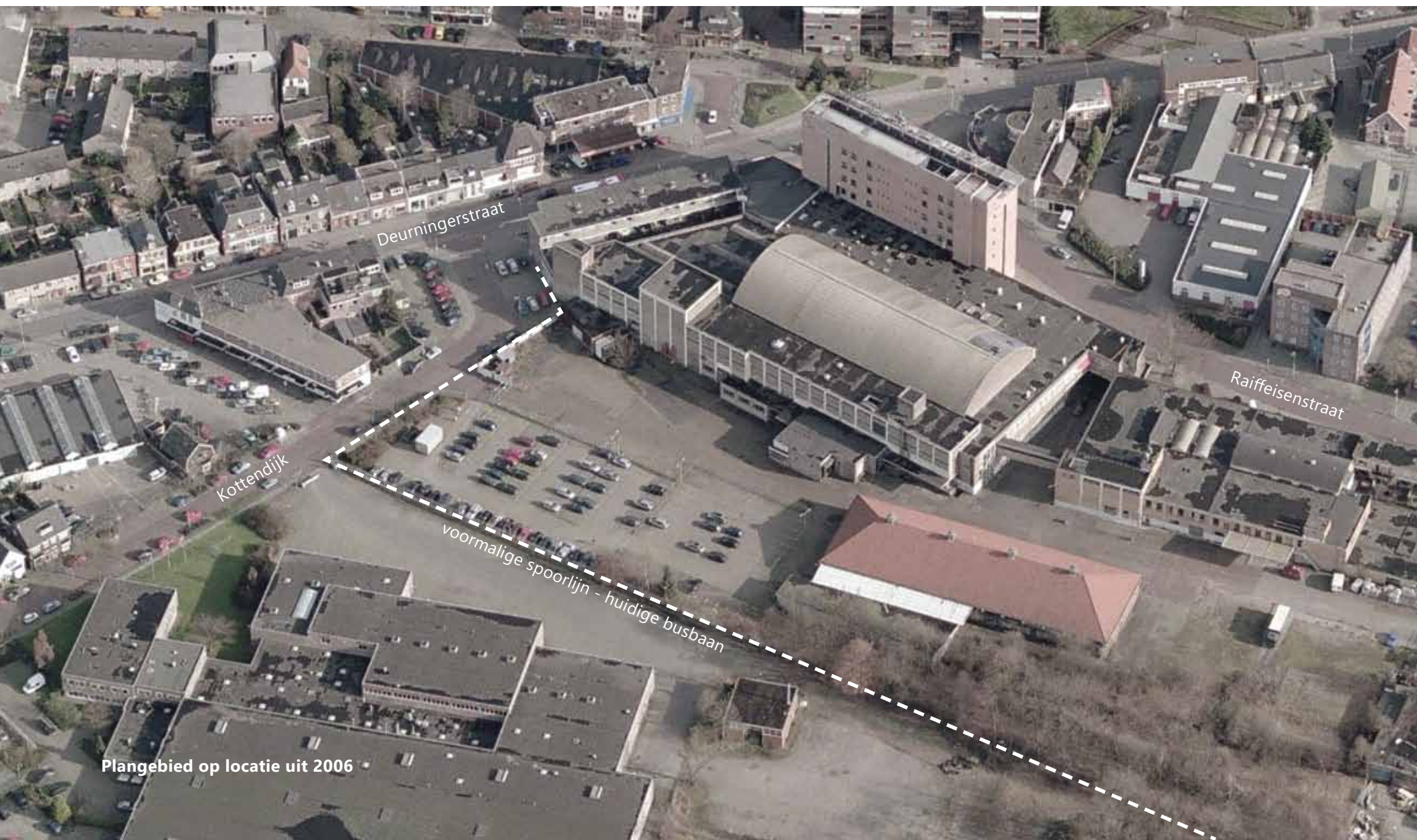
Gemeente Enschede

31 januari 2018

2014092AL

Stedenbouwkundige visie

Coberco terrein Enschede

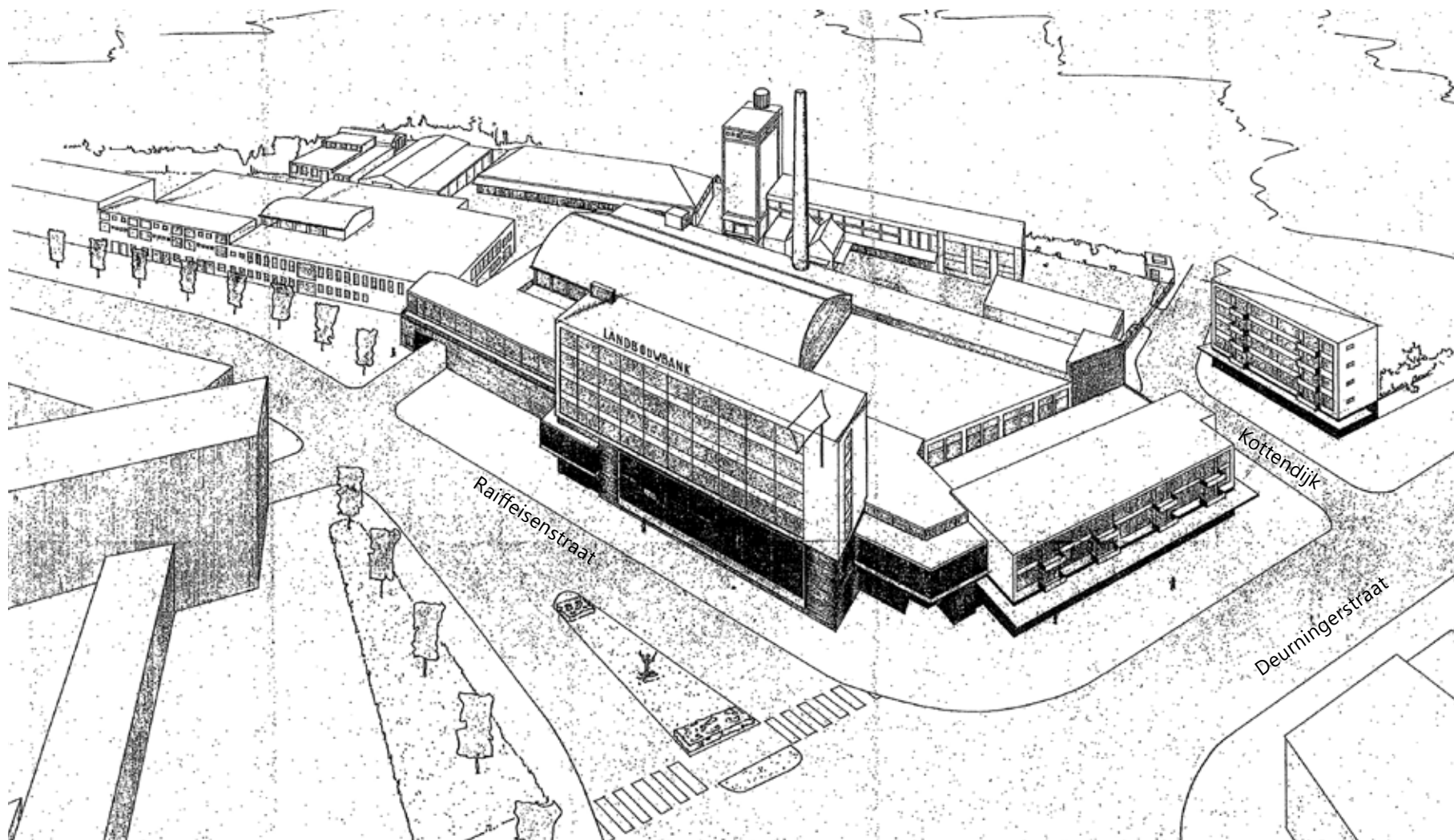


Plangebied op locatie uit 2006



INHOUDSOPGAVE

	pagina
Inleiding	7
1. Analyse plangebied	8
Historie	
Context	
Infra	
2. Doelstelling en ambitie	16
3. Stedenbouwkundig plan	24
Bebouwing	
Verkeer en parkeren	
Groenstructuur	
Water	
4. Inrichting openbare ruimte	38



Perspectief van architectenbureau Feenstra uit Arnhem dd 1963

INLEIDING

Dit stedenbouwkundige plan betreft de herontwikkeling van het Coberco-terrein, vlakbij het centrum van Enschede met als blikvanger de Melkhal. De intentie is om een multifunctioneel gebouw te maken, met een ambachtelijke manier van werken in de hal zelf en een woningbouwprogramma daaromheen dat de omringende wijken weer met elkaar in verbinding brengt.

In februari 2016 is er tussen de Rabobank en Melkhal Enschede BV daartoe een koop-/ontwikkelovereenkomst gesloten voor het project tot herontwikkeling van het Coberco-terrein (voorheen 'de Melkhal' genaamd). IAA Architecten heeft voor deze herontwikkeling het oorspronkelijke initiatief genomen, de huidige ontwikkelaar en beoogde initiële gebruikers bij elkaar gebracht en het plan in de vooronderzoeksfase getekend. Dit heeft onder andere geresulteerd in een structuurontwerp dat de basis vormde voor de koop-/ontwikkelovereenkomst. Vervolgens is in samenwerking met de gemeente Enschede deze stedenbouwkundige visie ontwikkeld.

Deze stedenbouwkundige visie beschrijft de beoogde, toekomstige stedenbouwkundige situatie voor de nieuwbouw, de openbare ruimte en de Melkhal. Als onderlegger voor het maken van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn voorhanden het ontwikkelde structuurplan/schetsplan en het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan van het naastgelegen Boddenkamp-I gebied. Het structuurplan/schetsplan geeft op hoofdlijnen de indeling, ontsluiting en opzet van het plangebied weer alsmede het beoogde programma. Bij de doorontwikkeling

van het structuurplan tot stedenbouwkundig plan wordt beoogd zoveel mogelijk aan te sluiten bij Boddenkamp-I. Dit geldt in mindere mate voor de Melkhal zelf en haar omgeving. Hier zal een unieke beeldkwaliteit voor worden bepaald.

Het bijbehorende beeldkwaliteitsplan, dit betreft een los document, richt zich voornamelijk op functionele kwaliteiten van het totale gebied. Er worden voorstellen gedaan voor de gewenste stedenbouwkundige en architectonische verschijningsvorm en structuur. Ook zal er gekeken worden naar de openbare ruimte. De materiële norm, kleur/materiaal, detaillering, waaraan individuele bouwplannen moeten voldoen worden hier vastgelegd. Het belangrijkste doel is de beschrijving van de identiteit en de kwaliteit van het gebied. Het beeldkwaliteitsplan waarborgt onder meer de eenheid in de inrichting van het gebied in afstemming met de omgeving. Zo kan in het uiteindelijke ontwerp worden gekozen uit de catalogus van materialen (bestrating, groen, lantaarnpalen, fietsenstallingen, zitplekken en andere inrichtingselementen), waarbij het beeldkwaliteitsplan van het naastgelegen Boddenkamp-I gebied als uitgangspunt genomen is.

IAA Architecten, november 2017

1. ANALYSE PLANGEBIED

Bebouwing te verval-
len

Aan de noordwestzijde van het centrum van Enschede ligt het plangebied van het Coberco-terrein. Het plangebied is circa 2,8 hectare en wordt begrensd door de Kottendijk (noord), de busbaan (HOV-lijn; de voormalige spoorlijn aan de westzijde) en de Raiffeisenstraat (oost). De zuidzijde wordt begrensd door de achtertuinen van de panden die aan de Hengelosestraat zijn gesitueerd. Aan de andere kant van de busbaan ligt een nieuw aangelegde 'Bleek' waarin een bestaande bomengroep is opgenomen. Deze parkachtige ruimte behoort tot het - nog in aanbouw zijnde - plan Boddenkamp.

Het meest kenmerkende van het Coberco-terrein is de aanwezigheid van de voormalige melkinrichting met daarin opgenomen de imposante Melkhal (zie voorzijde boekje). De geschiedenis van het historische fabriekscomplex gaat terug tot 1900 en is bekend onder veel verschillende namen waarvan de laatste gekozen is als projectnaam - Coberco.

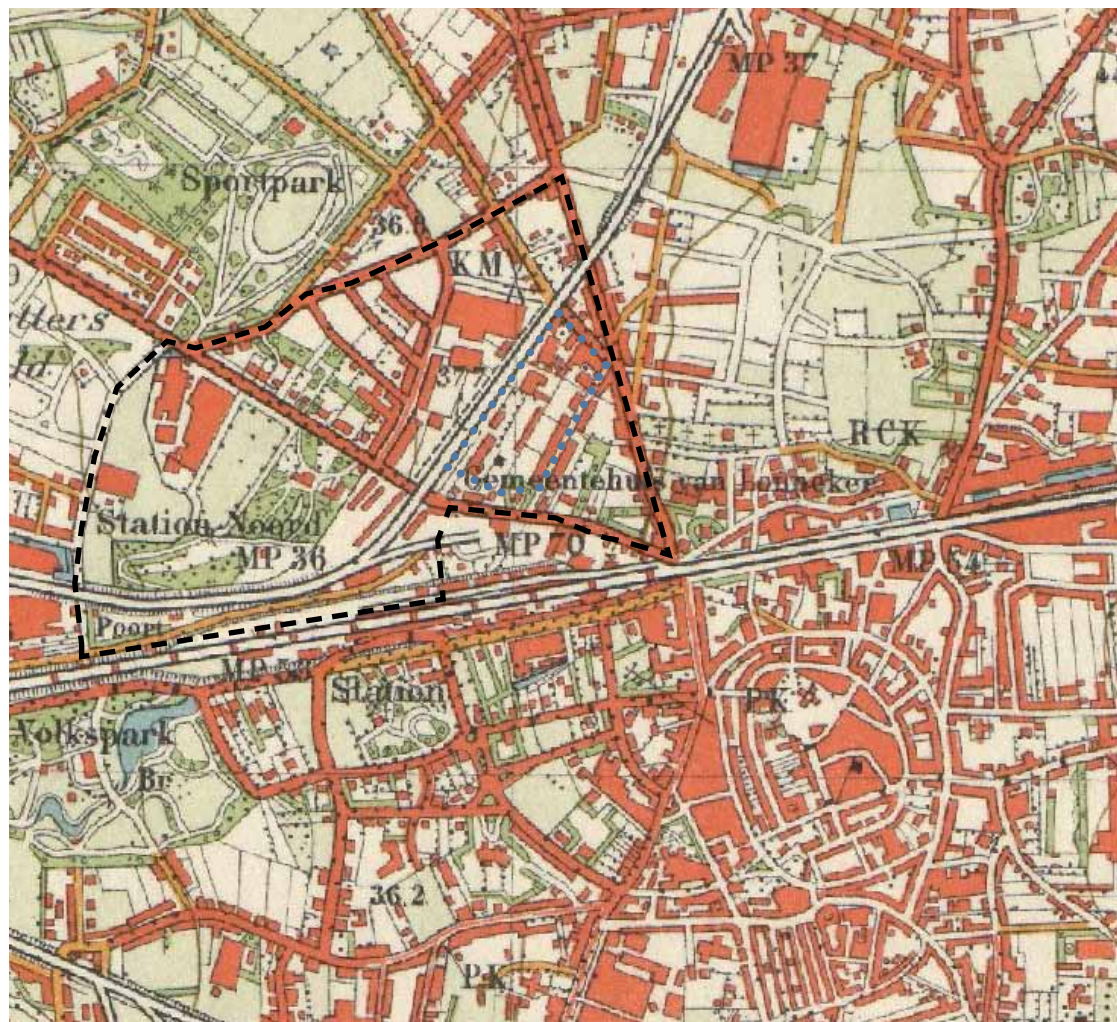
De te handhaven bestaande hal bevat een footprint van ruim 4000 m² en wordt al bijna 20 jaar niet meer gebruikt. De hal is met een luchtbrug verbonden aan de bebouwing langs de Raiffeisenstraat. Deze bebouwing bevat verschillende functies als woningen, de Welkoop en theater Mystiek. Van deze bebouwing wordt uitsluitend het melkontvangstgebouw gehandhaafd.



zicht vanaf de busbaan op de loopbrug



historische foto's:
boven Raiffeisenstraat, onder de boterpakkerij

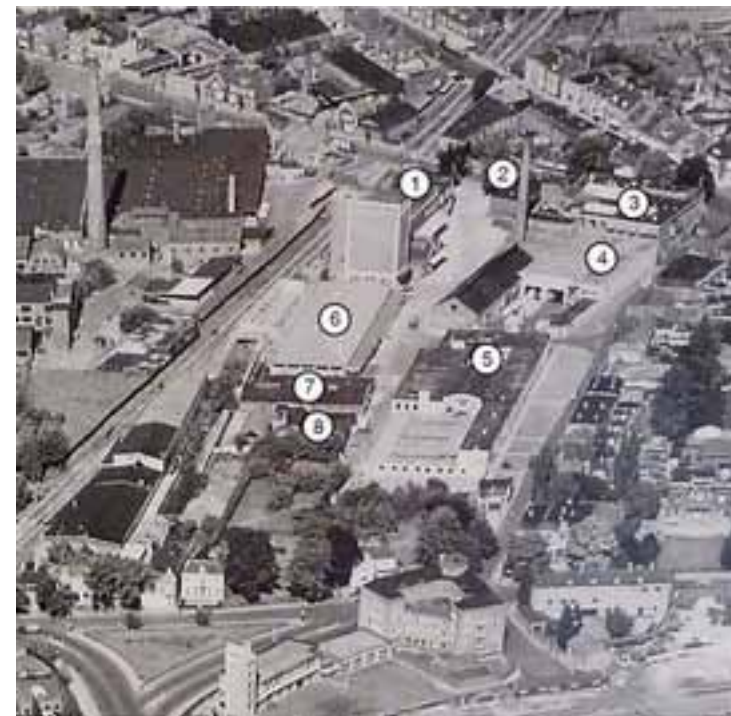


historische kaart 1928 waarin wijk Boddenkamp is gemarkeerd

Historie

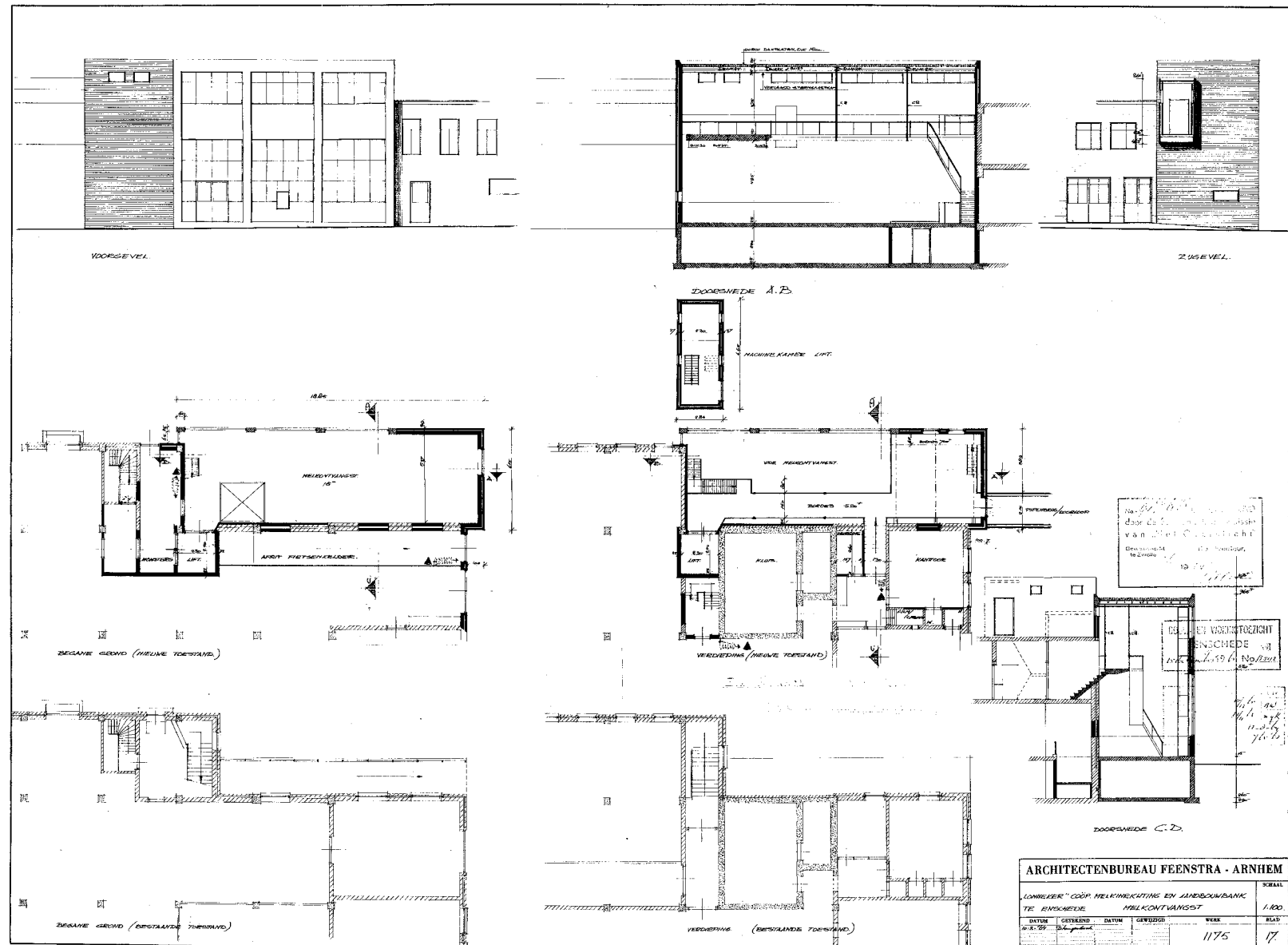
De Melkhal ligt in het stadsdeel Boddenkamp. Voor de industriële revolutie reikte de stad Enschede niet veel verder dan het gebied dat we nu kennen als centrum van Enschede (het Ei). Tijdens de industriële revolutie hebben bedrijven zich met name dicht tegen het centrum van Enschede en in de buurt van het spoor gevestigd. Dwars door de - huidige - wijk Boddenkamp liep de spoorlijn van station Noord naar Lonneker. Direct ten noorden van de Hengelsestraat vestigde zich ruim een eeuw geleden de Lonneker Coöperatieve melkinrichting en de Lonneker Landbouwersbank en Handelsvereniging. In de loop der jaren breidde deze coöperaties, het huidige Coberco-terrein, zich lineair langs deze spoorlijn verder uit en verdichtte en moderniseerde steeds verder. Het Coberco terrein is als het ware de geboortegrond van de Rabobank. Er hebben veel soorten vormen en afmetingen gebouwen op deze plek gestaan. Voor de oorlog was het grootste kenmerk van het terrein dat het een samenhangende verzameling was van verschillende bedrijfsvoeringen, in eigen functionele gebouwen. Deze gebouwen stonden in een soort erf-principe bij elkaar en kenden veel gevarieerde verschijningsvormen in maat en afmeting. Na de oorlog werd het terrein steeds verder als complex uitgebreid. In 1964 is door architectenbureau Feenstra uit Arnhem het plan van het grootste deel van de huidige – resterende – verschijningsvorm gebouwd.

De huidige wijk Boddenkamp vormde tot voor kort ruimtelijk geen helder samenhangend geheel. Het bestond vooral uit grote bedrijfspanden met daartussen enkele kleinere woongebieden en villa Schuttersveld in een landschappelijke setting. Na 2010 heeft zich aan de noordzijde van de Hengelsestraat steeds meer woningbouw ontwikkeld. Na het wegtrekken van grotere industrie uit het centrum, is er diverse keren geprobeerd een goede ontwikkeling op de terreinen van de leegstaande industriële complexen van



Coberco terrein in circa 1960

1. kantoor magazijn en silo
2. magazijnkantoren
3. productiegebouw met wagenloods
4. uitbreiding met koelcel, hal laboratorium, flessenboxen en portiersloge
5. nieuw kantoorgebouw met excursiezaal, kantine, was-en kleedruimte personeel, garage en centraal magazijn
6. kunstmesthal



bouwtekeningen van het later geplaatste - en te handhaven - melkontvangstgebouw

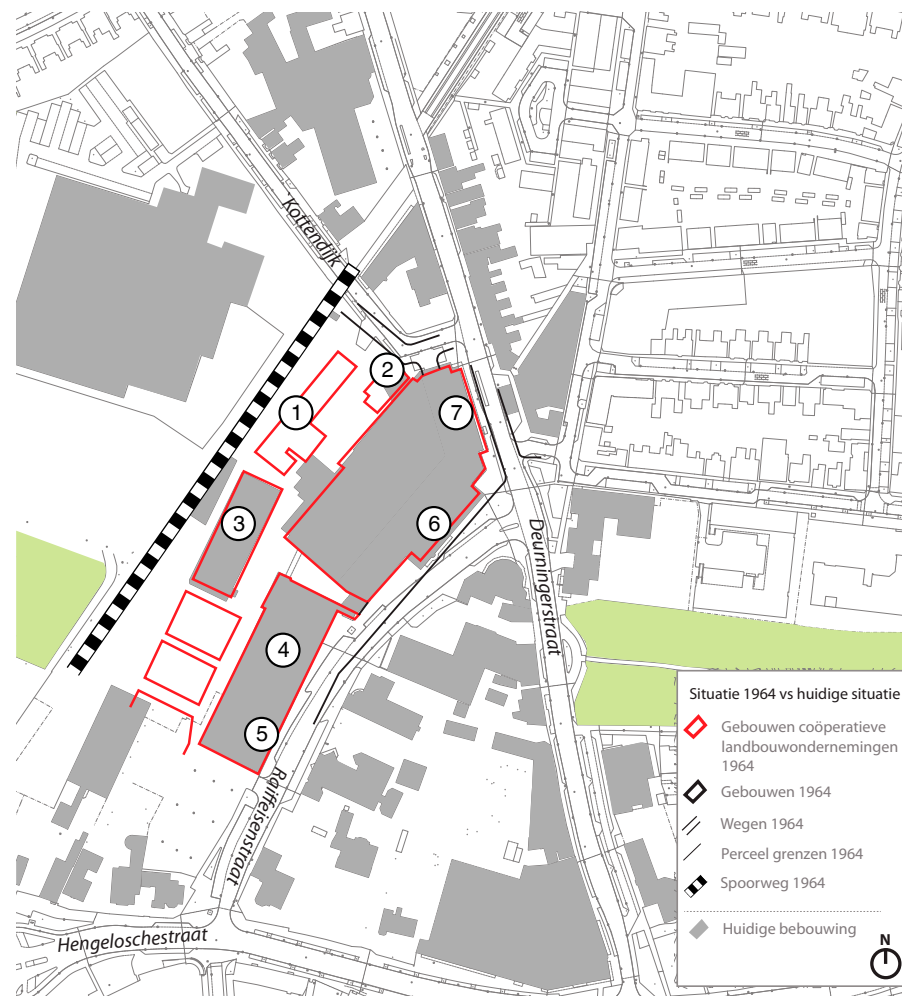
Boddenkamp te realiseren. Na realisatie van de wijk Roombeek heeft plan Boddenkamp zich definitief doorgezet, waarvan momenteel de 4e fase van de kavelverkoop bezig is.

Context

Het Coberco-terrein ligt in de wijk Boddenkamp. Deze wijk wordt globaal begrensd door de spoorlijn, de Boddenkampsingel en de Deurningerstraat. In deze wijk wordt momenteel een groot woningbouwplan uitgevoerd. Plan Boddenkamp bevindt zich aan de noordwestzijde van de busbaan en grenst daarmee in de volle lengte aan het Coberco-terrein. In Boddenkamp is de hoofdstructuur van Roombeek doorgezet tot aan het centrum. In deze hoofdstructuur is de vroegere spoorlijn vervangen voor een busbaan en die een verbindende as is van groene openbare ruimten, de zogenaamde bleken. In plan Boddenkamp is langs de busbaan een vierde groen bleek – weliswaar kleinschaliger – aangelegd waarin een bestaand bosje is opgenomen. De groene wig wordt omringd met zogenoemde 'Statenpanden'; een woontrend van particulier opdrachtgeverschap, waarbij mensen in een aaneengesloten rij met een bouwhoogte van tenminste 3 bouwlagen hun eigen woning kunnen ontwikkelen. De voorgevels zijn hierbij gericht op de groene wig, terwijl de kavels vanuit een parkeerstraat aan de achterzijde voor auto's worden ontsloten. Achter de statenpanden worden particuliere kavels uitgegeven.

De ligging van het Coberco-terrein aan de busbaan, betekent dat de noordwestzijde van het plangebied zich aan de groene wig van plan Boddenkamp bevindt. Dit brengt een hoogwaardige stedelijke kwaliteit met zich mee. Momenteel bevindt zich aan deze zijde van het plangebied geen bebouwing, wel parkeerplaatsen en fundamenteën.

Aan de zuidzijde van het plangebied hecht het terrein zich aan





melkontvangstgebouw huidige status

kavels van historische villa's - voormalige woonhuizen gebouwd rond 1900 - die gericht zijn op de Hengelosestraat. Deze zijn momenteel in gebruik als kantoorpanden. Enkele zijn gerenoveerd of deels vervangen en uitgebouwd. De achtertuinen zijn vervangen door parkeerplaatsen.

De noordoostzijde van het plangebied wordt begrenst door de bebouwing zoals deze in 1964 door architectenbureau Feenstra is gerealiseerd. Ter plaatse van de hoogbouw, waar de Rabobank zich lange tijd heeft gevestigd, is door IAA architecten in 1994 een gevelrenovatie verricht, waarmee het zijn huidige verschijningsvorm heeft gekregen. De gebouwen langs de Raiffeisenstraat en de Deurningerstraat zijn momenteel in gebruik en verhullen de achterliggende Melkhal.

Infra

Het plangebied is goed ontsloten. De centrale hoofdassen Hengelosestraat en Deurningerstraat leiden beide naar de locatie. Deze wegen zijn onderling verbonden door de singel en vormen daarmee een heldere driehoek. Het plangebied is uitsluitend toegankelijk vanaf de oostkant van de busbaan vanaf de Raiffeisenstraat en vanaf de Kottendijk.

De Raiffeisenstraat krijgt in de nabije toekomst een nieuw profiel waardoor de Molenstraat ontlast zal worden. Tevens wordt de langzaam-verkeerroute daarbij ingepast om veilige oversteken bij de hoofdassen te creëren. Deze langzaam-verkeerroute leidt onder andere naar de nieuwe overdekte fietsstalling aan de noordzijde van het station die direct toegang zal geven naar het perron. Deze route gaat vanuit de Raiffeisenstraat via de Brandweerstraat naar het station.

Het plangebied ligt op minder dan 5 minuten lopen van het sta-

tion. Deze ontsluiting wordt sterk verbeterd na het realiseren van de noordelijke toegang vanaf de nieuwe overdekte fietsstalling. Binnen 5 minuten lopen kan ook het centrum van de stad worden bereikt. Dit maakt deze locatie aantrekkelijk voor zowel senioren, starters als gezinnen.

De ontwikkeling van plan Boddenkamp heeft het stedenbouwkundige bouwblok tussen de Boddenkampstraat en de huidige busbaan meer dooraderd. De toegevoegde straten zijn zorgvuldig aangehecht aan de bestaande structuur. Daarbij is het concept gehanteerd dat de straten niet als rechte lijnen lopen, maar veelal een lichte knik in zich hebben. De knooppunten van verschillende wegen worden hierbij als aanleiding genomen. Hierbij is er in elke straat zicht op gevels, wordt het totaaloverzicht van een straat belemmerd en wordt (te) hard rijden ontmoedigd.

Het plangebied van het Coberco-terrein bestaat op dit moment uit één stedenbouwkundig bouwblok met een toegang aan de Raiffeisenstraat en in de knik van de Kottendijk. Bij een ontwikkeling van dit gebied zal een vermoedelijke verfijning van deze stedenbouwkundige massa plaatsvinden. Om sluipverkeer tegen te gaan is het nadrukkelijk niet de wens nieuwe verbindingen voor snelverkeer te maken tussen Boddenkamp en het Coberco terrein. Voor langzaam verkeer is deze wens wel aanwezig.

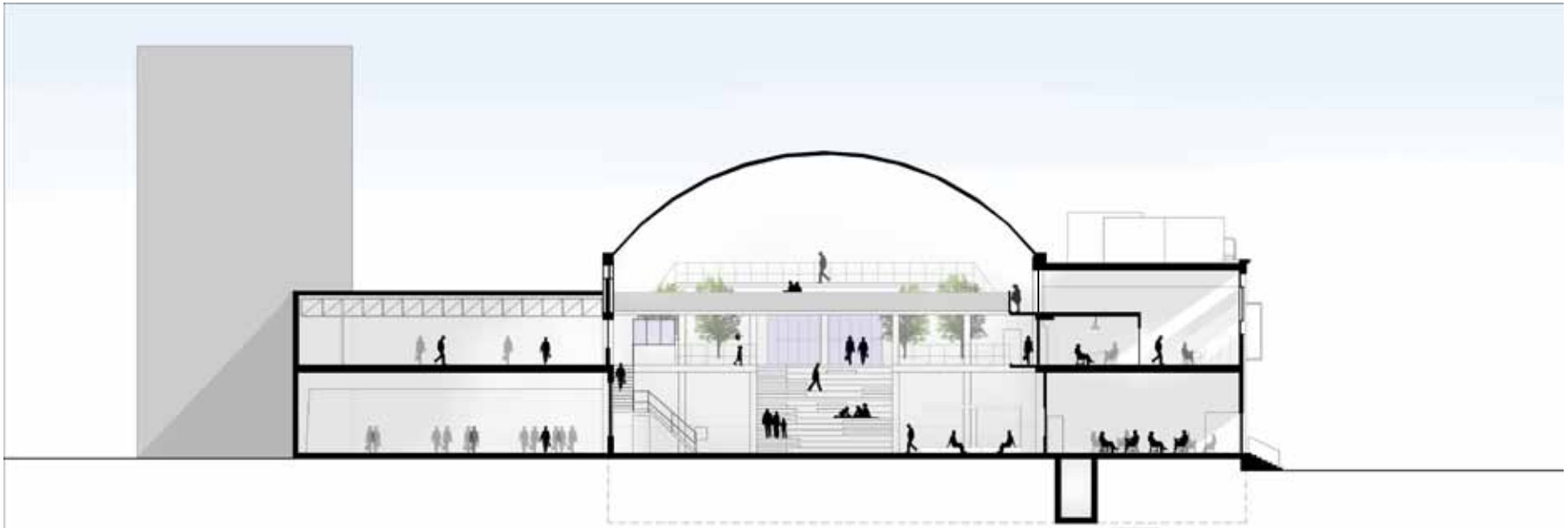
2. DOELSTELLING EN AMBITIE

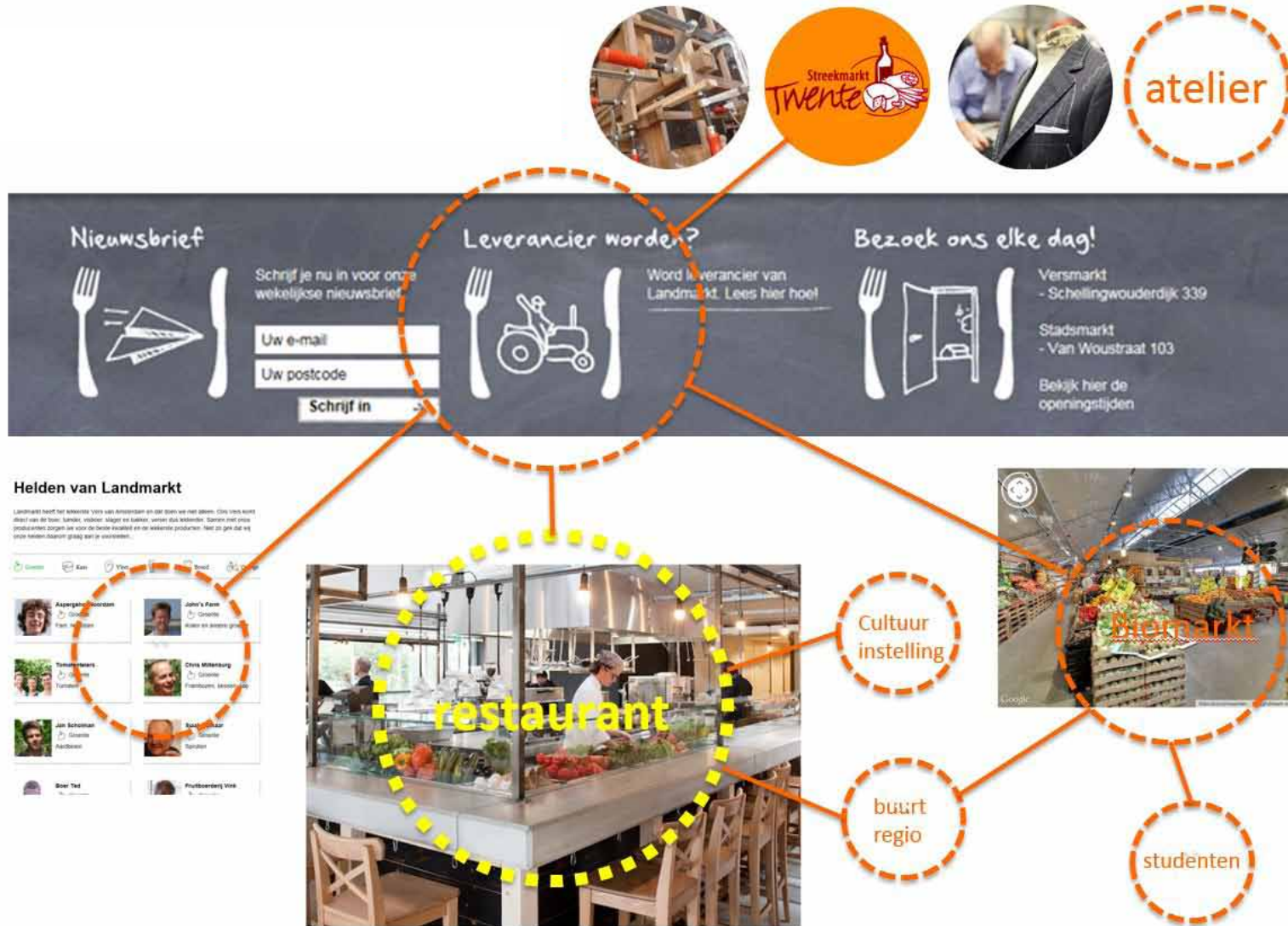
De kern van het plan is het terugbrengen van de sfeer van bedrijvigheid die de Melkhal ooit bracht door middel van een multifunctioneel programma. Daarbij wordt het cultuurhistorische karakter van de hal behouden door hergebruik. Tevens wordt een woningbouwprogramma toegevoegd dat aansluit bij plan Boddenkamp. Zo ontstaat een omgeving die zowel de historie beleefbaar maakt, als ook de toekomst van dit stukje Enschede belichaamt.

Om deze kerndoelstelling te bewerkstelligen - de bestaande Melkhal te herbestemmen - is uitgebreid gezocht naar een passend programma met bijpassende gebruikers. Nadat dit belangrijkste onderdeel medio 2015 vorm heeft gekregen is er nauwkeuriger gekeken naar de overige ontwikkelingen binnen het plangebied

die noodzakelijk zijn voor een gesloten businesscase.

'Typisch Twentse producten' met als onderschrift 'Food' is het basisthema voor alle ontwikkelingen in de Melkhal. Dit kan variëren van brouwerij tot supermarkt, van restaurant tot uitzendkantoor voor horecapersoneel. De doelstelling is zoveel mogelijk ondernemers te verzamelen die elkaar versterken binnen dit thema. De ambitie is dat deze uiteenlopende partijen elkaar versterken in alle opzichten: dat het kantoorpersoneel luncht in het aanwezige restaurant, het bier van de brouwer verkocht wordt in de supermarkt en de bewoners even eenvoudig een spreekkamer in de algemene ontmoetingsruimte huren als de aanwezige kantoren.





Harald Droste: Droste's / Raymond Janssen: Bio-supermarkt

Wat vinden ze bijzonder aan de locatie:

De sfeer van binnen en met name het licht in combinatie met de gebruikte materialen (beton en glas) en de hoogte! Plus het feit dat het centraal gelegen is met voldoende parkeren en dichtbij het station en bus.

Binding met gebied:

Het feit dat we graag het platteland naar de stad wil brengen. De Melkhal is hiervoor de ideale locatie!

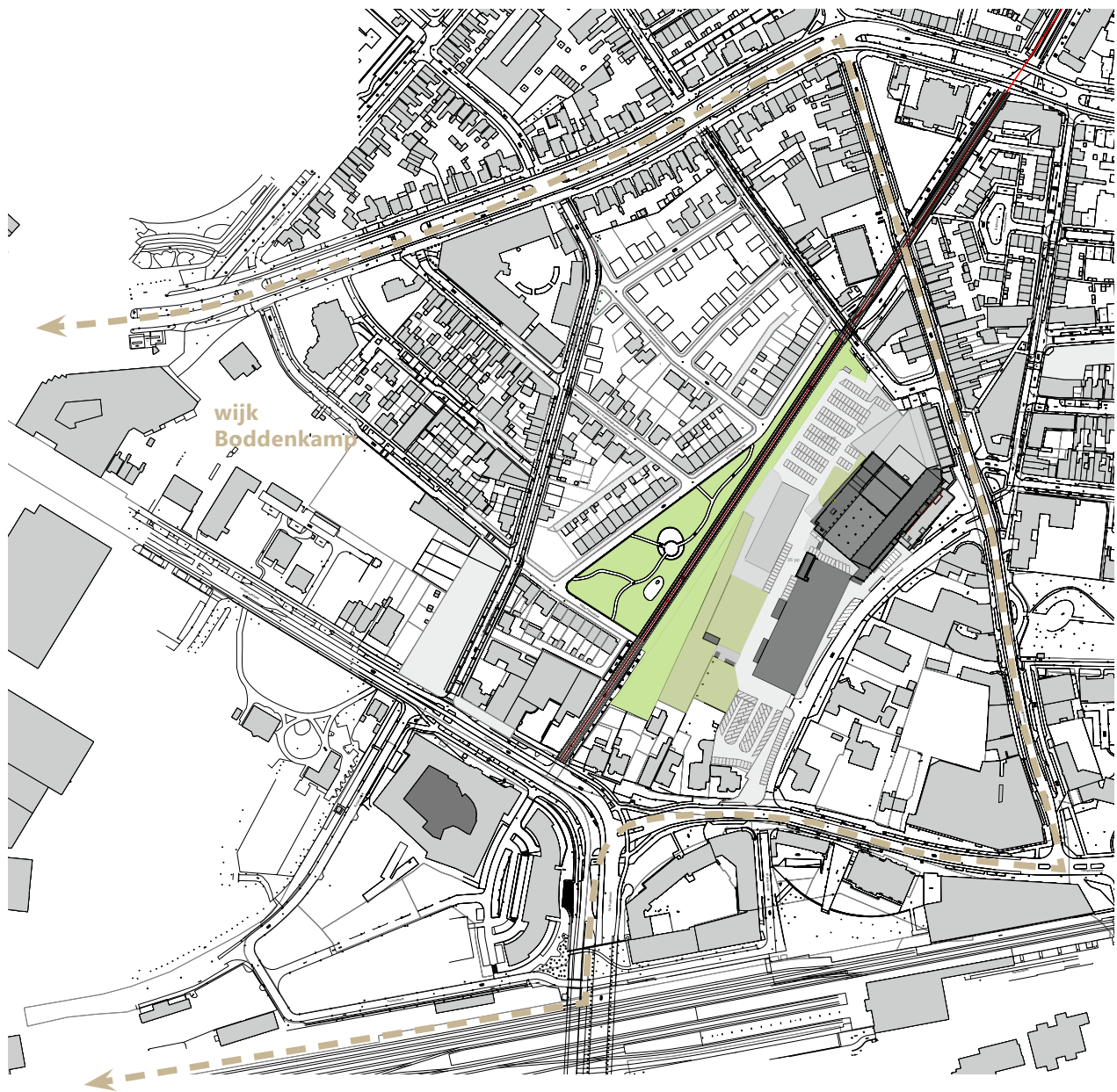


sfeerimpressie onderneming Harald Droste

Wensbeeld:

Een dagelijkse boerenmarkt in combinatie met een stadskantine.
Een ontmoetingsplek waar mensen een gezonde maaltijd kunnen kopen tegen een laag bedrag in de vorm van een coöperatie waar leden kunnen profiteren van een voordelige maaltijd mits ze ook af en toe koken.





Ligging binnen de wijk
Boddenkamp



Het Coberco terrein kan worden verdeeld in drie onderdelen:

- herontwikkeling van de melkfabriek
- uitbreiding van de melkfabriek
- nieuwbouw grondgebonden woningen

De volledige ontwikkeling heeft tot doel de historische melkfabriek te handhaven en herontwikkelen. Met name de markante grote hal is hierbij van belang. Het gehele complex dient nieuw leven te worden ingeblazen. Nieuw programma binnen het plangebied moet deze ontwikkeling financieel kunnen dragen. Het programma is afgestemd met de gemeente Enschede en past binnen de stedelijke koers van de gemeente.

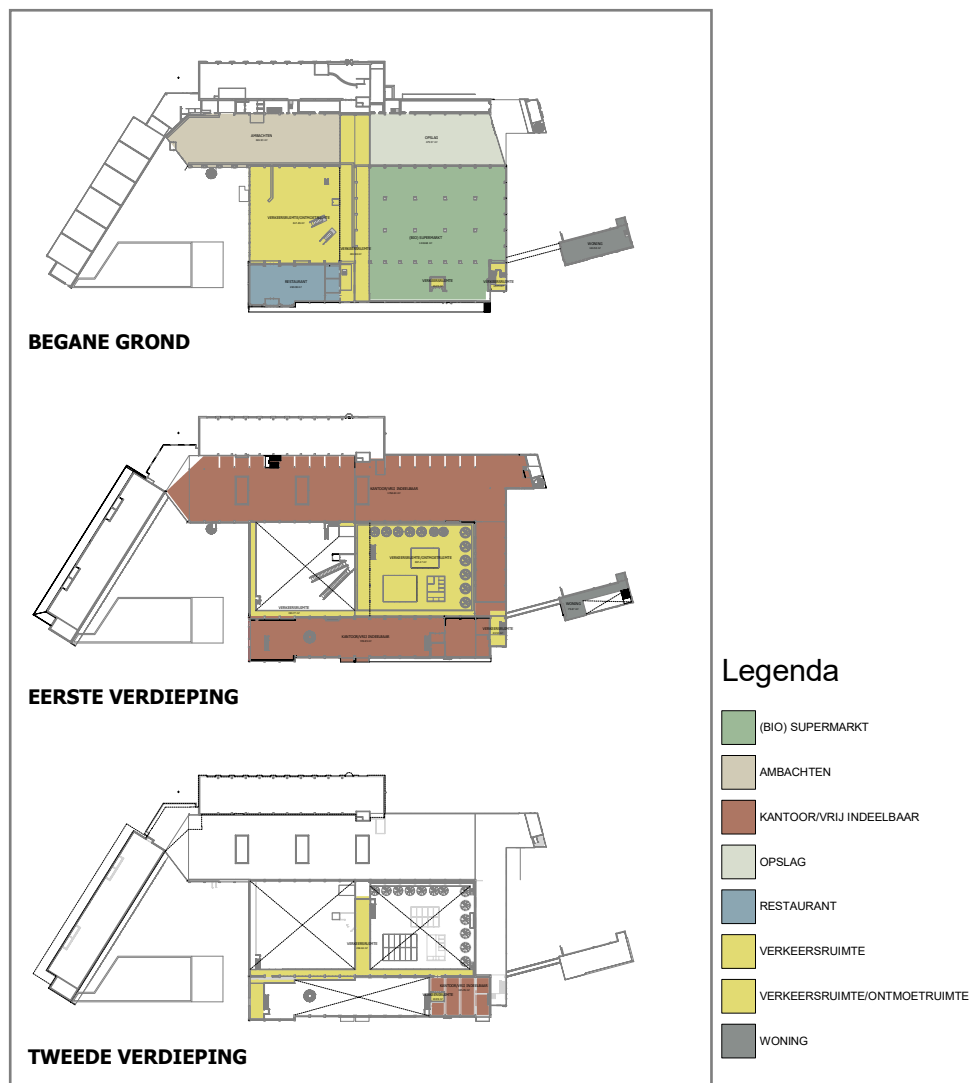
1. herontwikkeling van de Melkfabriek

De bestaande bebouwing langs de Raiffeisenstraat - met een footprint van 3200 m² - komt te vervallen. De te handhaven bebouwing heeft een footprint van circa 4200 m². Dit is inclusief het te handhaven melkontvangsthuisje die met een luchtbrug verbonden zit aan de melkfabriek. De bestaande bebouwing bezit in totaal 7500 m² gebruiksoppervlak verdeeld over 3 verdiepingen, samen met de uitbreiding zorgt dit voor 9.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak. De te programmeren vloeroppervlakte wordt bestemd voor een bio-supermarkt, ambachten, kantoren, restaurant, woningen en opslag. De bijbehorende parkeeropgave zal worden opgelost op het open gebied aan de westzijde van de Melkhal - aangeduid met A - met een overloop naar het gebied aangeduid met B.

2. uitbreiding/nieuwbouw aan de melkfabriek

Door brand is een deel verwoest. Daarmee is er een 'gat' ontstaan richting de Kottendijk (1a). Samen met nieuwbouw langs de Kottendijk vormt deze geplande nieuwbouw ruimte voor circa 4800





m² vloeroppervlak verdeeld over 3/5 bouwlagen, waarin woon-werkprogramma is gesitueerd: de zogenaamde Loftementen¹. De verwachting is dat er minimaal 20 en maximaal 40 woningen met ruimte voor ambachten/atelier gerealiseerd zullen worden. De bijbehorende parkeeropgave zal worden opgelost op het open gebied aan de westzijde van de Melkhal - aangeduid met A.

3. nieuwbouw grondgebonden woningen

Ten zuiden van de bestaande Melkhal wordt circa 9.800 m² grond bestemd voor ongeveer 45-55 grondgebonden woningen. Deze variëren in 60% statenpanden, 8% bijzondere stadswoningen, 20% 2/1-kap eigentijdse woningen en 12% eigentijdse vrijstaande villa's. De bijbehorende parkeeropgave voor de woningen zal grotendeels worden opgelost op eigen terrein en op het binnengebied van ontwikkelzone 3.

¹ De Loftementen zijn loftappartementen die gebruikt kunnen worden als woon-werkplekken waarbij de koper vrij is zelf de invulling ervan te bepalen. Het werkgedeelte mag maximaal 49% bedragen. Ze kenmerken zich door de hoge plafonds met veel lichtinval. Daarnaast bezitten ze een gemeenschappelijke binnentuin in het midden van het complex waar groen en ontmoeten centraal staat.

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De locatie van de Melkhal vormt een cruciale, ontbrekende schakel tussen de populaire wijken Roombeek en Boddenkamp in het noorden en het centrum van de stad. Het complex is groot maar ook, vanuit haar oorspronkelijke functie, naar binnen gekeerd en vormt daarmee een barrière in het huidige stedelijke weefsel. Door de Melkhal letterlijk en figuurlijk open te stellen zal de transformatie het introverte karakter omdraaien en daarmee automatisch een verbinding leggen naar het omliggende gebied. Een gemengd programma, als ook een subtiële aanhechting van het industriële complex aan de omliggende wijken, zal hiervoor zorgdragen.

Zo wordt de stedenbouwkundige opzet van de in ontwikkeling zijnde wijk Boddenkamp ten dele voortgezet. Maar ook wordt ruimte gegeven om de unieke en niet altijd efficiënte constellatie van het voormalige complex te behouden of zelfs te laten doorschemeren in de opzet van enkele nieuwe projectonderdelen.



Het plangebied moet de sfeer van bedrijvigheid ademen die refereert aan de melkfabriek van vroeger. De nieuw op te richten grondgebonden woningbouw vormt daarbij de verbindende schakel tussen de nieuwe wijk Boddenkamp en de geprojecteerde bedrijvigheid van de voormalige Melkhal.

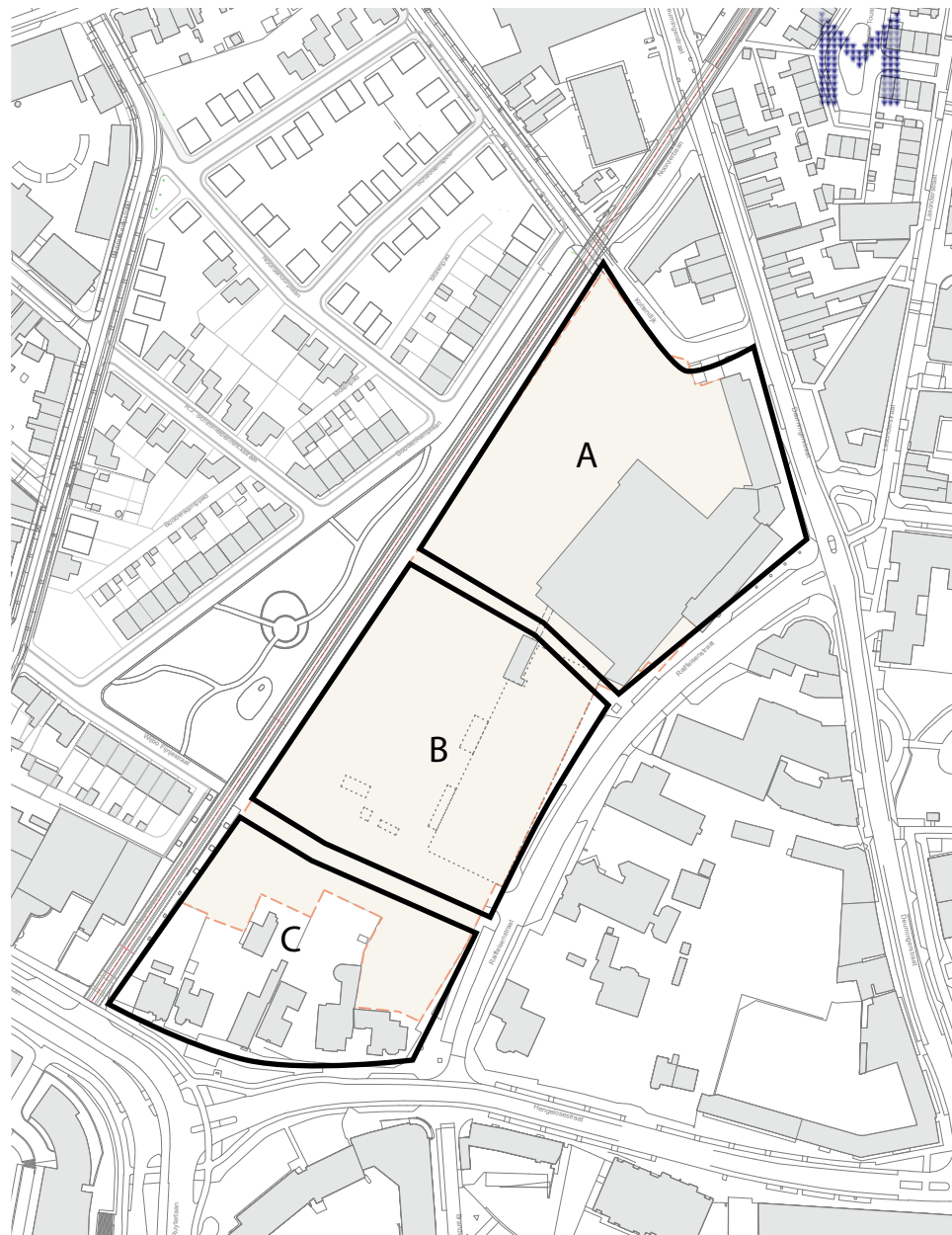
Bebouwing - stedenbouwkundige bouwblokken

Binnen het plangebied worden van de bestaande bebouwing de Melkhal en het melkontvangstgebouw gehandhaafd en de overige bebouwing geamoveerd. De nieuwe bebouwing kan worden onderverdeeld in 3 stedenbouwkundige bouwblokken die lineair gesitueerd zijn langs de voormalige spoorlijn naar Lonneker - nu busbaan:

A. De bestaande Melkhal met aanbouw vormen samen met de Kottendijk, de Noorderbaan en de doortrekking van de Schimmelpenninckstraat richting Raiffeisenstraat een bouwblok.

B. Doortrekking van de Schimmelpenninckstraat richting Raiffeisenstraat vormt samen met de Noorderbaan en het verlengde van de Wybo Fijnjestraat een nieuw bouwblok.

C. Doortrekken van de Wybo Fijnjestraat richting Raiffeisenstraat vormt samen met de Hengelsestraat en de Noorderbaan een bouwblok. De bestaande bebouwing bestaat uit prominente villa's georiënteerd op de Hengelsestraat



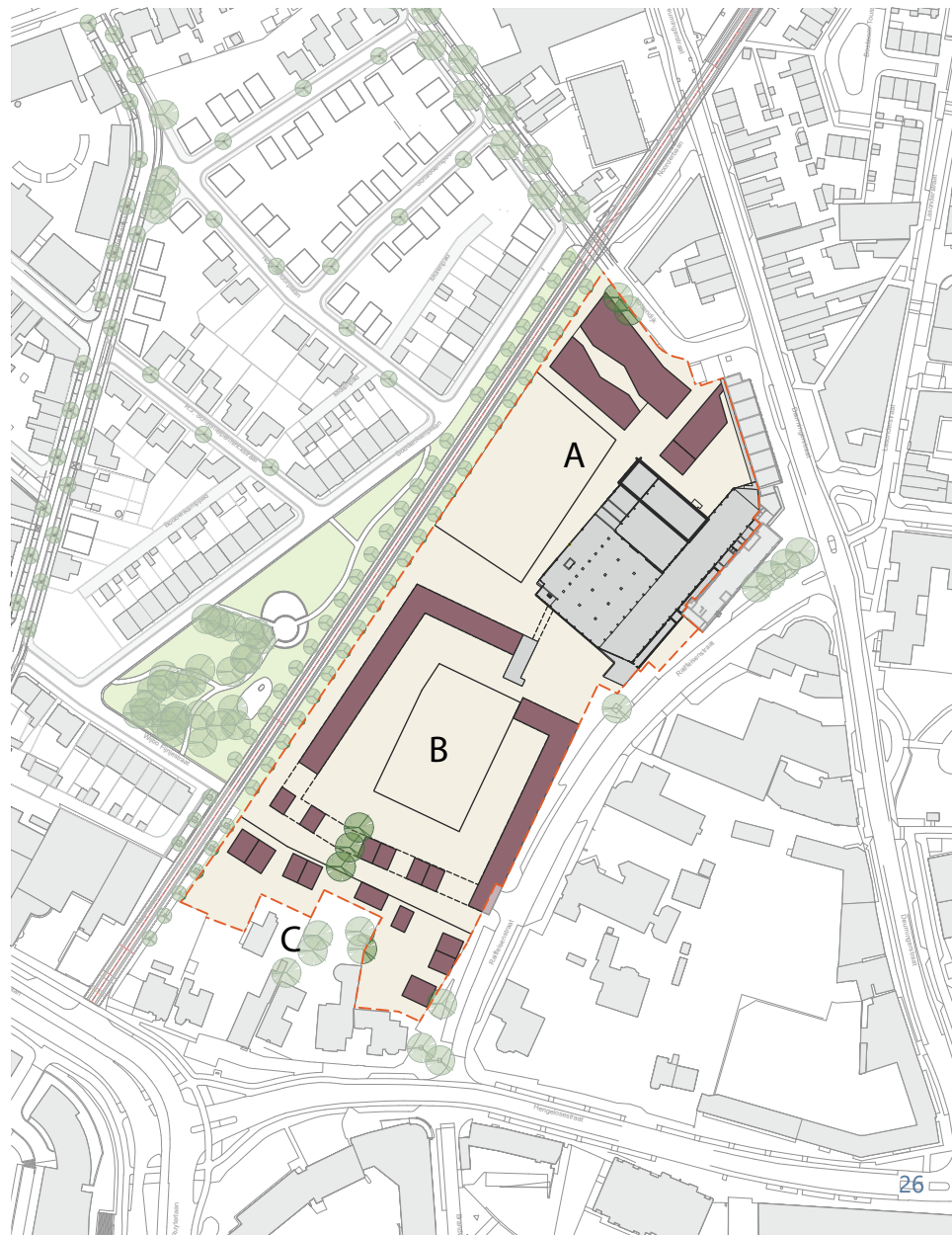
Bebouwing - architectonische bouwblokken

De drie stedenbouwkundige bouwblokken krijgen een eigen karakter en bebouwingstypologie.

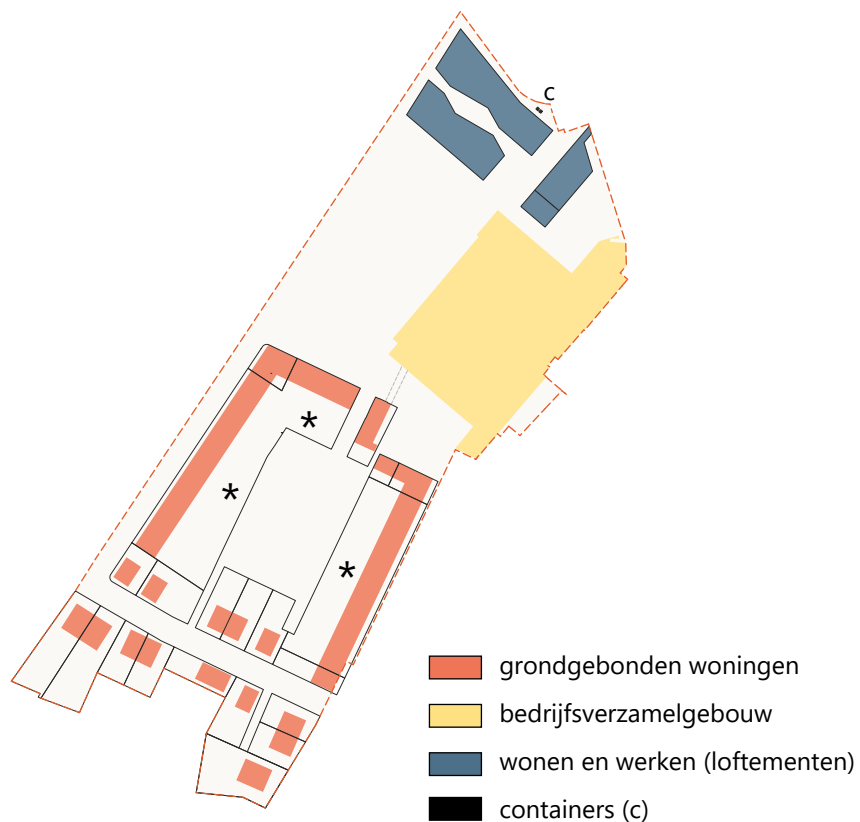
A. Het nieuwe bouwblok bevat een centrale plek grenzend aan de nieuwe voorgevel van de bestaande Melkhal. De noordzijde langs de Kottendijk wordt door één (met patio) of twee gebouwen van de centrale plek gescheiden. Vanaf de Kottendijk wordt door een gebouw in het verlengde van de Melkhal een route richting de centrale plek begeleid. Tevens vormt dit gebouw de zichtwand vanaf de Kottendijk en de omranding van de binnenplaats.

B. Het nieuwe bouwblok bevat verschillende bebouwingstypologieën met in het midden een centrale (parkeer)plek. Aan het verlengde van de Wijbo Fijnjestraat worden - als tegenhanger van de overzijde - vrijstaande en 2/1 kap woningen gerealiseerd. Aan de Raiffeisenstraat wordt gestreefd naar een aaneengesloten gevel in de vorm van rijwoningen. Deze geeft de Raiffeisenstraat een duidelijke en noodzakelijke begeleiding. Langs de Noorderbaan en het voorplein van de Melkhal wordt tevens gestreefd naar een zo gesloten mogelijke gevel.

C. Het karakter van de villa's aan de Hengelsestraat wordt voortgezet langs de Raiffeisenstraat en het verlengde van de Wybe Fijnjestraat. Hierin worden vrijstaande woningen en 2 - of meer - onder 1 kap woningen gesitueerd. De bebouwing richt zich op de straatprofielen. Het verlengde van de Wybe Fijnjestraat heeft een lichte knik ter plaatse van de bestaande bomen.

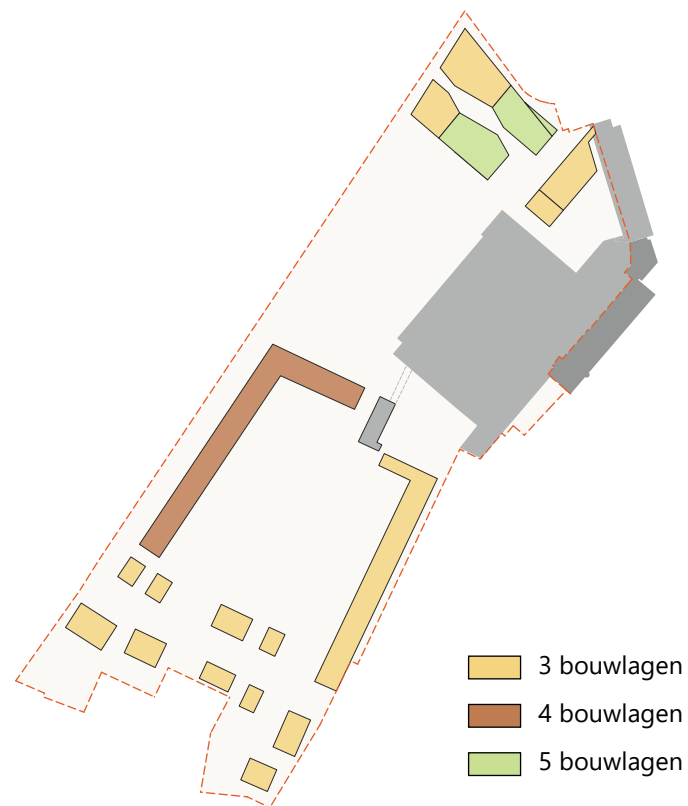






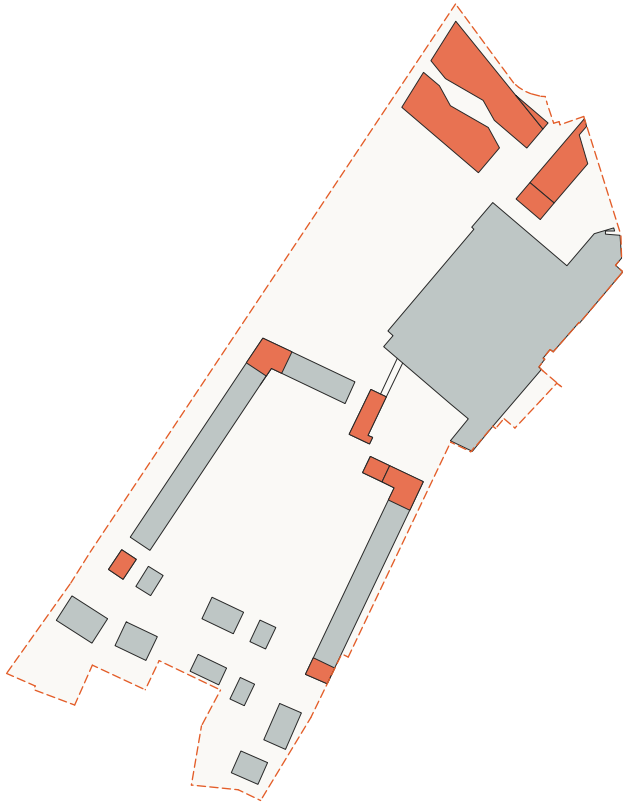
Programma

Binnen het plangebied komen drie verschillende programma's voor. In de bestaande bebouwing komen verschillende soorten bedrijvigheid, in de noordelijke nieuwe gebouwen wordt wonen en werken gecombineerd in de zogenoemde 'loftementen' en in het zuiden worden grondgebonden woningen gerealiseerd. Enkele kavels zijn daarvoor vastgesteld maar bij de met * aangeduide kavels kan de breedte zelf worden gekozen.



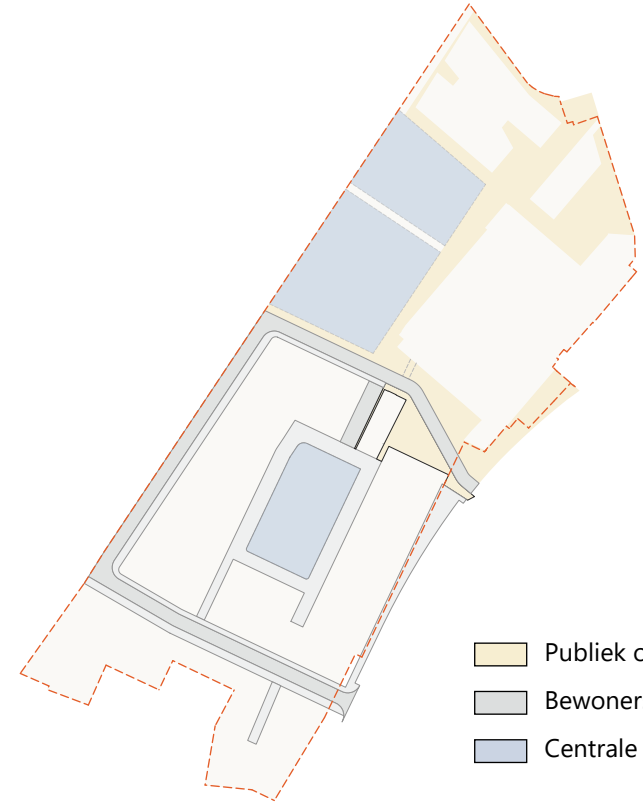
Bouwhoogtes

De noordelijke nieuwbouw sluit aan op plan Boddenkamp en de bestaande bebouwing met 3 bouwlagen en lopen op tot maximaal 5 als accent aan de Kottendijk. De sprong naar 5 lagen bevindt zich minimaal 28 meter vanuit het hart van de busbaan. De grondgebonden woningen mogen gemiddeld 3 bouwlagen bezitten. Dit is inclusief kap. Aansluitend met plan Boddenkamp aan de bleek en richting voorplein van de Melkhal worden 4 bouwlagen toegestaan.



Specials

De bestaande bebouwing en grondgebonden woningen vallen binnen de vastgestelde beeldregie. Daarbij wordt extra aandacht en supervisie gegeven op de bijzondere plekken van het plan waar een hogere beeldregie van kracht is. Hiervoor zijn vaste richtlijnen aangegeven maar is de uitstraling sterk afhankelijk van de gekozen vormgeving. Hiertoe behoren met name het woon-werkgebouw en de hoeken van de grondgebonden woningen.



- Publiek openbaar gebied
- Bewonersgebied
- Centrale parkeerplaatsen

Verharding

Er kunnen twee verschillende openbare ruimten worden gedefinieerd: de publieke, openbare ruimte waar ontmoeten en flaneren belangrijke thema's zijn, en een gebied dat meer gericht is op de bewoners zelf. Deze laatste ruimte kent woonstraten met voortuinen waar trottoir overloopt in straat en spelen op straat mogelijk is. Daarnaast zijn er de functionele centrale parkeerplaatsen.

Verkeer

In de huidige situatie zit binnen het gehele plangebied geen openbare verkeersroute.

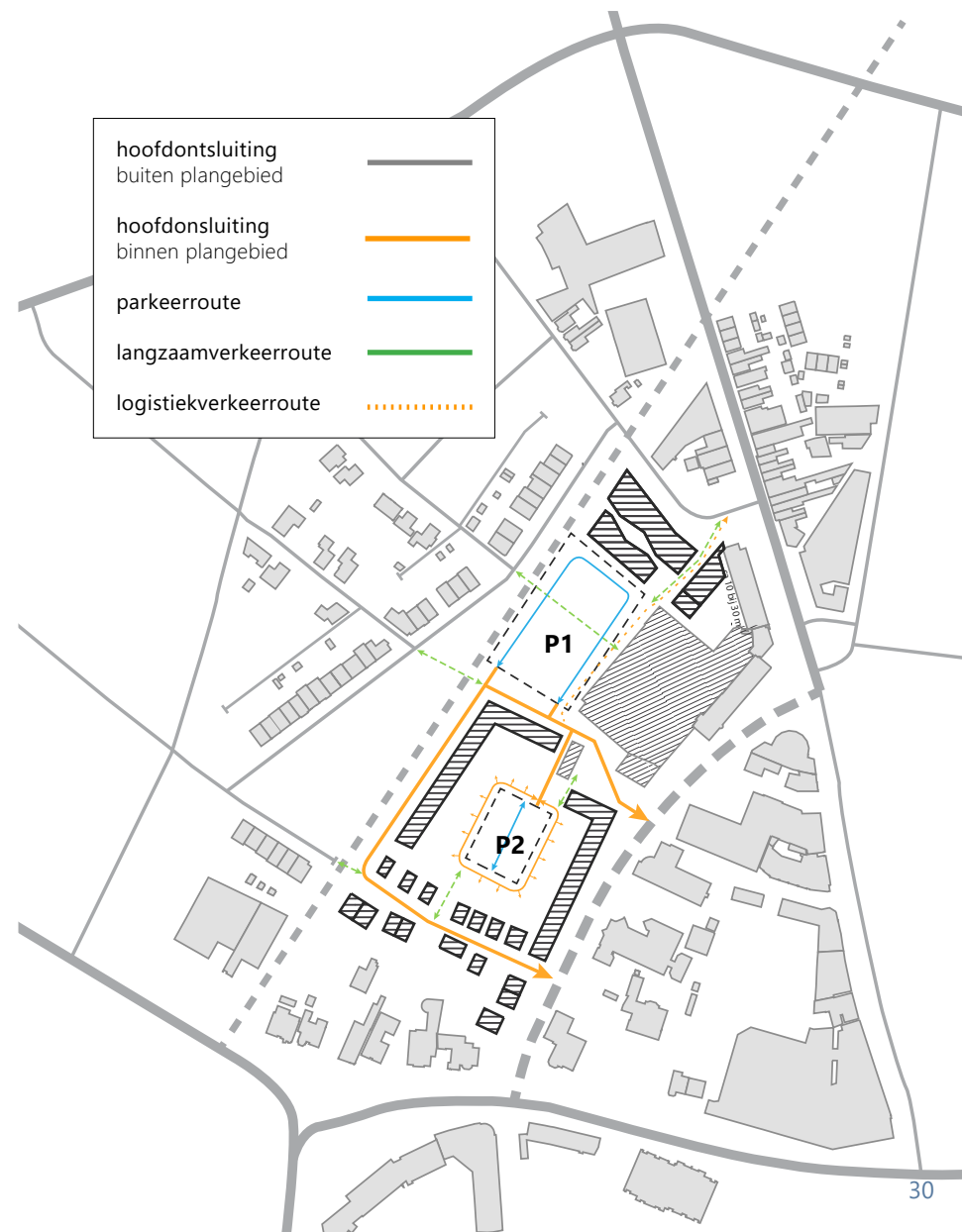
Het profiel van de Raiffeisenstraat wordt op termijn gewijzigd in een geasfalteerde hoofdontsluitingsroute.

De hoofdontsluiting van en naar het Coberco-terrein vindt plaats vanaf de Raiffeisenstraat. Deze tweerichtingsweg vormt een lus rondom bouwblok C en ontsluit de parkeerplaatsen P1 en P2. De hooftentree bevindt zich tegenover het melkontvangstgebouw, waarmee het hoofdverkeer niet de woonwijk passeert.

Het is ongewenst een autoverbinding te maken tussen Boddenkamp en het Coberco-terrein.

P1 krijgt één of twee op/afritten, afhankelijk van de efficiëntie van de parkeerplaatsindeling. P2 krijgt één op/afrit. Om de parkeerplaats zit een ontsluitingslus die de parkeerontsluiting van het achterterrein van de woningen vormt.

Het is wél gewenst langzaamverkeersverbindingen te maken richting Boddenkamp. Er zijn drie aantakkingen, vanaf de Wybo Fijnjestraat, de Schimmelpenninckstraat en de Noordendorplan. Deze laatste vormt een pad over P1 richting de nieuwe hooftentree van de Melkhal. Tevens loopt een langzaamverkeersroute vanaf de Kottendijk tussen de langsgevel van de Melkhal en P1. Daarnaast zijn er nog twee langzaamverkeeroutes vanaf P2. Eén langs de bestaande bomen richting het verlengde van de Wybo Fijnjestraat en één naar het voorplein voor het melkontvangsgebouw.



Parkeren

Er is behoefte aan twee soorten parkeren, het parkeren van auto's en het parkeren van fietsen. Hierbij dient te worden voldaan aan het gestelde in de Parkeernormennota 2017 van de gemeente Enschede.

Het **auto parkeren** scheidt zich in drie types:

1. parkeerveld

Er zijn twee parkeervelden die het parkeren bevatten voor de functies binnen de bestaande Melkhal en de nieuwbouw aan de noordzijde van het plangebied. P1 is de hoofdparkeerplaats, bij drukte is P2 de overloop. Beide zijn betaald parkeren. Samen bevatten de parkeervelden circa 210 plaatsen. Deze parkeervelden worden beheerd door Melkhal Enschede BV.

2. parkeren op eigen terrein

De norm van het parkeren is 1,5 parkeerplaats per woning. Het uitgangspunt is dat er minimaal één en indien mogelijk twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden opgelost.

3. parkeren in de openbare ruimte

In het openbaar gebied worden ruim 30 parkeerplaatsen in het straatprofiel opgenomen. Deze parkeerplaatsen zijn betaald parkeren. Deze worden beheerd door de gemeente Enschede.

Het **fietsparkeren** scheidt zich in twee types:

1. parkeerveld

De bezoekers van de melkhal die op de fiets komen hebben de mogelijkheid om fiets te parkeren op aangegeven plekken.

2. fietsparkeren in de openbare ruimte

In het openbaar gebied rond de loftementen zijn fietsparkerzones opgenomen.



Groenstructuur

Langs de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de busbaan waarlangs aan weersijden bomenrijen staan. Deze busbaan loopt verder westwaarts door in een groene centrale openbare ruimte, waar ook ruimte is voor spelen.

Langs de Kottendijk worden de bomen aan de zuidzijde van de straat - binnen plangebied - doorgezet.

Op de eerste open plek staat een solitaire boom.

Op de twee parkeerplaatsen staan op enkele plekken boomgroepen gecombineerd met abstracte grassen. Deze boomgroepen zijn at random gepositioneerd en vormen geen grid.

In het verlengde van de Wybe Fijnjestraat komt af en toe een boom, niet in een vast stramien. Hierin worden de 3 bestaande bomen opgenomen - deze dienen onderzocht te worden op gezondheid.



Water - architectonische bouwblokken

Op het terrein wordt meer verhard dan de huidige situatie. Dat geeft een wateropgave. Als uitgangspunt wordt hiervoor een buffercapaciteit van 20 mm per m² gehanteerd.

De buffers worden op verschillende wijzen aangebracht om het water zoveel mogelijk binnen het plangebied te houden.

1. waterbuffer in de kelders van de Melkhal. Hiervoor is een reservoir van circa 600 m² waarvan we verwachten dat deze maximaal met 1,5 m gevuld zal worden. Daarmee kan een waterhoeveelheid van 900 m³ worden gebufferd.
2. Er wordt een IT-riolering aangesloten op de leidingen vanuit plan Boddenkamp.
3. Daar waar mogelijk wordt het water direct opgenomen in groene zones waar bomen en planten een plek krijgen
4. De nieuwe bewoners van de grondgebonden woningen zijn zelf verantwoordelijk voor infiltratie van hemelwater op eigen terrein. Hiervoor worden onder andere infiltratiekratten voorgeschreven.

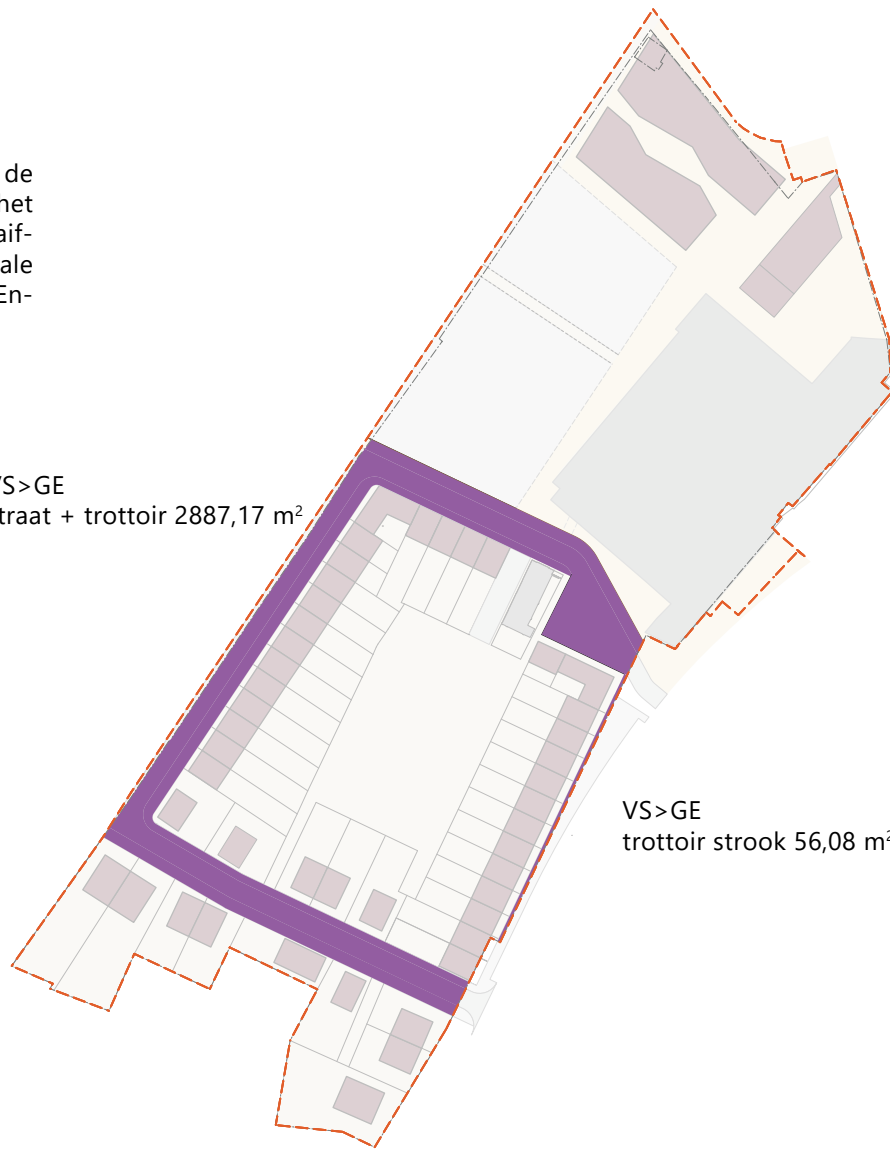


Eigendom verdeling

De nieuw aangelegde straat en trottoir word eigendom van de gemeente. Daarnaast is er besloten om aan de voorzijde van het terrein de strook die nodig is voor het nieuwe profiel van de Raifeisenstraat geheel aan de gemeente over te dragen. De totale oppervlakte wat van Melkhal Enschede BV naar de gemeente Enschede gaat is 2.943,25 m².

VS>GE
straat + trottoir 2887,17 m²

VS>GE
trottoir strook 56,08 m²



Stedenbouwkundige schets

In de stedenbouwkundige schets is een verbeelding weergegeven van een fictieve invulling van het plangebied.

Hierin zijn het aantal woningen in combinatie met het aantal parkeerplaatsen nader te bepalen. bij de Loftementen zit de vrijheid in het aankopen van m² woon- en/of werkruimte. Bij de grondgebonden woningen zit de vrijheid in het aankopen van een gewenste kavelbreedte bij de statenpanden en de invulling van de hoeken.

Een toekomstig uitgewerkt inrichtingsplan zal de definitieve plaats en exacte invulling van het groen gaan bepalen.







4. INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De huidige openbare ruimte bezit de rauwheid van een fabrieksterrein. Aan de noordzijde is voor de huidige functie het grootste deel van het open terrein tussen de busbaan en de melkhal (op goedkope wijze) ingericht als parkeerterrein. Goedkope klinkers en witte kalkstrepen bepalen de efficiënte parkeeropgave. De zuidzijde van het terrein ligt braak en is ingenomen door verwilderd groen en enkele solitaire bomen.

De robuuste sfeer is het uitgangspunt voor de herinrichting van het terrein. Dit geldt voor zowel het groen als de bestrating. Om de bestaande atmosfeer vast te houden wordt zoveel mogelijk (her)gebruik gemaakt van aanwezige materialen. Ook van de aanwezige grassoorten, waarvan een nieuw zaaimengsel zal worden gecombineerd met wat kleurrijke bloemen in het voorjaar en bomen die de seizoenen goed weergeven.



Huidige situatie met parkeren tussen de Melkhal en busbaan



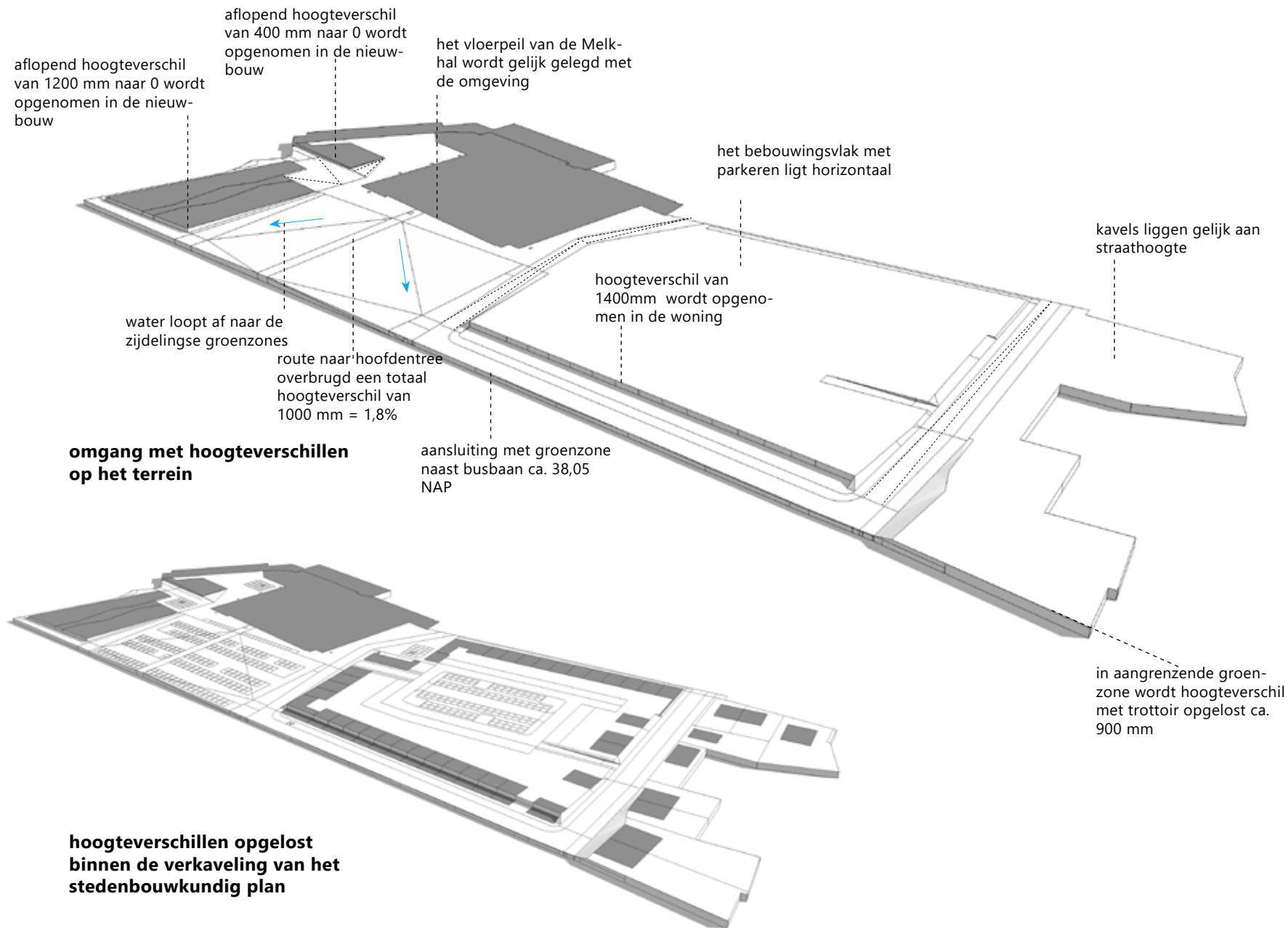
Huidige combinatie van materialen en groen wat als het ware óp de bestrating ligt

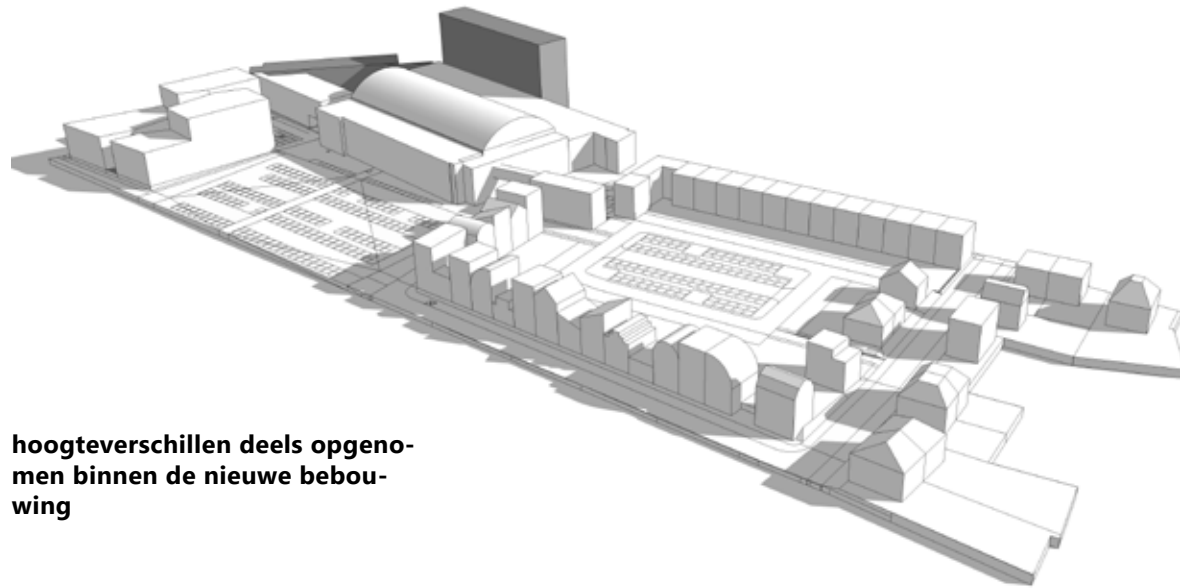


De zaden van de bestaande vegetatie wordt als uitgangspunt genomen voor een nieuw zaaimengsel

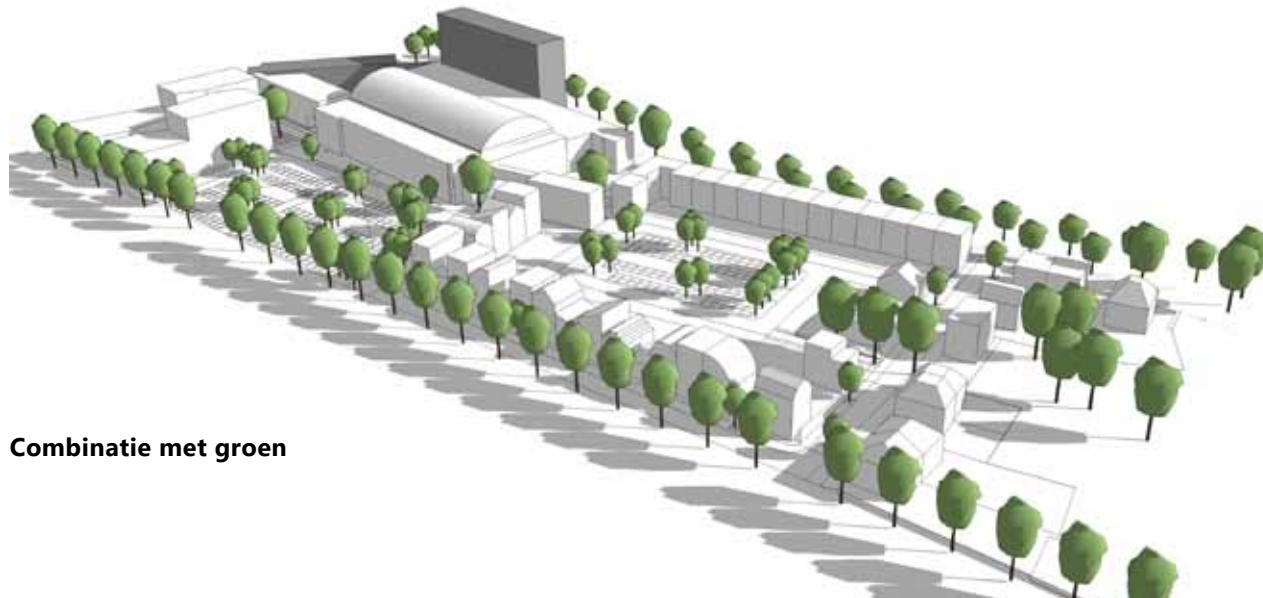


Abstracte grassen geven het aanwezige robuuste karakter in combinatie met de huidige, te herbestemmen, bebouwing





hoogteverschillen deels opgenomen binnen de nieuwe bebouwing



Combinatie met groen



Voorbeeld uitwerking van het inrichtingsplan. Met behoud van de randvoorwaarden zijn andere ontwerpen mogelijk.

- klinkerbestrating keperverband kleur A
- klinkerbestrating halfsteensverband kleur A
- klinkerbestrating groot formaat kleur B
- klinkerbestrating halfsteensverband kleur C
- betonplaten 2 x 2 mtr
- gerecyclede bestrating (van bestaande)
- betontegels 30x30cm
- bijzondere plekken ntb
- gras
- abstracte hoge grassen in patroon
- grindlinten
- X

 boomspiegels
- te kappen bomen
- kleine stadsbomen (bloeiend)
- grote stadsbomen
- lichtmast (Townguide Classic cone met clear bowl)



Klinkerbestrating keperverband in natuurlijke warme tint



Grijze betontegels aansluitend om de omringende bebouwing



Bestrating groot formaat in lichte warme (gele) kleur



Klinkerbestrating halfsteensverband in warm (rode) kleur



Betonplaten 2x2 mtr al parkeeraanduiding omringd door de bovengenoemde klinkerbestrating



Gerecyclede bestrating, gebruiken wat voor handen is uit de bestaande context. Dit kan ook betekenen dat de tegels en bakstenen uit te verwijderen gebouwen gebruikt worden voor bestrating.



Grijze betontegels aansluitend om de omringende bebouwing



Op de bijzondere plekken worden functies met kunst en groen gecombineerd. Daar waar bomen zijn getekend moeten deze worden opgenomen



de zone langs de busbaan is voorzien van gras



De nieuwe groenpercelen worden voorzien van kruidige bloemrijke grassen die in elk jaargetijde veranderen (zie hiernaast highline NY) Piet Oudolf)



grindlinten kunnen het groen laten doorlopen en de parkeerplaatsen toegankelijk maken. Alternatief is de naastliggende type betonplaat



voorjaar



herfst

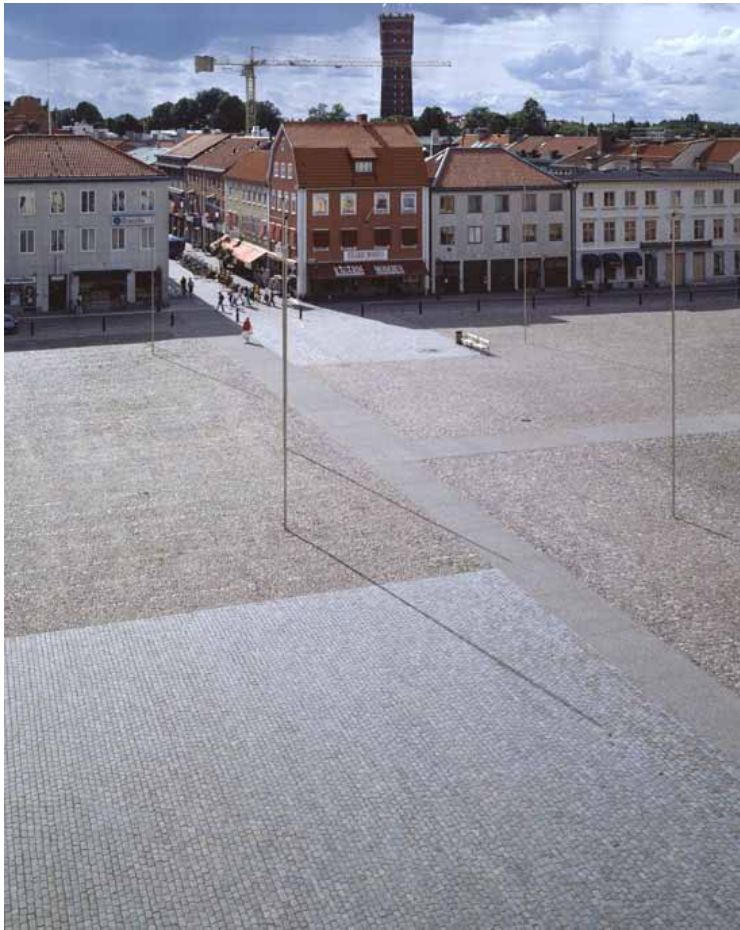


betonplaat



Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de hoofdbomen (solitair) die een duidelijke grotere omvang hebben dan de straatbomen, de parkeerplaats bomen en de bomen die in de groenzones worden geplant. Voorbeelden voor de solitair: Esdoorn, Platan, Eik. Straatbomen: Magnolia, Krentenboom, Accacia. Bomen in groenzone: Fluweelboom, Heester, Engelenboom

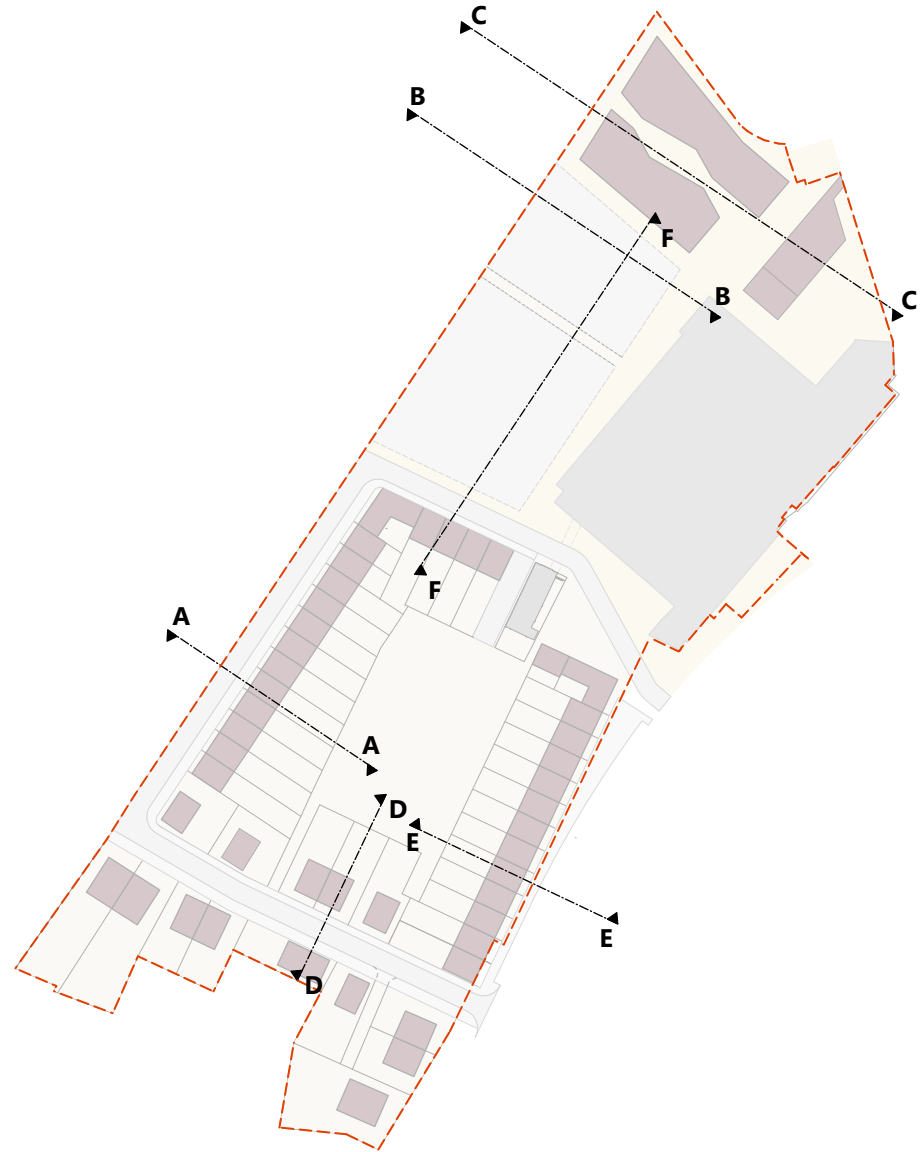


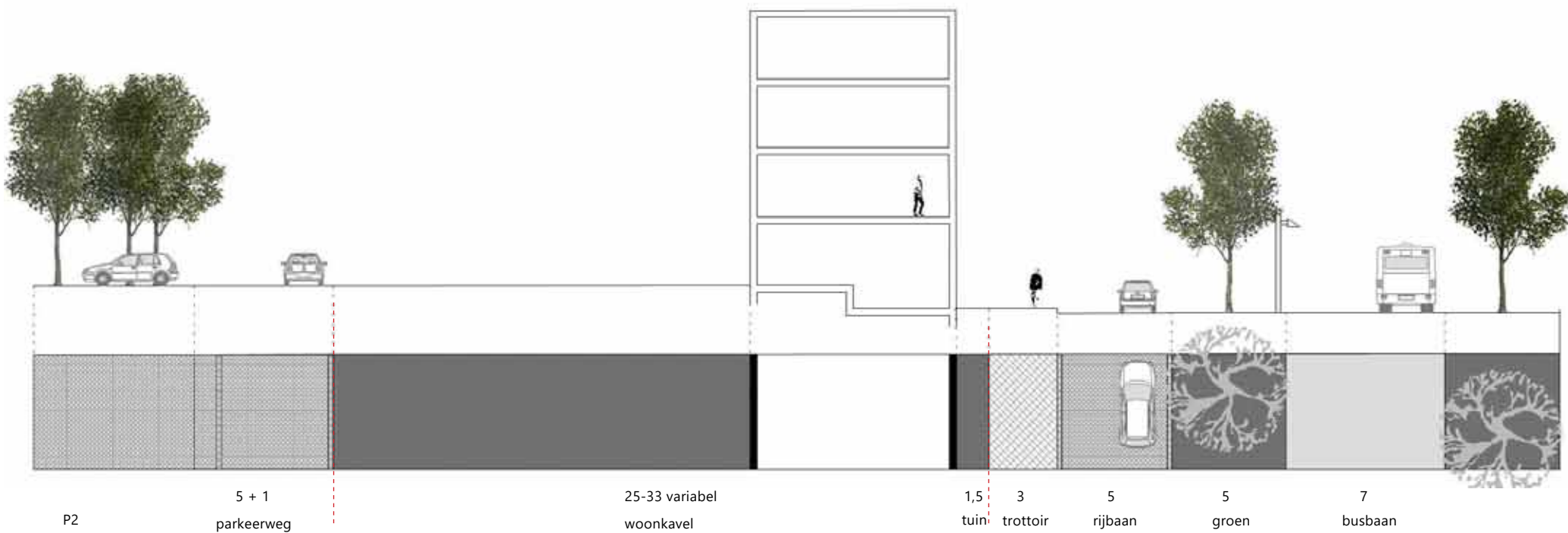


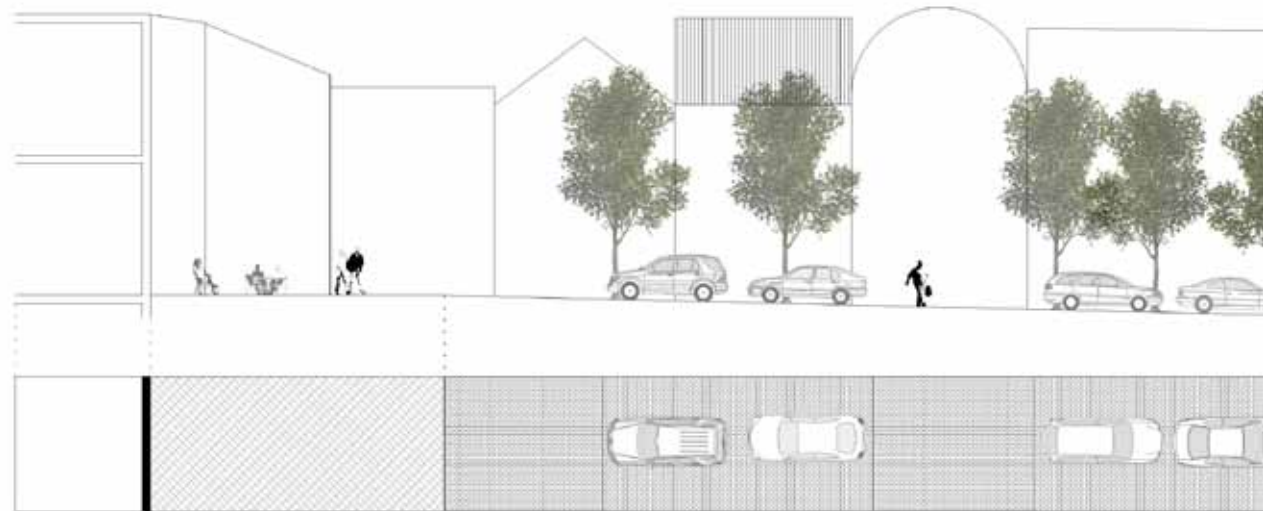
P1 dient ingericht te worden als een open ruimte met een structuur die de logica van de ruimte versterkt. Door afwisseling met groen wordt de ruimte verzacht en genereert dit verschillende 'plekken' binnen de openheid.

Straatprofielen

Op de volgende pagina's zijn de uitgangspunten van de straatprofielen weergegeven.



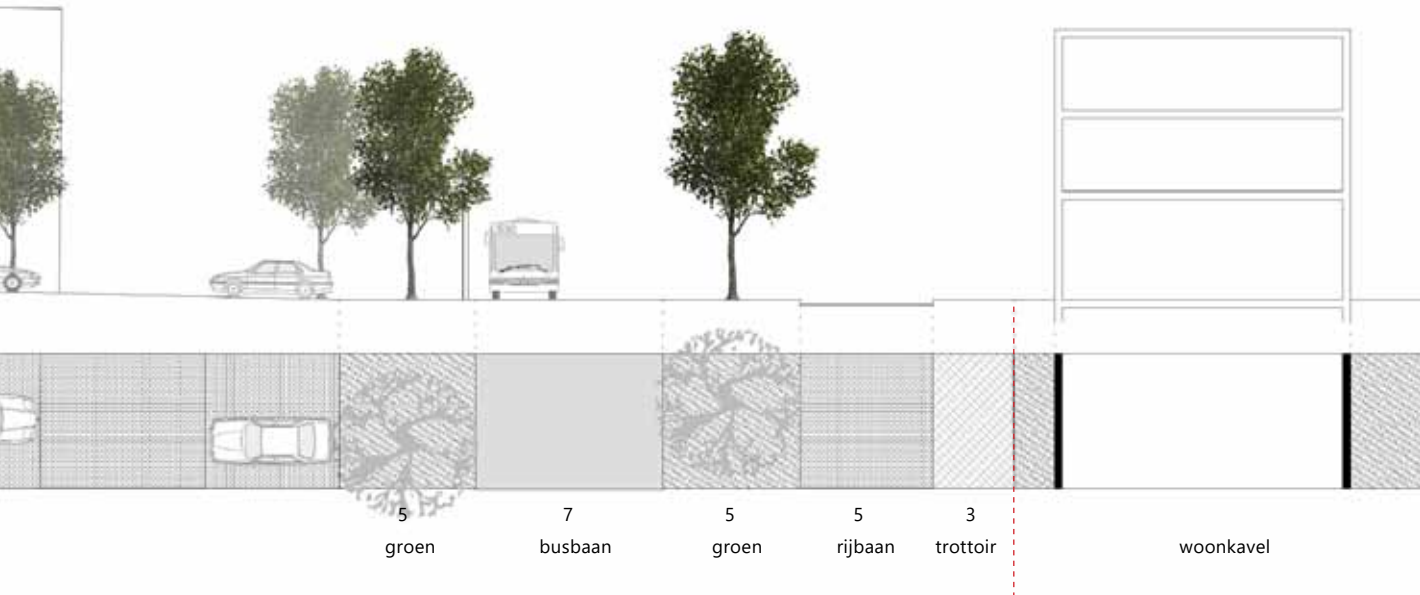


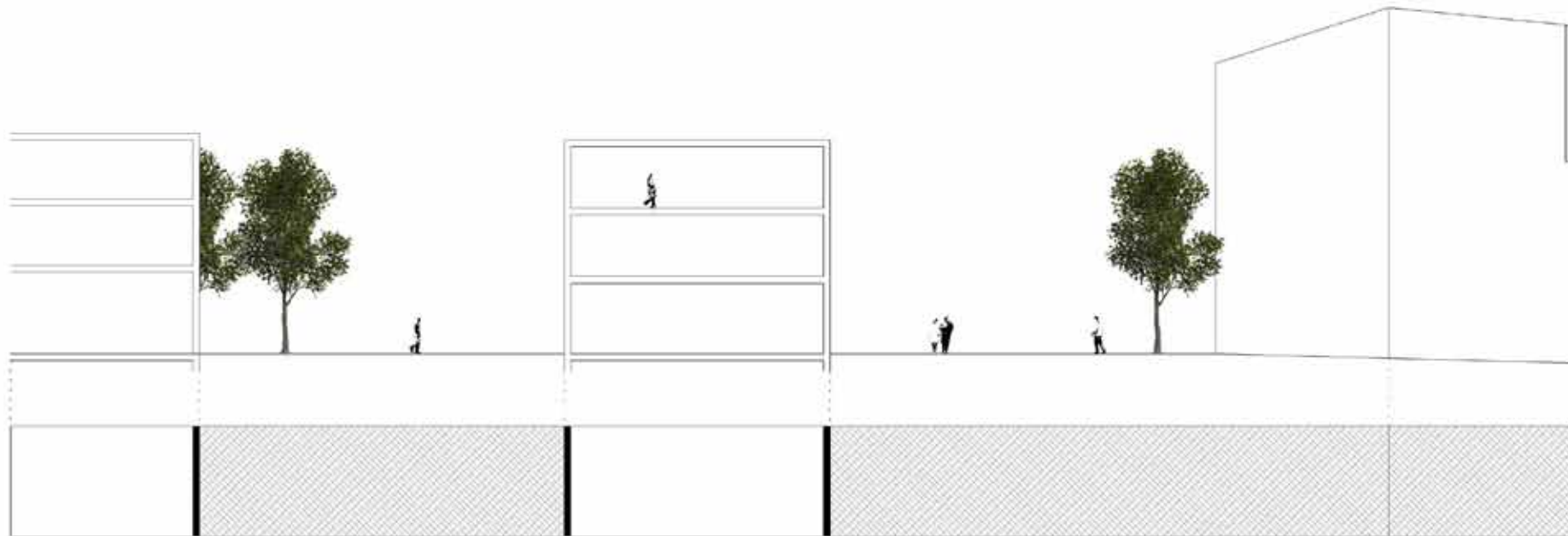


43

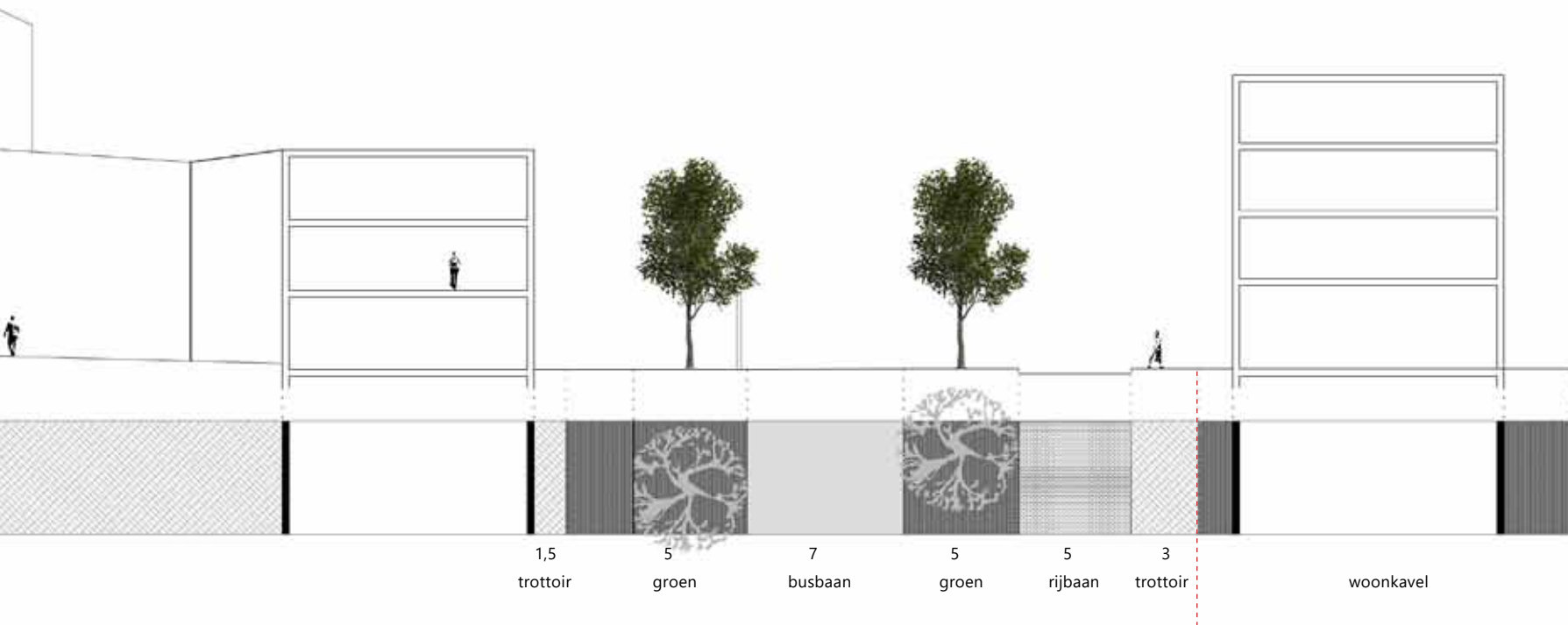
Doorsnede B

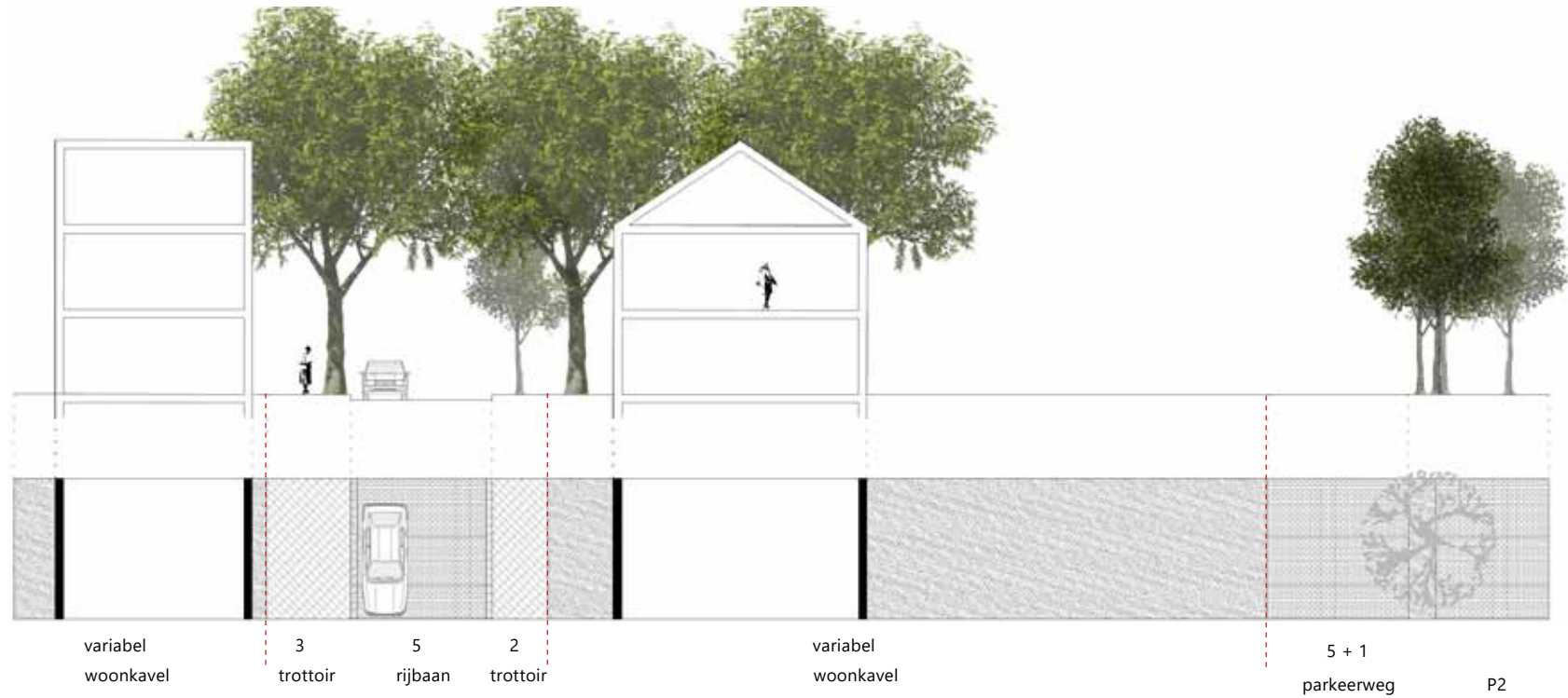
50



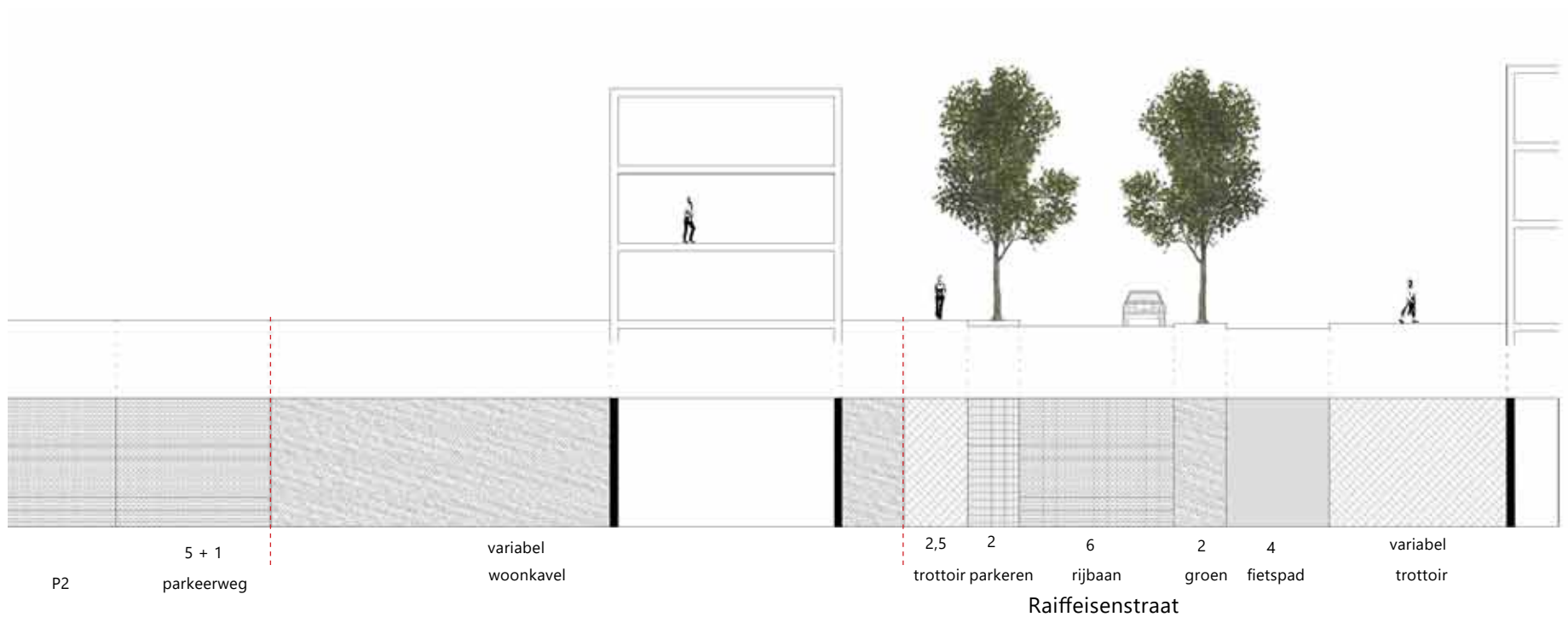


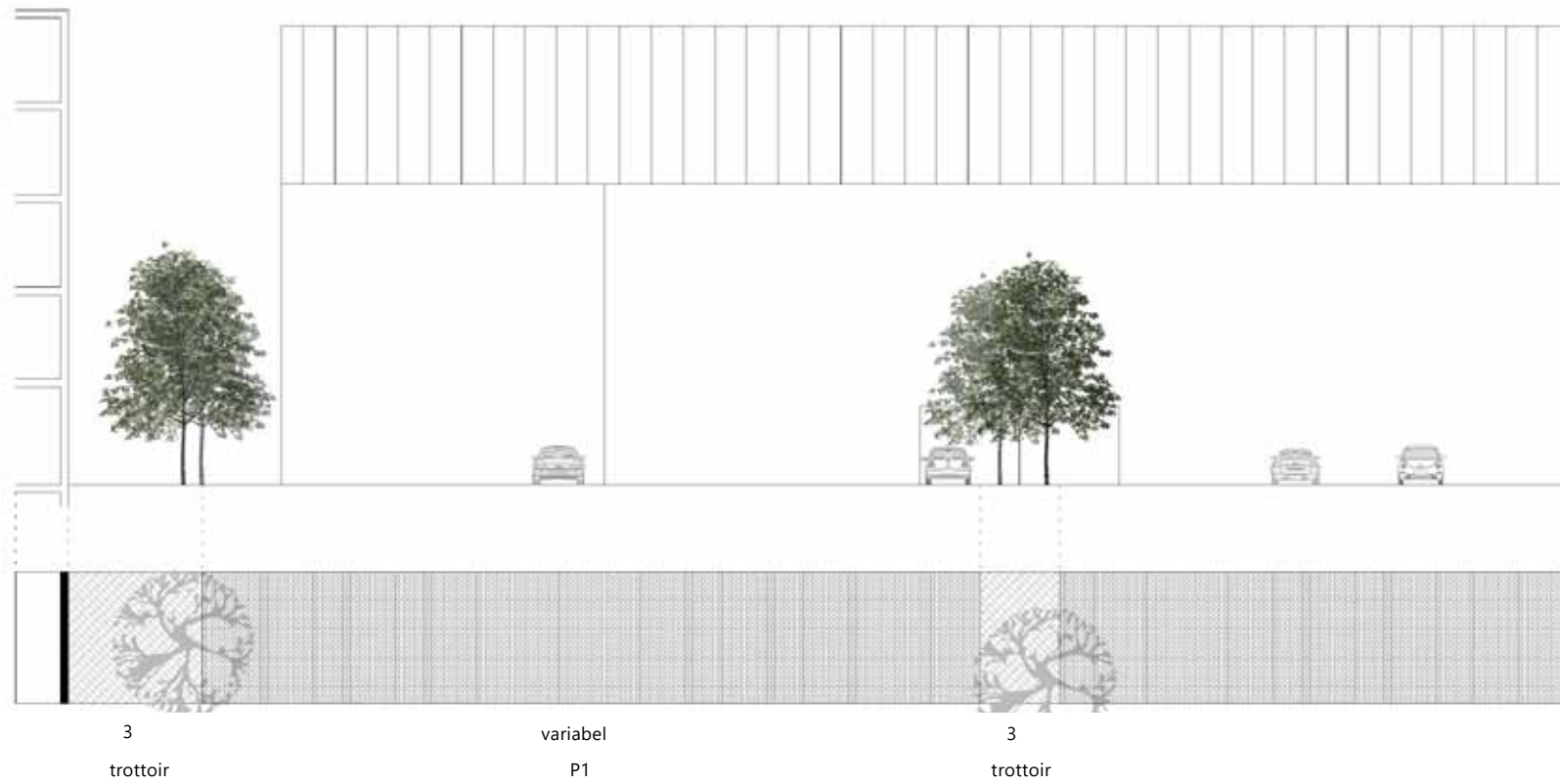
Doorsnede C





Doorsnede D









Impressie





Impressie









Bronvermelding

- historische kaart afkomstig uit topotijdreis.nl
- cultuurhistorische quickscan terrein en gebouwen Enschede - Melkinrichting van Steenhuis en Meurs 2011
- <http://cultureelerfgoedenschede.nl/monumenten/industrielerfgoed/coberco%20melkfabriek.html>
- Welstandsnota Enschede 2 Nieuw Stadshart, 6 Rijke stadsvilla's, 19 Industriële complexen en 22 Nieuwe Stadsassen

IAA
Architecten
Stedenbouw en Landschap





Beeldkwaliteitsplan Coberco terrein Enschede

IAA
Architecten
Stedenbouw en Landschap

Postbus 729
7500 AS Enschede
053 480 44 44
info@iaa-sl.nl

uitgevoerd door:

Theo de Bruijn
Moniek Otten
Pim Kupers
Robert Zandjans
Rob Harmsen

in opdracht van:

Melkhal Enschede BV

in samenwerking met:

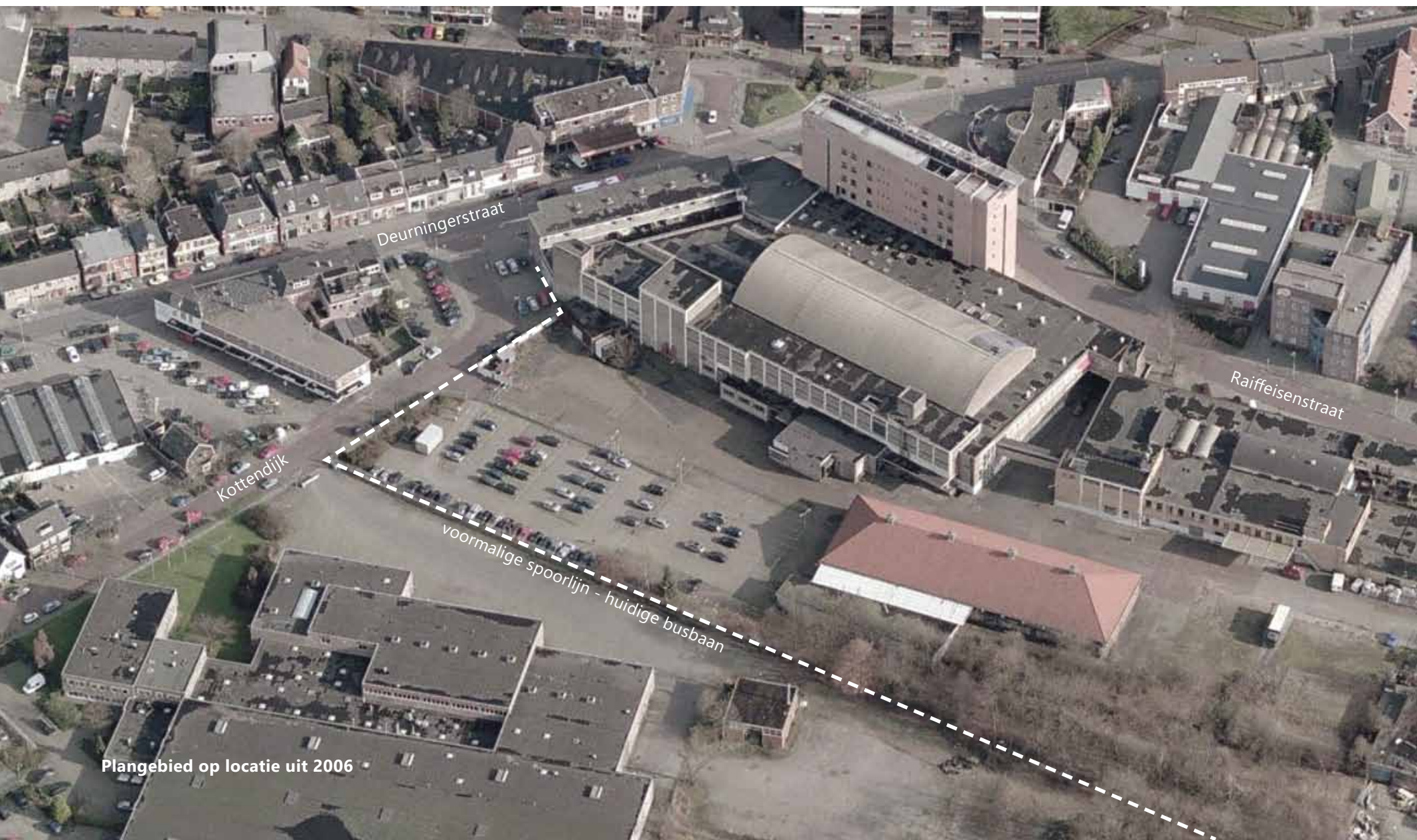
Gemeente Enschede

31 januari 2018

2014092AL

Beeldkwaliteitsplan

Coberco-terrein Enschede



Plangebied op locatie uit 2006



INHOUDSOPGAVE

pagina

Inleiding	7
Beeldkwaliteitsplan	8
1. Stadsvilla's	12
2. Statenpanden	18
3. Woon- en werkateliers	32
4. Industrieel complex	38



INLEIDING

In februari 2016 is er tussen de Rabobank en Melkhal Enschede BV een koop-/ontwikkelovereenkomst gesloten voor het project tot herontwikkeling van het Coberco-terrein (voorheen 'de Melkhal' genaamd). De intentie is om hier een ontmoetingsplek te maken voor Boddenkamp en andere bewoners in de directe omgeving. Met een ambachtelijke manier van werken in de Melkhal zelf en een woningbouwprogramma daaromheen dat de omliggende wijken weer met elkaar in verbinding brengt.

IAA Architecten heeft voor deze herontwikkeling het oorspronkelijke initiatief genomen, de huidige ontwikkelaar en beoogde initiële gebruikers bij elkaar gebracht en het plan in de vooronderzoeksfase getekend. Dit heeft onder andere geresulteerd in een structuurontwerp dat de basis vormde voor de koop-/ontwikkelovereenkomst. Vervolgens is in samenwerking met de gemeente Enschede de stedenbouwkundige visie ontwikkeld. Hierin is het stedenbouwkundige plan opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan bouwt hierop voort.

De stedenbouwkundige visie beschrijft de beoogde, toekomstige stedenbouwkundige situatie voor de nieuwbouw, de openbare ruimte en de Melkhal. Als onderlegger voor het maken van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn voorhanden het ontwikkelde structuurplan/schetsplan en het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan van het naastgelegen Boddenkamp-I gebied. Het structuurplan/schetsplan geeft op hoofdlijnen de indeling, ontsluiting en opzet van het plangebied weer alsmede het beoogde programma. Bij de doorontwikkeling

van het structuurplan tot stedenbouwkundig plan wordt beoogd zoveel mogelijk aan te sluiten bij Boddenkamp-I. Dit geldt in mindere mate voor de Melkhal zelf en haar omgeving. Hier zal een unieke beeldkwaliteit voor worden bepaald.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan richt zich voornamelijk op functionele kwaliteiten van het totale gebied. Er worden voorstellen gedaan voor de gewenste stedenbouwkundige en architectonische verschijningsvorm en structuur. Ook zal er gekeken worden naar de openbare ruimte. De materiële norm, kleur/materiaal, detaillering, waaraan individuele bouwplannen moeten voldoen worden hier vastgelegd. Het belangrijkste doel is de beschrijving van de identiteit en de kwaliteit van het gebied. Het beeldkwaliteitsplan waarborgt onder meer de eenheid in de inrichting van het gebied in afstemming met de omgeving. Zo kan in het uiteindelijke ontwerp worden gekozen uit de catalogus van materialen (bestrating, groen, lantaarnpalen, fietsenstallingen, zitplekken en andere inrichtingselementen), waarbij het beeldkwaliteitsplan van het naastgelegen Boddenkamp-I gebied als uitgangspunt genomen is.

IAA Architecten, oktober 2017

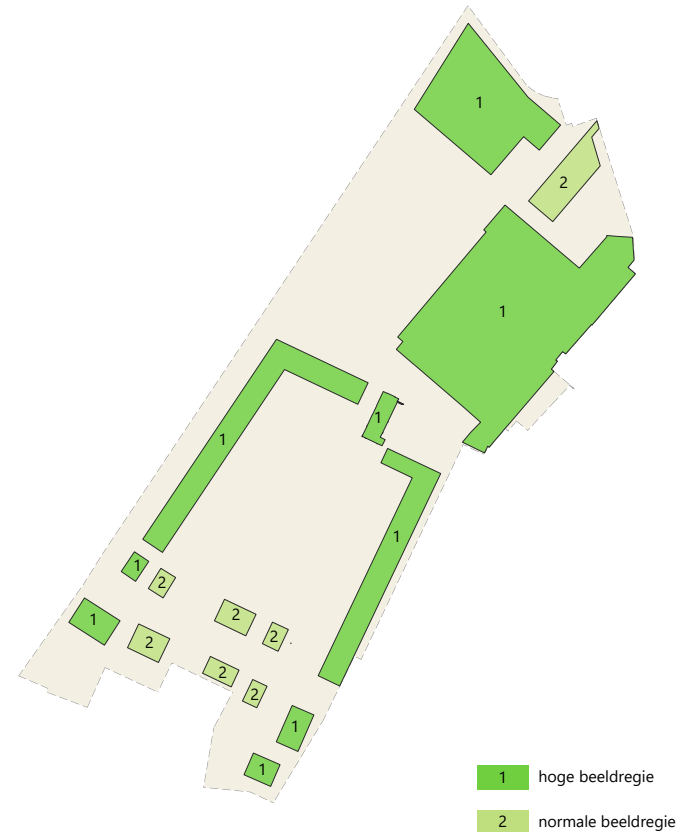
BEELDKWALITEITPLAN

Om de gewenste kwaliteit voor nieuwbouw en herbestemming te halen is een aantal regels en randvoorwaarden opgesteld.

Het plangebied is in te delen in hoge en normale beeldregie zodat de belangrijkste stadsgezichten de benodigde aandacht krijgen. De rooilijnen van de nieuwbouwwoningen zijn vastgelegd of flexibel binnen een marge. Het aantal wooncontingenten is bepaald per architectonisch bouwblok, waarmee flexibiliteit voor verschillende woonvormen wordt bereikt.

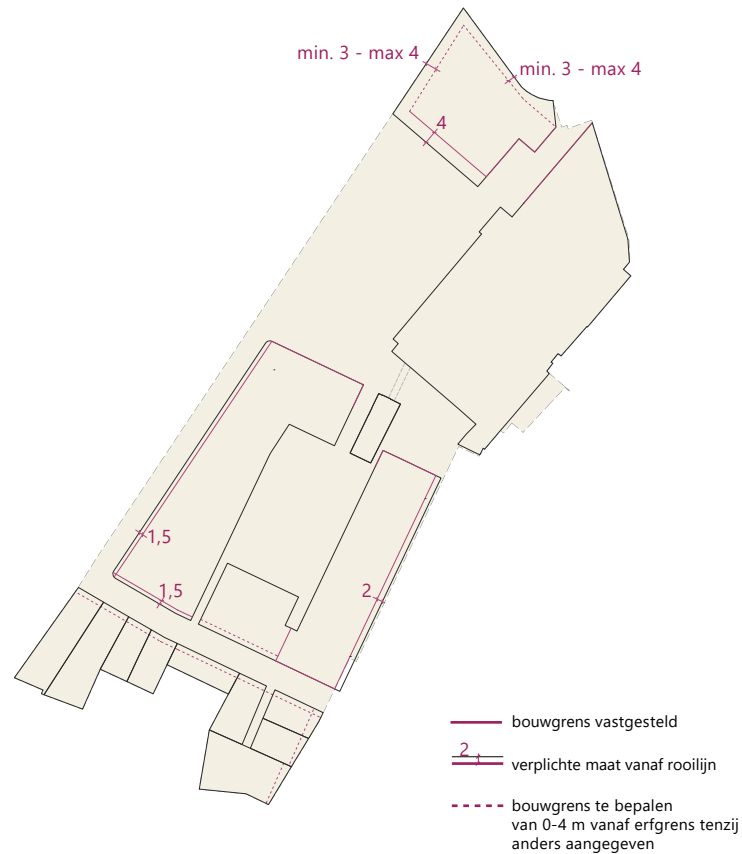
Globaal genomen komen vier verschillende beeldregie typologieën voor binnen het plangebied : Stadsvilla's, Statenpanden, Woon- en werkateliers en Industrieel complex. Voor elke categorie zijn algemene randvoorwaarden gemaakt. Voor enkele plekken binnen de voorgenoemde thema's, de specials van pagina 29 in de stedenbouwkundige visie, zijn aangepaste regels toegevoegd.

Daarnaast zijn er uitgangspunten voor onder andere het kleur- en materiaalgebruik, de erfgrenzen tussen eigendom en openbare ruimte, de parkeervoorwaarden en de omgang met regenwater.



Beeldregie

Er zijn twee soorten beeldregie, hoog en normaal. Hoge beeldregie wordt toegepast bij bebouwing die op een belangrijke zichtlocatie staat. Voor bebouwing in deze zone moet in de ontwerpfase gesproken worden met/advies ingewonnen worden bij de stadsbouwmeester. Tijdens de bouwaanvraag wordt extra aandacht besteed aan toepassing van de criteria en het vooraf gegeven advies. De overige bebouwing wordt via de normale welstandsprocedure getoetst.



Rooilijnen

Voor de nieuwbouw zijn er vanaf de rooilijn drie mogelijkheden: bouwen op de rooilijn, bouwen op een vastgestelde maat vanaf de rooilijn of bouwen binnen een minimale / maximale maat vanaf de rooilijn.



Bebouwingsaantallen

Er zijn vaste kavels en kavelstroken die mogen worden opgedeeld in een minimaal/maximaal aantal kavels/wooneenheden. Bij de hoekoplossingen zijn appartementen denkbaar en de loftementen betreffen appartementen.



1. Stadsvilla's



2. Statenpanden



3. Woon- en werkateliers



4. Industrieel complex

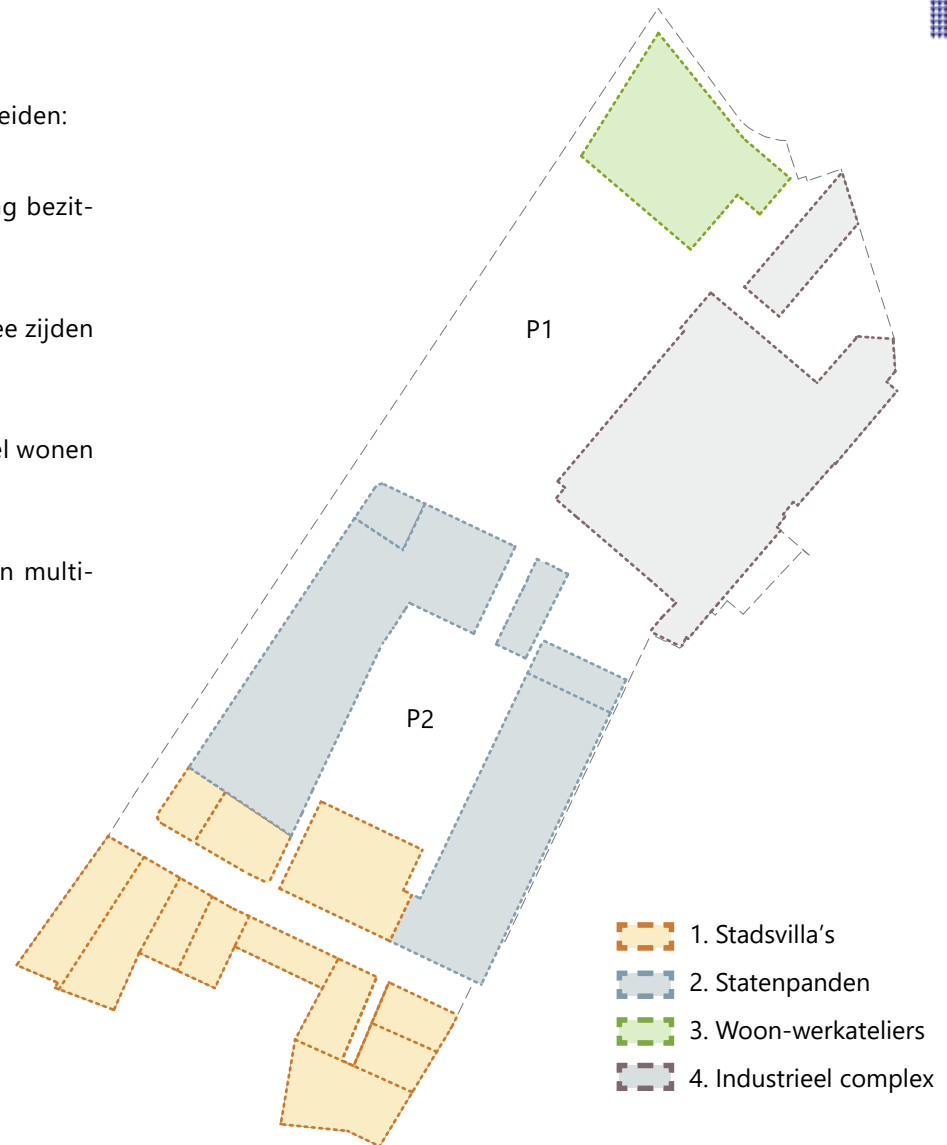
Categorieën beeldregie

Binnen het plangebied kunnen 4 categorieën worden onderscheiden:

1. Stadsvilla's
Losse villa's of 2/1-kap woningen die samen een villa uitstraling bezitten.
2. Statenpanden
Statige woningen die (met uitzondering van de hoeken) aan twee zijden aan elkaar verbonden zijn.
3. Woon- en werkateliers
Loftementen; in een lichte open structuur kunnen m² voor zowel wonen als werkruimte worden gekocht.
4. Industrieel complex
Het bestaande industriële complex wordt herbestemd naar een multifunctioneel bedrijfsverzamelgebouw.

P1 = parkeerplaats 1

P2 = parkeerplaats 2



Materialen en details

De historie van de Melkfabriek heeft vele verschijningsvormen gekend met veel soorten volumes, architectuur, materialen en details.

Als gevelmateriaal is baksteen altijd leidend geweest, vaak in combinatie met (constructieve) ornamenten van stuc-werk en/of beton.

Het bakstenen metselwerk is uitgevoerd in natuurlijke kleuren (zie kleuren-range).

Kapvormen, op- en aanbouwen, raamvormen en composities zijn zeer gevarieerd toegepast. Hierbij is de keus vaak gebaseerd op functionele uitgangspunten.

De zelfde conceptuele benadering is het uitgangspunt bij nieuwe bebouwing.



kleurenrange metselwerk



tegeldetails



constructie zichtbaar in gevel



1. Stadsvilla's

Aansluitend aan de rijke stadsvilla's aan de Hengelosestraat tot de hoek Hengelosestraat – Raiffeisenstraat worden er in deze zone nieuwe eigentijdse rijke villa's opgericht. Het verlengde van de Wibo Fijnjestraat krijgt hiermee een allure van forse woningen op ruime kavels met ruimte voor groen op het kavel.

Villa's bezitten een gevarieerde bijzondere architectuur; veel oog voor detail; trots naar de straat maar ook zijgevels goed mee-ontworpen; vrijstaand of geschakeld; samen vormen de villa's een harmonisch geheel; hoog ambitieniveau; kleureigen materialen van hoge kwaliteit; hoge verdiepingen;

Langs de noord- en zuidzijde van het verlengde van de Wibo Fijnjestraat en het stukje langs de Raiffeisenstraat mogen nieuwe stadsvilla's worden gebouwd. Deze mogen vrijstaand of als 2/1-kap woning worden uitgevoerd.

Daarbij zijn drie specials benoemd:

- aangeduid met * vormt het schakelpunt tussen de categorieën villa en statenpand.
- aangeduid met # waarvan het kavel anders mag worden ingedeeld in verband met de kaveldiepte.
- aangeduid met γ waar het kavel aan de achterzijde (vanaf P2) is ontsloten voor één of meer parkeerplaatsen op eigen terrein.



Randvoorwaarden Stadsvilla's:

kavel

- kavels van 230 - 570 m²
- de bouwlijn ligt van 1 - 4 m van de rooilijn
- vrijstaande of 2/1-kap woning
- hoofdbebouwing 3,5 meter van zijdelingse perceelsgrens; bij een 2/1-kap staat deze éénzijdig op de erfgrens; bij # mag de woning éénzijdig 1 meter van de erfgrens
- rooilijnen en erfscheidingen uitsluitend met beplanting uitvoeren
- bijgebouwen staan ≥ 6 meter uit rooilijn; bij # word het bijgebouw opgenomen in de hoofdbebouwing en vervalt daarmee deze regel
- woningen met γ moeten 2 parkeerplaatsen op eigen terrein ontsloten vanaf P2 (zie pagina 28), de overige woningen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein

volume

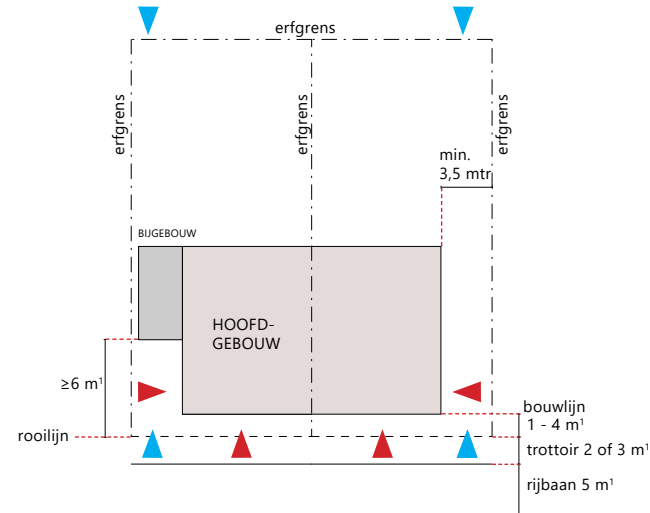
- twee bouwlagen met of zonder kap of terugspringende 3e bouwlaag vanaf min 3 meter uit de voorgevel;
- het volume van het hoofdgebouw, bij 2/1-kap worden de twee hoofdgebouwen samen bedoeld, heeft een expressieve vorm die als één geheel wordt ervaren

gevel

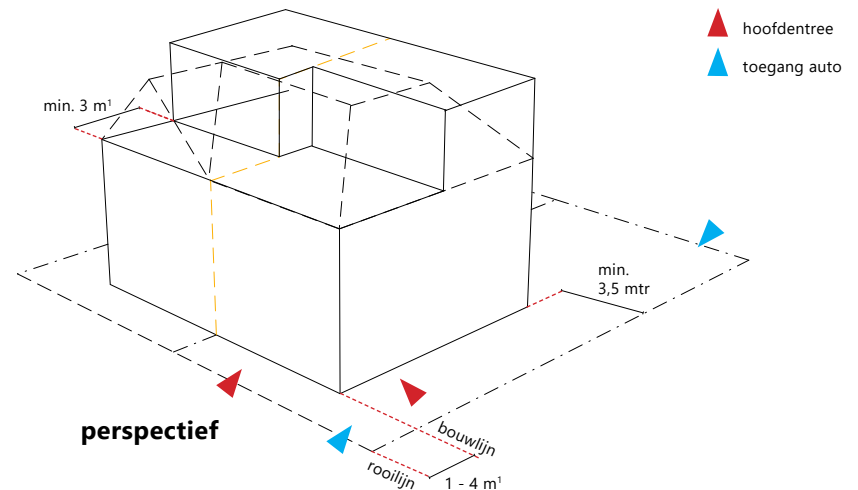
- de vrijstaande of 2/1-kap woning is nooit symmetrisch
- bij voorkeur wordt de villa voorzien van verbijzonderingen als erkers, loggia's, serres of expressieve raampartijen
- aan-, uit- of opbouwen moeten in de architectuurstijl worden opgenomen
- voor- en zijgevel zijn gelijkwaardig ontworpen in de architectuurstijl

dak

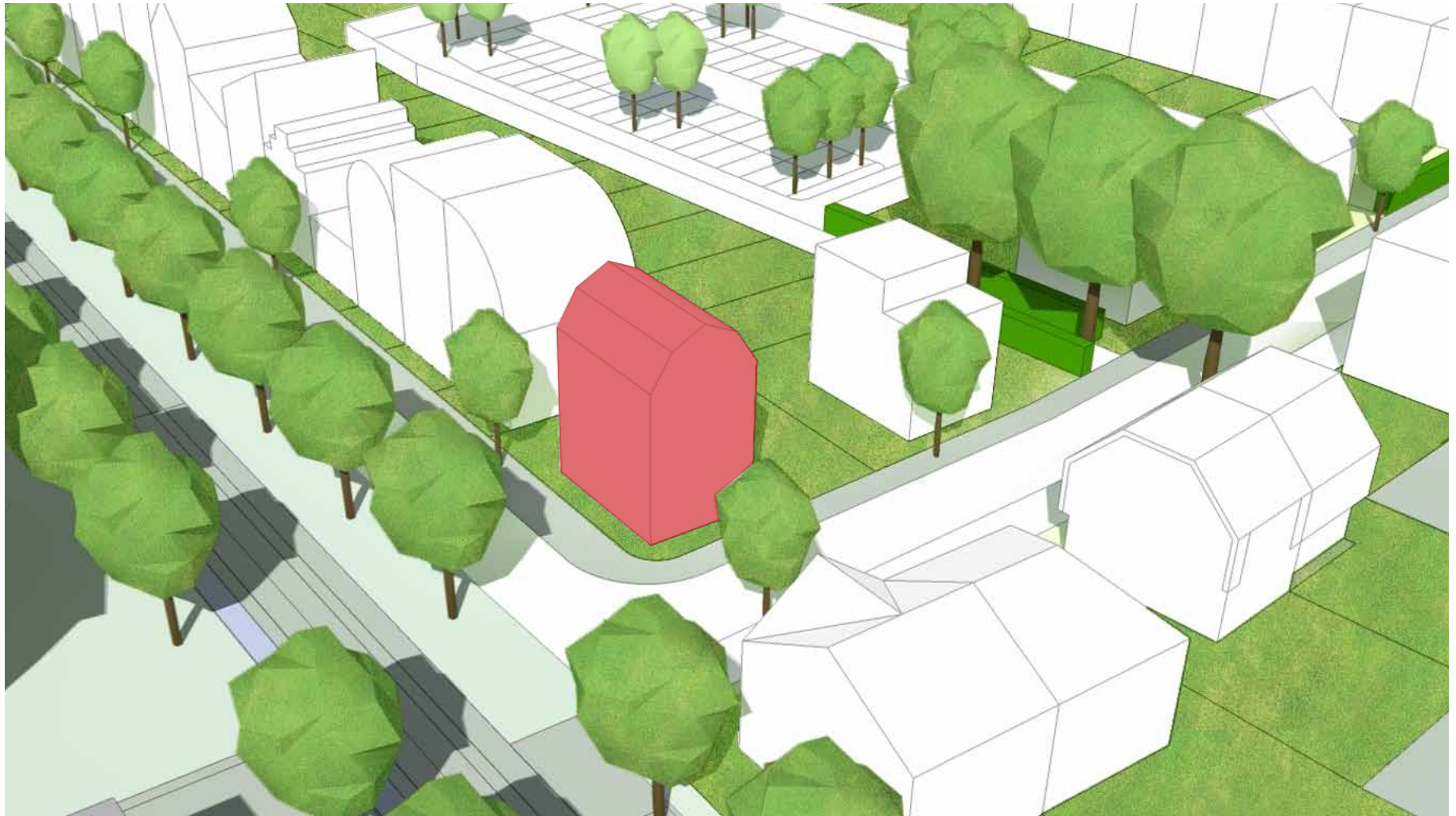
- expressieve (samengestelde) vorm of goed ontworpen dakrand
- bij 2/1-kap woningen gaat de voorkeur uit naar een asymmetrische vorm



bovenaanzicht



perspectief



Randvoorwaarde special Stadsvilla hoek:

kavel

- kavel van minimaal 230 m²
- vrijstaande woning
- het hoofdgebouw moet 1,5 meter binnen rooilijn A liggen (gelijk aan de voorgevellijn langs de Noorderbaan)
- het hoofdgebouw moet 1,5 meter binnen rooilijn B liggen parallel of vanaf het snijpunt met de erfgrans loodrecht op rooilijn A
- hoofdbebouwing 3,5 meter van de erfgrans
- gebouwde erfscheidingen 1,5 meter van rooilijn A mee ontworpen met de hoofdbouw
- rooilijn B en de erfscheidingen uitsluitend met beplanting uitvoeren
- bijgebouwen ≥ 6 meter uit rooilijn B
- minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein

volume

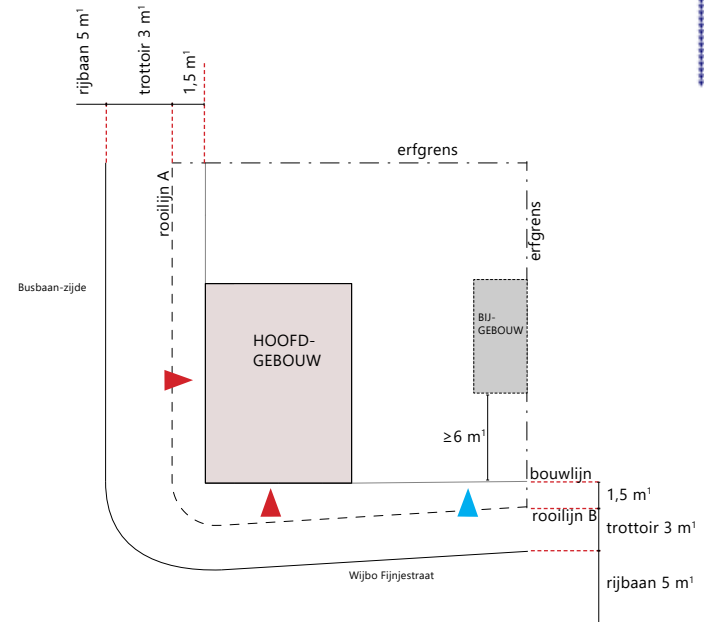
- minimaal drie bouwlagen met of zonder kap
- het gebouw moet vanaf rooilijn A gezien een totaalvolume hebben dat hoger is dan breed, of visueel zijn opgedeeld in deze verhouding.

gevel

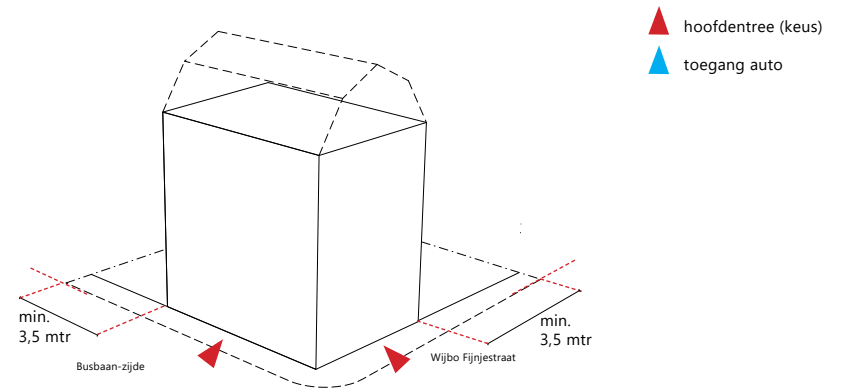
- de vrijstaande of 2/1-kap woning is nooit symmetrisch
- bij voorkeur verbijzonderingen als erkers, loggia's, serres of expressieve raampartijen
- aan-, uit- of opbouwen moeten in de architectuurstijl worden opgenomen
- het gebouw bevat twee voorgevels, richting busbaan en Wijbo Fijnjestraat
- voor- en zijgevel zijn gelijkwaardig ontworpen in de architectuurstijl

dak

- expressieve (samengestelde) vorm of goed ontworpen dakrand dak op- of aanbouwen moeten mee-ontworpen worden



bovenaanzicht



perspectief

Materialen en details: Stadsvilla's

Als gevelmateriaal moeten de stadsvilla's grotendeels uit natuurlijk gekleurde bakstenen bestaan. Hierdoor sluiten de stadsvilla's aan op de materialen die in de loop der tijd rondom de melkfabriek te vinden zijn. Zowel exterieur als in het interieur van de melkhal bevinden zich verschillende materialen. Hierin zijn tegels ook veel voorkomend als detaillering. Het is denkbaar deze in de gevel tot uiting te laten komen. De materialisering van de kappen kan zowel in pan, bitumen of als riet bestaan.

De stadsvilla's moeten in volume en wijze van manifesteren een architectonische relatie aangaan met de bestaande stadsvilla's aan de Hengelsestraat. Alle denkbare materialen zijn mogelijk mits ze op een mooie wijze verouderen.



aangrenzende panden, Hengelsestraat

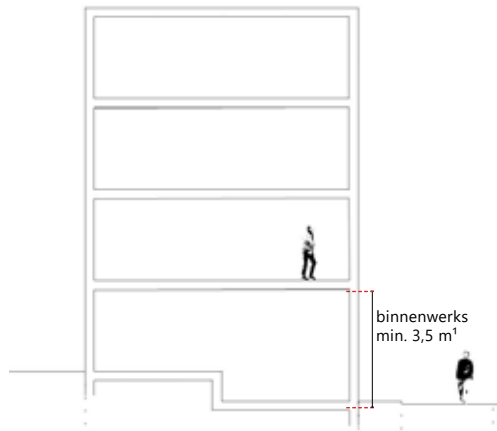




2. Statenpanden

In Enschede zijn een aantal lange lijnen in het stedelijk weefsel aanwezig met een historische oorsprong. De as waarlangs een deel van de Statenpanden zich manifesteert is de voormalige spoorlijn naar Lonneker. Tegenwoordig vormt deze as de busbaan van het centrum richting het noordelijk deel van de stad. Langs de as liggen nog enkele herbestemde bestaande historische gebouwen. De nieuwe bebouwing kenmerkt zich als gevarieerde moderne architectuur, waarvan elk pand als eigen eenheid herkenbaar is. De bebouwing is hoger dan breed en bevatten gemiddeld 3 bouwlagen. De materialen zijn van goede kwaliteit met ingetogen materiaaleigen kleuren. De kwaliteit van de bebouwing is hoog.

Deze categorie wordt de hoek om gezet zodat ze ook de (parkeer-)pleinwand begrenzen tot het te handhaven industrieel erfgoed van de voormalig melkfabriek.



Let op:
in deze Statenpanden zit een hoogteverschil in het terrein die opgenomen kan worden in de woning. De voorgevel ligt circa 1 meter hoger dan de achtergevel.

doorsnede Statenpanden langs de busbaan



Randvoorwaarden Statenspanden A busbaan:

kavel

- de kavelbreedte is maximaal 9 meter
- de bouwlijn ligt 1,5 m¹ van de rooilijn aan de busbaan-zijde
- de bouwlijn ligt op de rooilijn aan de melkhal-zijde
- de kavel maximaal 65% bebouwen
- bij een kavel breder dan 5,5 meter 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, anders minimaal 1 parkeerplaats. Parkeerplaatsen zijn uitsluitend bereikbaar via achterzijde (vanaf P2)

volume

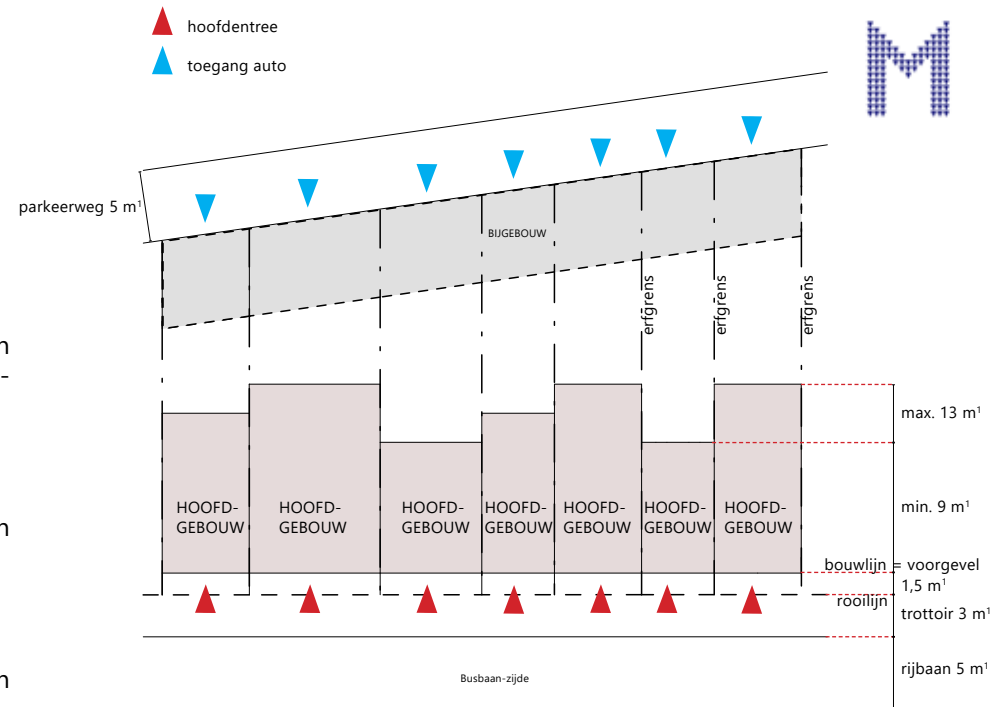
- minimaal 1, maximaal 4 bouwlagen
- het gebouw moet een totaalvolume hebben dat hoger is dan breed, of visueel opgedeeld zijn in deze verhouding

gevel

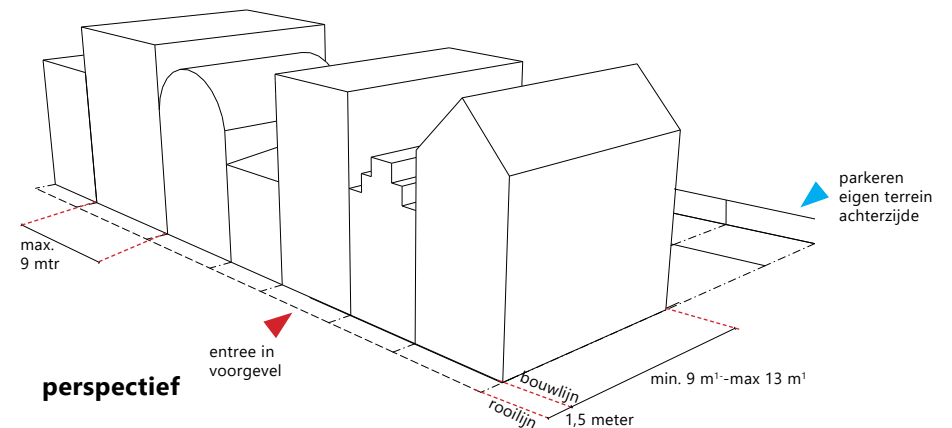
- hoofdentree zit in de voorgevel
- gevels zijn pandsgewijs ontworpen met een maximale breedte van 9 meter
- de voorgevels staan op de bouwlijn en omvatten de volledige kavelbreedte
- aan de voorgevelzijde op de begane grond heeft de woning een vrije hoogte van minmaal 3,5 meter binnenwerks
- alle woningen zijn uniek, twee dezelfde mogen niet voorkomen
- verbijzonderingen in de vorm van uitbouwen of loggia's zijn vanaf de eerste bouwlaag mogelijk (dus niet t.p.v. de begane grond maar vanaf de 1e verdieping) met maximale uitkraging van 75 cm
- zijgevels van hoekpanden moeten meeontworpen worden in de gekozen architectuurstijl
- de achtergevel heeft een relatie met de voorgevel

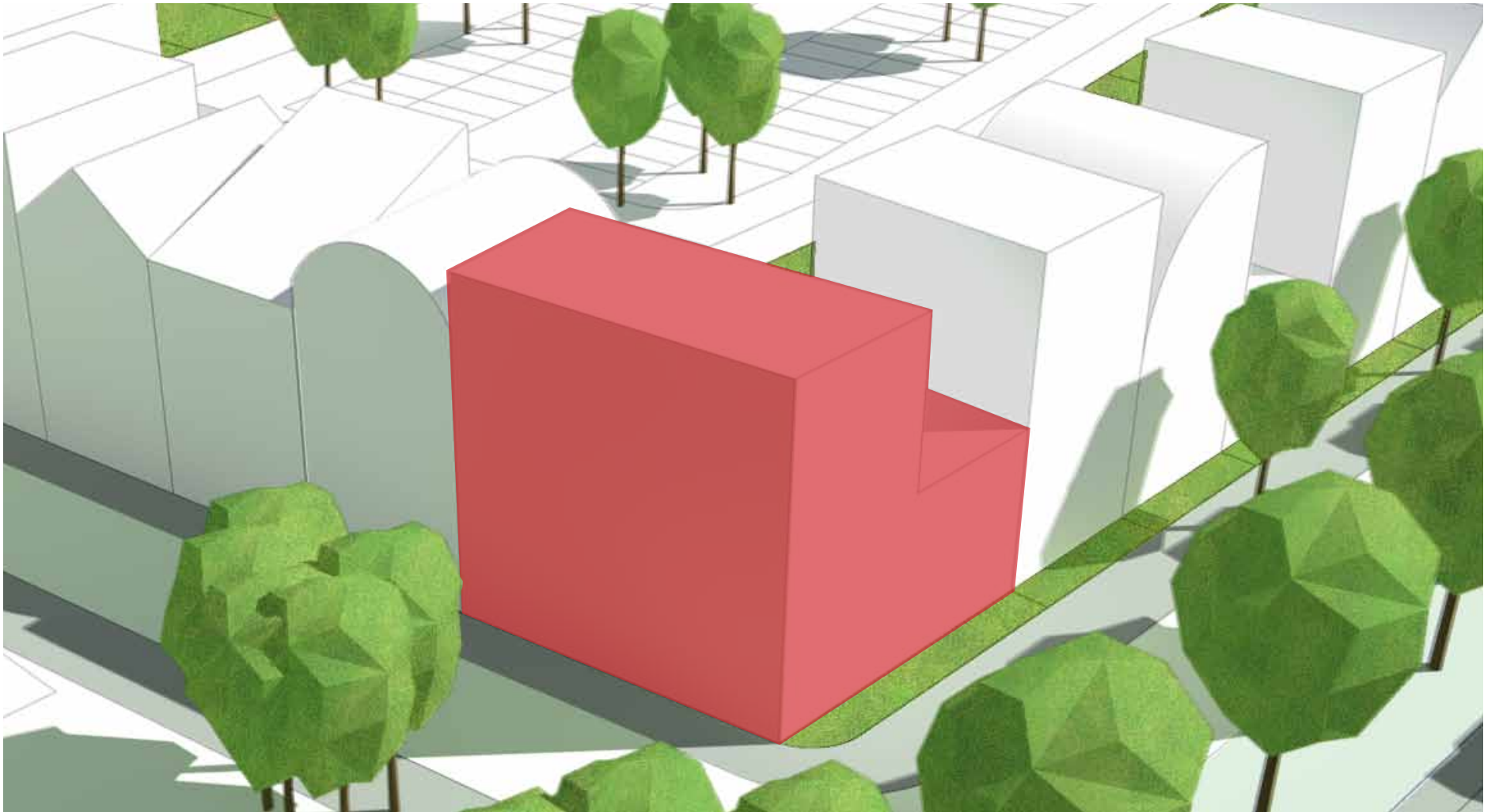
dak

- alle kapvormen zijn mogelijk
- overstekken, balkons of andere beëindigingen zijn zorgvuldig mee-ontworpen en mogen maximaal 75 cm buiten de voorgevel steken.



bovenaanzicht





Randvoorwaarden special Statenspand hoek busbaan:

kavel

- opdeling in maximaal twee kavels/woningen mogelijk
- de bouwlijn ligt op rooilijn A
- de bouwlijn ligt 1,5 m¹ van de rooilijn B
- de kavel maximaal 70% bebouwen
- parkeren in de woning of de openbare ruimte

volume

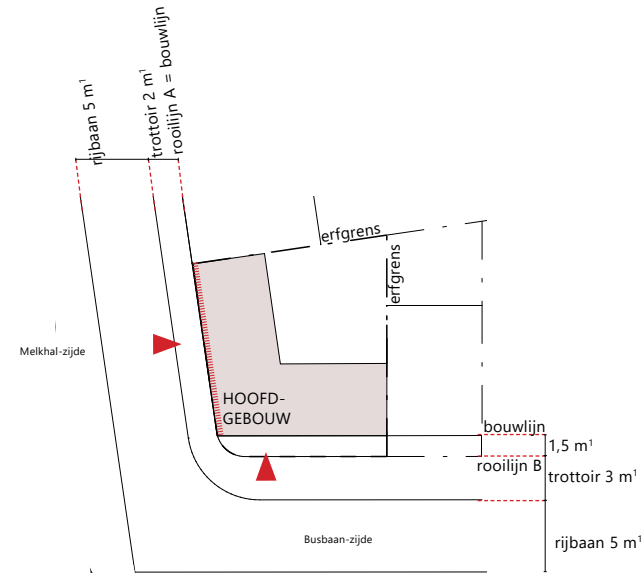
- minimaal 3, maximaal 4 bouwlagen (zonder kap)
- het gebouw moet een totaalvolume hebben dat hoger is dan breed, of visueel zijn opgedeeld in deze verhouding

gevel

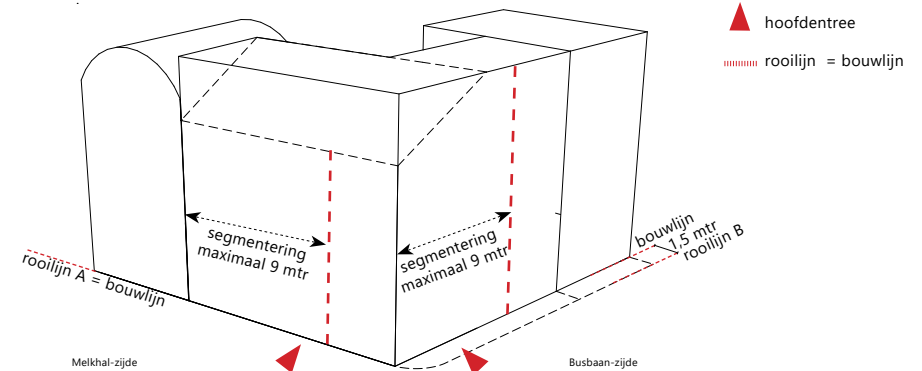
- het hoekpand bevat twee voorgevels, richting busbaan en richting melkhal
- de twee voorgevels omvatten de volledige kavelbreedte en staan in dezelfde bouwlijn als de statenspanden
- bij de twee voorgevels op de begane grond heeft de woning een vrije hoogte van minimaal 3,5 meter binnenwerks
- hoofdentree zit in één van de - of in beide - voorgevels
- gevels zijn pandsgewijs ontworpen met een segmentering van maximaal 9 meter
- verbijzonderingen in de vorm van uitbouwen of loggia's zijn vanaf de eerste bouwlaag mogelijk (dus niet tpv de begane grond maar vanaf de 1e verdieping) met een maximale uitkraging van 75 cm
- de achtergevel heeft een relatie met de voorgevel

dak

- alle kapvormen zijn mogelijk
- overstekken, balkons of andere beëindigingen zijn zorgvuldig meentworpen en mogen maximaal 75 cm buiten de voorgevel steken

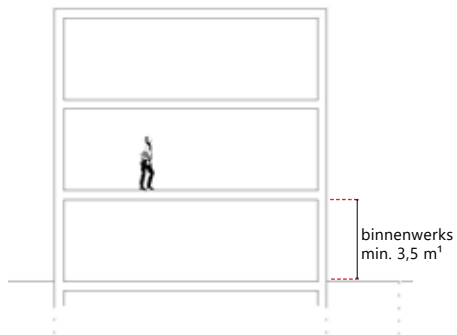


bovenaanzicht



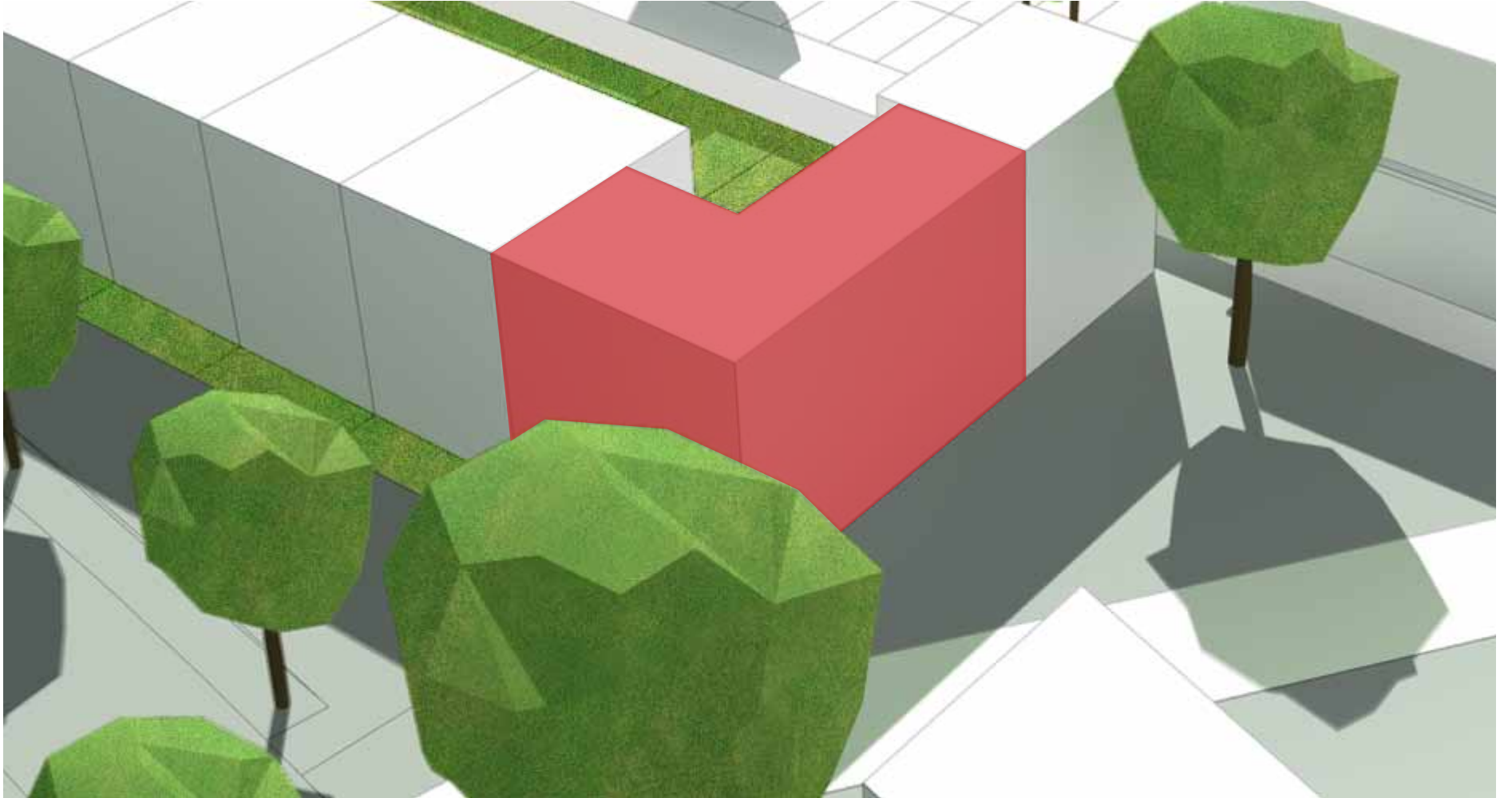
perspectief

Langs de Raiffeisenstraat wordt een afgeleide van deze categorie gerealiseerd. De grootste afwijkingen zijn de maximale bouwhoogte en kapvorm.



doorsnede Statenpanden langs de Raiffeisenstraat





Randvoorwaarden special Statenspand hoek Raiffeisenstraat:

kavel

- de kavelbreedte vanaf Raiffeisenstraat is maximaal 13 meter
- opdeling in maximaal drie woningen/kavels
- de bouwlijn ligt 2 m¹ van de rooilijn A
- de bouwlijn ligt op rooilijn B
- de kavel maximaal 75% bebouwen
- parkeren in de openbare ruimte

volume

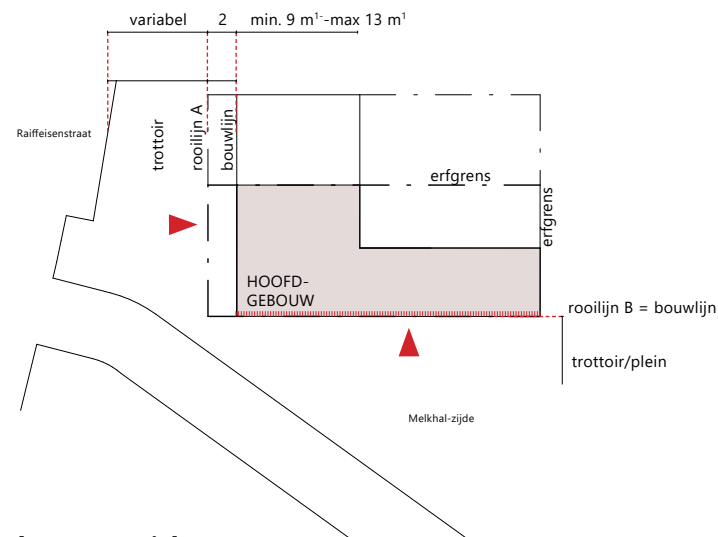
- aan de Raiffeisenstraat een minimale bouwhoogte van 9 meter en maximaal 11 meter
- aan de Melkhalzijde minimaal 2 bouwlagen
- het gebouw moet een totaalvolume hebben dat hoger is dan breed, of visueel zijn opgedeeld in deze verhouding

gevel

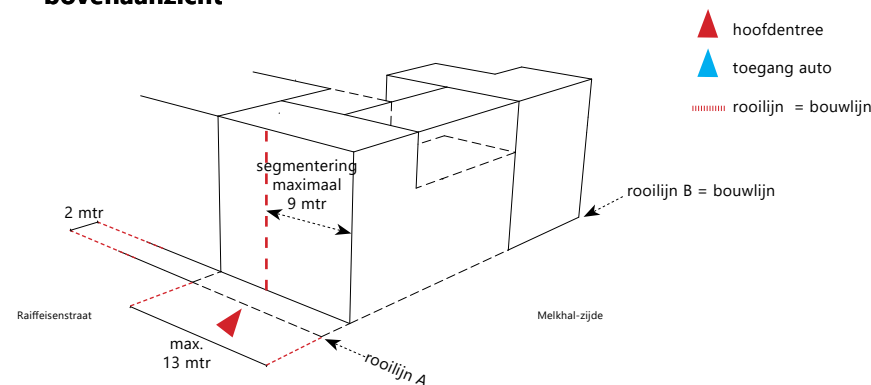
- hoofdentree zit in de voorgevel
- gevels zijn ontworpen met een maximale segmentering van 9 meter
- de voorgevels omvatten de volledige kavelbreedte en staan op dezelfde bouwlijn
- aan de voorgevelzijde heeft de woning een vrije hoogte van minimaal 3,5 meter binnenwerks
- verbijzonderingen in de vorm van uitbouwen of loggia's zijn vanaf de eerste verdieping mogelijk (dus niet t.p.v. de begane grond maar vanaf de 1e verdieping) met maximale uitkraging van 75 cm
- de achtergevel heeft een relatie met de voorgevel
- de hoekwoning bevat twee voorgevels

dak

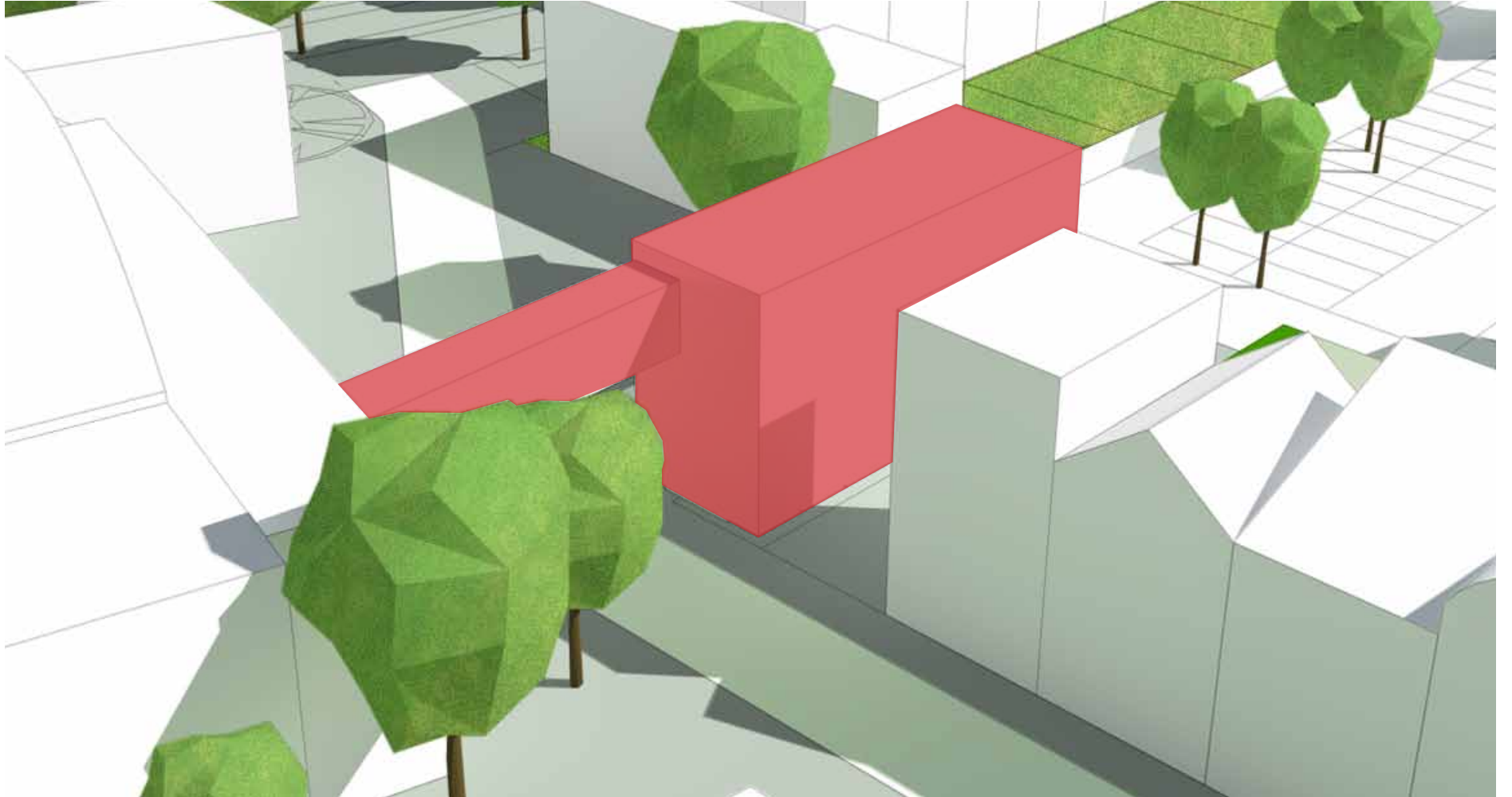
- plat dak
- overstekken, balkons of andere beëindigingen zijn zorgvuldig mee-ontworpen en mogen maximaal 75 cm buiten de voorgevel steken.



bovenaanzicht



perspectief



Randvoorwaarden Melkontvangsthuis:

complex

- de stedenbouwkundige en architectonische samenhang van het complex moet bewaard blijven
- het Melkontvangsthuisje moet samen met de Melkhal een compositie vormen, en in stijl, materiaal en/of kleur op elkaar aansluiten en een eenheid vormen

bestaande gebouw

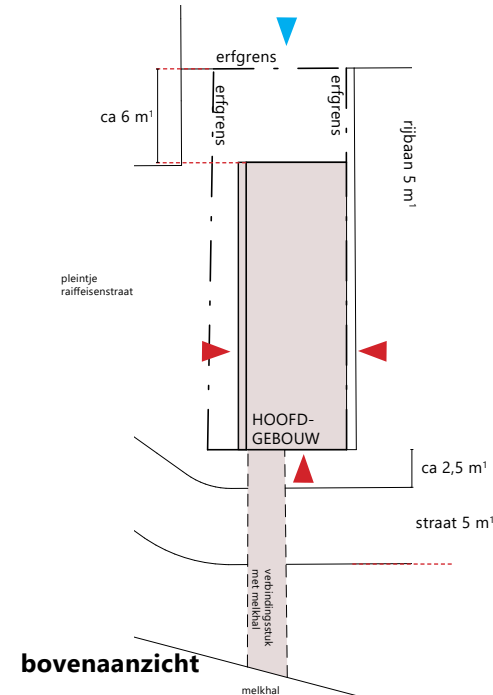
- het bestaande gebouw moet worden gehandhaafd
- aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en andere uitbreidingen moeten zorgvuldig worden vormgegeven en inspelen op de architectuur en het materiaal- en kleurgebruik van de overige bestaande gebouwen
- het volume van de aan-, uit- en opbouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw
- de architectuur van aanpassingen moeten passen bij het industriële karakter van het complex en de architectonische samenhang ondersteunen

kleur- en materiaal

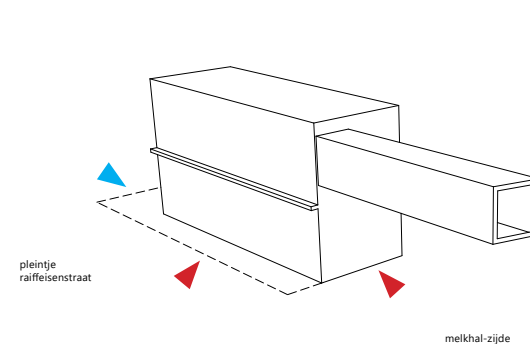
- aan-, uit- en opbouwen moeten qua materiaalkeuze, kleur en detaillering identiek zijn aan het hoofdgebouwe of moeten duidelijk contrasteren met het hoofdgebouw zodanig dat de architectonische samenhang van het complex bewaard blijft

overig

- de situering van de hoofdentree mag zelf bepaald worden
- de erfscheiding moet van hoge esthetische kwaliteit zijn en aansluiten op de manifestering van het gebouw in zijn omgeving
- minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein



bovenaanzicht



perspectief

- ▲ mogelijkheid hoofdentree
- ▲ mogelijkheid toegang auto

Erfgrens rondom parkeerplaats 2

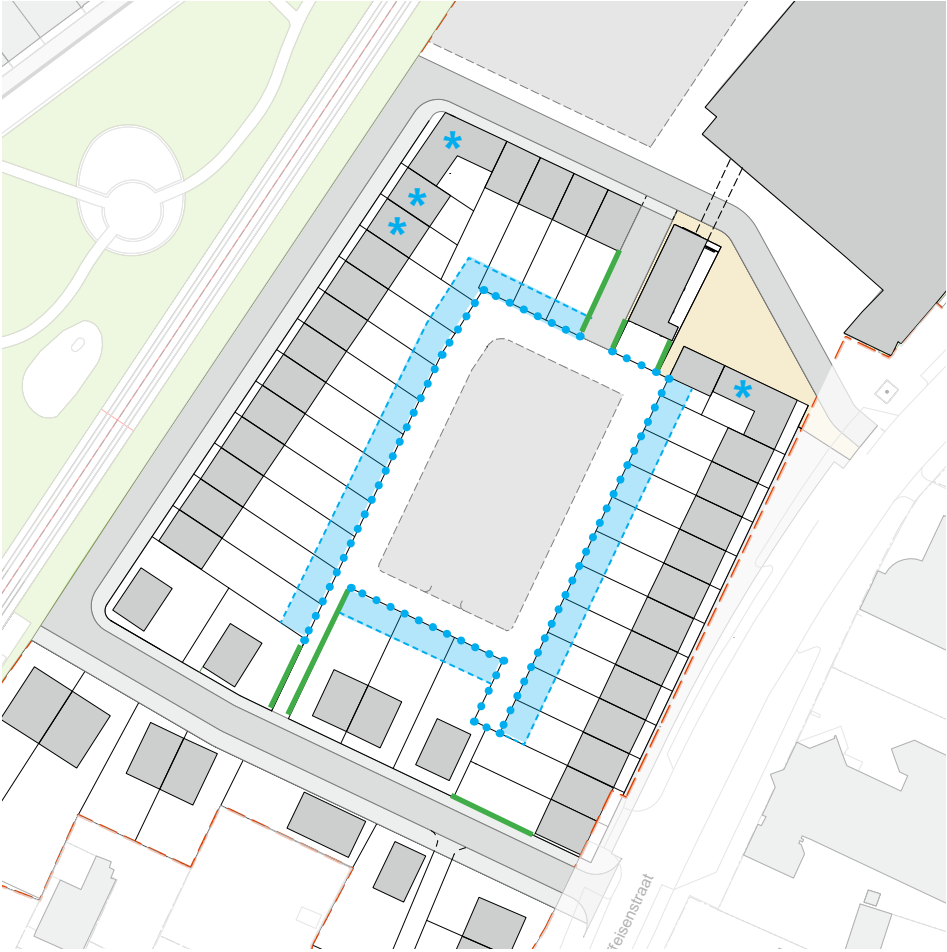
De achtererfgrens wordt eenduidig uitgevoerd. Bij de verkoop ontvangt de bewoner een tekening en (besteks)beschrijving van de te plaatsen constructie over de gehele kavelbreedte. Deze kan benut worden als basis voor de volgende elementen:

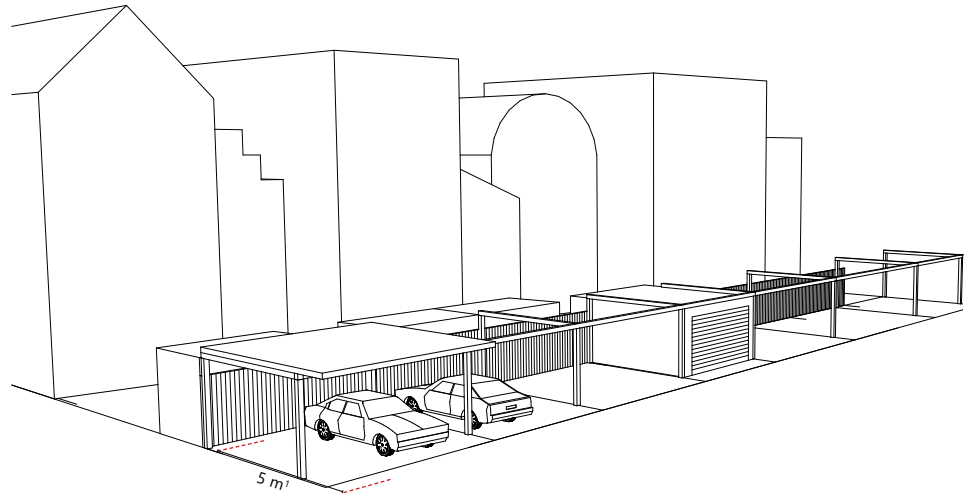
- pergola
- één of meerdere parkeerplaatsen (afhankelijk van de verplichting)
- carport of garage
- schuur
- hekwerk met begroeing
- gebouwde erfscheiding altijd voorzien van begroeing

Hiervoor wordt een kavelzone van 5 meter aan de tuinzijde van de aangemerkte kavels vrijgehouden. De gebouwde erfscheiding moet een groen karakter krijgen.

Een carport is mogelijk over de gehele kavelbreedte. Er mag bij voldoende kavelbreedte uitsluitend één enkele garage worden gebouwd.

Enkele plekken moeten worden voorzien van een haag. Zij begeleiden een weg of fiets/voetpad en begrenzen het privaateigendom van een kavel.

- 
- Haag als erfgrens
 - • • • • parkeren in achtertuin
 - - - - - zone 5 meter vrijhouden voor parkeren
 - * parkeren op binnenterrein



Materialen en details: Statenpanden

Om een zo een divers mogelijk gevelbeeld te krijgen en gezien de historische context waar de nieuwe statenpanden zich bevinden, is er veel mogelijk op het gebied van gevelmaterialen. Denk hierbij aan materialen zoals baksteen, tegelwerk, beton en stucwerk.

De accentuering van de constructie kan worden geuit door middel van het gekozen materiaal. Hierbij sluit het goed aan op functionele uitgangspunten van de melkhal. Alle denkbare materialen zijn mogelijk mits ze op een mooie wijze verouderen.



Overgang privé naar openbaar

Om de woning op een eigen wijze aan te laten sluiten op de openbare ruimte is er een strook van 1,5 respectievelijk 2 meter die door de bewoner wordt ingericht. Deze wordt mee ontworpen met de woning en hoort bij de vergunningsaanvraag.

Deze ruimte kan zowel groen zijn als worden ingericht als stoepje. Er wordt géén gebouwde erfscheiding toegepast in de vorm van een hek. Het markeren van eigendom kan in de vorm van afwijkende bestrating, plantenvakken/bakken, bankjes of potten. Tevens kunnen kavelhoeken met paaltjes met een hoogte van maximaal 40 cm worden worden gemarkeerd.



3. woon- en werkateliers

Tussen de busbaan en de voormalige melkfabriek komt langs de Kottendijk een nieuwe ontwikkeling waarin woon- en werkunits worden opgenomen. Deze ontwikkeling bestaat/kan bestaan uit meerdere losse gebouwen en vormt de schakel tussen de woonstraat Kottendijk en het cultuurhistorische erfgoed van de Melkfabriek. De compositie levert meerdere kleinschalige openbare en privé buitenplaatsen op met stedelijke inrichting. Het (parkeer) plein wat zich ten zuiden van het bouwblok bevindt moet een industrieel stedelijk karakter krijgen. Het inpassen van groen is hierbij een belangrijke en zorgvuldige opgave.



Randvoorwaarden Loftementen:

kavel

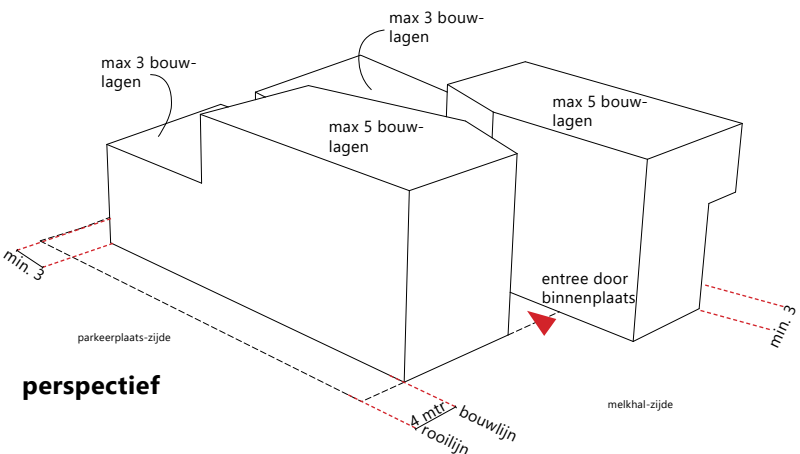
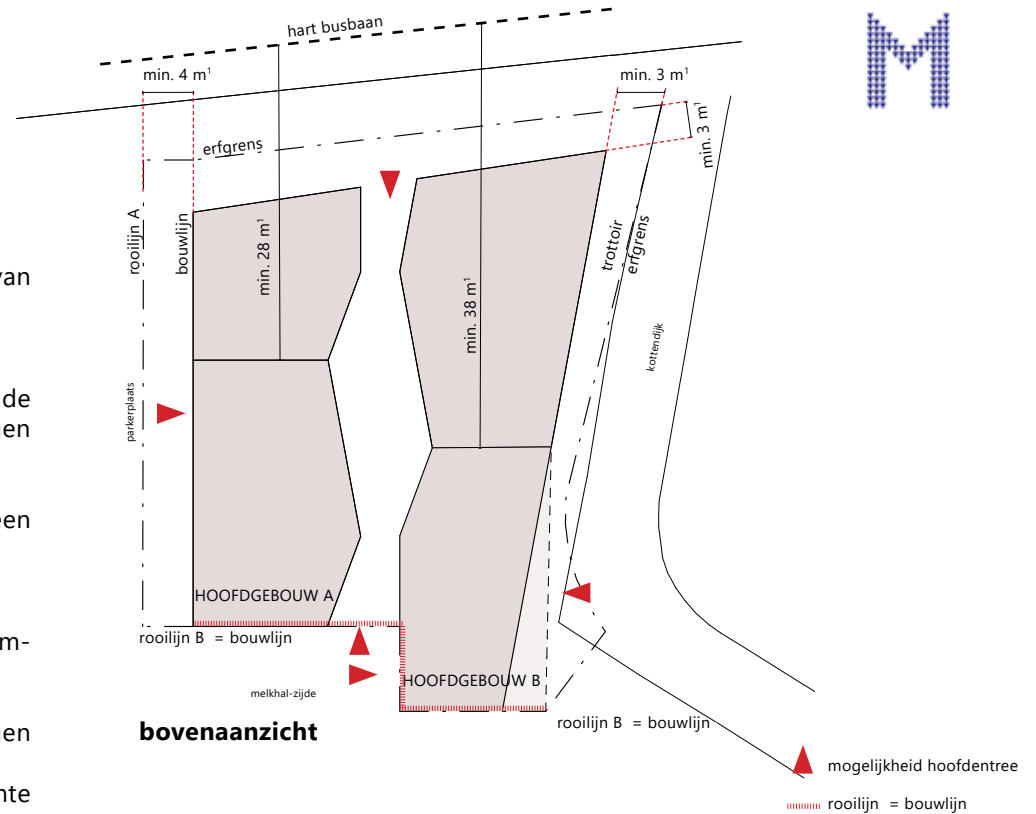
- hoofdgebouw staat minimaal 4 meter van rooilijn A
- hoofdgebouw staat op rooilijn B
- hoofdgebouw laat ten minste 3 meter trottoir over aan de zijde van de Kottendijk

volume

- het gebouw bestaat uit twee hoofdvolumes met verschillende hoogten, maximaal 3 lagen aan de busbaan en maximaal 5 lagen vanaf minimaal 28 meter vanuit het hart van de busbaan
- gezamenlijk vormen de hoofdvolumes een alzijdig gebouw
- het bouwvolume moet zo in de omgeving geplaatst worden dat een aangename ruimte rondom het volume ontstaat

verschijningsvorm

- de algehele verschijningsvorm moet een hoge architectonische ambitie en allure uitstralen
- het complex moet een grootstedelijke uitstraling hebben
- alle zijden die gericht zijn op openbare ruimten moeten bijdragen aan de levendigheid van deze ruimte
- de entree moet zich duidelijk presenteren naar de openbare ruimte
- erfscheidingen en hekwerken langs het gebouw aan de openbare ruimte moeten worden meeontworpen
- eventuele aan-, op- of bijbouwen moeten worden meeontworpen en passen binnen de gekozen architectuurstijl
- eventuele rolluiken moeten worden meeontworpen en moeten minimaal 80% transparant zijn
- de kleuren en materialen moeten een evenwichtige relatie met de bestaande Melkhal vormen



Materialen en details: Loftementen

Het loftementen-complex is een robuust ogend geheel. Waar bij de materialen die gekozen worden daarbij aansluiten. Denk hierbij aan baksteen, beton en stucwerk. Tussen de constructie bevinden zich raampartijen. Deze zijn geplaatst in een grid en met zorg voor detail.

Ook hierbij geldt dat de constructie zichtbaar is in de gevel. De constructie sluit aan op het soort materiaal dat er gebruikt wordt. Alle denkbare materialen zijn mogelijk mits ze op een mooie wijze verouderen.

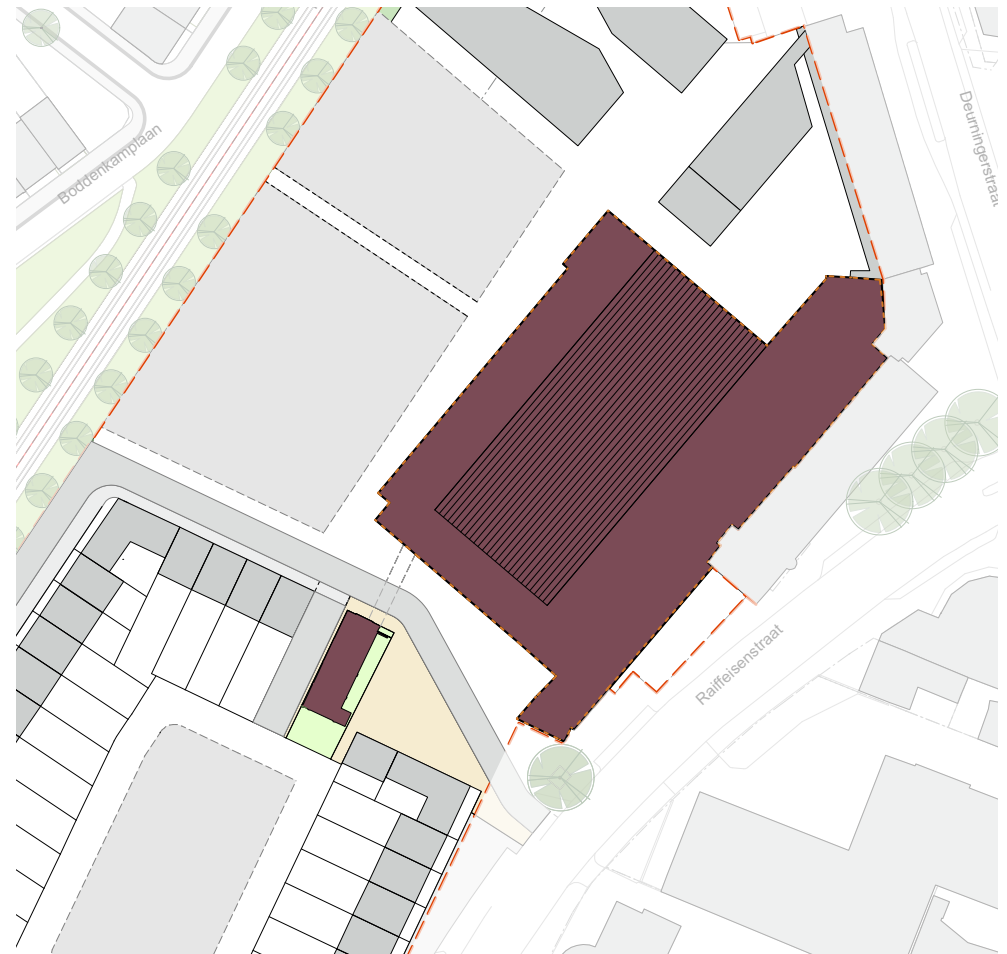




4. Industrieel complex

Enschede heeft een rijke historie qua industriële ontwikkeling. Daarbij zijn in en rondom het stadhart van Enschede veel grote industriële gebouwen ontstaan en veelvuldig ook weer verwijderd. Het terrein van de voormalige Melkfabriek heeft vanaf 1900 veel gezichten, bouwwerken, eigenaren en functies gehad. Het huidige resterende gebouw dateert grotendeels uit 1964 en bestaat grofweg uit twee delen. Woningen met kantoren langs de Raiffeisenstraat en het fabriekscomplex in het binnengebied. Tot het fabriekscomplex behoort ook de grote melkhal met tunneldak.

De woningen en kantoren komen te vervallen en het volledige fabriekscomplex wordt getransformeerd tot multifunctioneel bedrijfsverzamelgebouw. Daarbij wordt het bestaande complex zoveel mogelijk behouden. Er wordt aangeheeld wat technisch noodzakelijk is en op kleine schaal worden elementen toegevoegd om de nieuwe functie te optimaliseren.



Randvoorwaarden Melkhal:

complex

- de stedenbouwkundige en architectonische samenhang van het complex moet bewaard blijven
- de Melkhal moet samen met het Melkontvangsthuisje en de werk-ateliers een compositie vormen en in stijl, materiaal en/of kleur op elkaar aansluiten en een eenheid vormen

bestaande gebouw

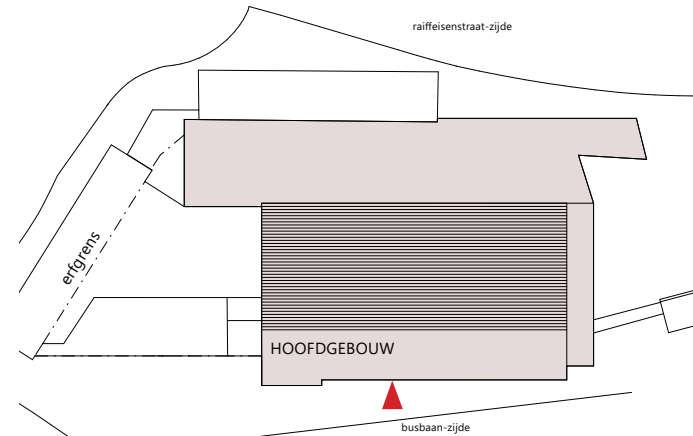
- het bestaande gebouw moet worden gehandhaafd
- aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en andere uitbreidingen moeten zorgvuldig worden vormgegeven en inspelen op de architectuur en het materiaal- en kleurgebruik van de overige bestaande gebouwen
- het volume van de aan-, uit- en opbouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw
- de architectuur van aanpassingen moeten passen bij het industriële karakter van het complex en de architectonische samenhang ondersteunen

kleur- en materiaal

- aan-, uit- en opbouwen moeten qua materiaalkeuze, kleur en detailering identiek zijn aan het hoofdgebouw of moeten duidelijk contrasteren met het hoofdgebouw zodanig dat de architectonische samenhang van het complex bewaard blijft

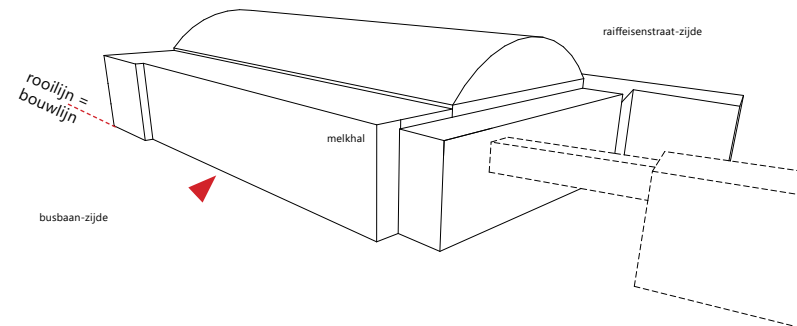
overig

- de situering van de hoofdentree is vastgesteld in het midden van de gevel die zicht heeft op de busbaan
- de erfscheiding moet van hoge esthetische kwaliteit zijn en aansluiten op de manifestering van het gebouw in zijn omgeving



bovenaanzicht

hoofdentree



perspectief

Materialen en details: Industrieel complex

Bij de verandering en nieuwe op- en aanbouwen van de melkhal moet er gekozen moeten worden voor een aansluitend of een contrasterend materiaal. Bij aansluitend wordt er gekozen om om te gaan met het complex zoals met dat vroeger ook deed. Een gelijkwaardige steen wordt gebruikt voor opvulling en er worden nieuwe doorbrekingen gemaakt waar deze functioneel nodig zijn. Als er wordt gekozen duidelijk een verschil te maken tussen wat er bestaand is en wat er nieuw is toegevoegd, kan er worden gekozen voor een contrasterend materiaal dat de wijzigingen markeert. Dit zorgt uiteindelijk voor expressievere gevels. Het zichtbaar maken van de constructie geeft eerlijkheid over het gebouw, Alle denkbare materialen zijn mogelijk mits ze op een mooie wijze verouderen.





Werkateliers

In het verlengde van de entreegevel van de bestaande Melkhal stond oorspronkelijk bebouwing die tegen het trappenhuis van het bestaande woongebouw aan de Deurningerstraat was gebouwd (zie foto pag 4-5). Door brand is deze vleugel vervallen. Aansluitend op de functies in de Melkhal wordt er opnieuw een deel van deze vleugel gemaakt. Deze wordt zorgvuldig aangesloten op het noordelijk gelegen woongebouw, rekening houdend- en in goed overleg met de galerijen en de bewoners van de aanwezige appartementen. De nieuwe vleugel is geen aangebouwd verlengde van de Melkhal, waardoor een doorgang naar de open plaats aan de noordzijde van de Melkhal ontstaat. De doorgang is minimaal 7 meter. Zodoende krijgt ook de ontstane binnenplaats potentie om gebruikt te worden door de ambachten en is de toegankelijkheid van grote vervoersmiddelen mogelijk. Het gebouw en de binnenplaats moeten een functioneel en industrieel karakter krijgen waarbij groen slechts accenten vormt. Een eventuele luchtbrug kan deze twee delen wel met elkaar verbinden.



Randvoorwaarden Werkateliers:

kavel

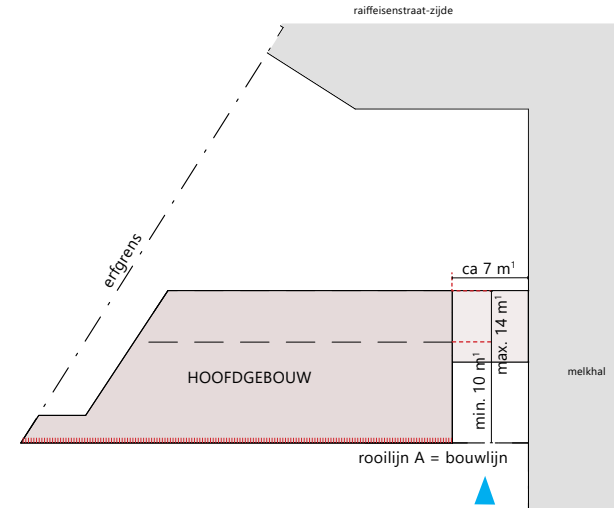
- de voorgevel van het hoofdgebouw ligt op rooilijn A
- de diepte van het hoofdgebouw ligt tussen de 10 en 14 meter
- de aansluiting op de erfgrans houdt rekening met de daglicht-toetreding van het woongebouw aan de Deurningerstraat
- De afstand van het hoofdgebouw tot de melkhal is circa 7 meter

volume

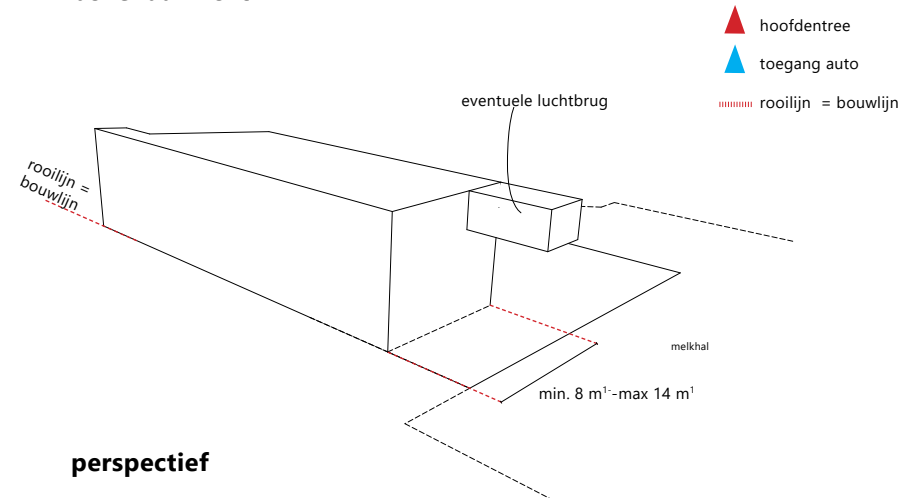
- het hoofdgebouw betreft 1 volume
- het volume bezit maximaal 3 bouwlagen

verschijningsvorm

- de algehele verschijningsvorm moet een architectonische ambitie en allure uitstralen
- het complex moet een grootstedelijke uitstraling hebben
- alle zijden die gericht zijn op openbare ruimten moeten bijdragen aan de levendigheid van deze ruimte
- het gebouw is ontsloten vanaf de melkhal waarin zich de hoofdentree bevindt, overige toegangen secundair
- het hoofdgebouw is op de eerste of tweede verdieping verbonden met de melkhal
- eventuele erfscheidingen en hekwerken langs het gebouw aan de openbare ruimte moeten worden meeontworpen
- eventuele aan-, op- of bijbouwen moeten worden meeontworpen en passen binnen de gekozen architectuurstijl
- eventuele rolluiken moeten worden meeontworpen en moeten minimaal 80% transparant zijn
- de kleuren en materialen moeten een evenwichtige relatie met de bestaande Melkhal vormen



bovenaanzicht



perspectief

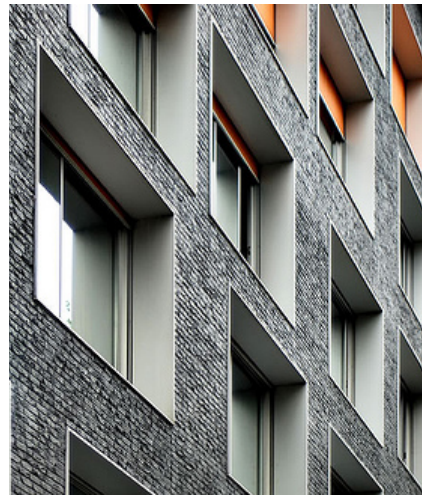
Materialen en details: Werkateliers

Doordat de werkateliers het visuele verlengde van het bestaande industriële complex zijn, moet de architectuurstijl hierop worden aangesloten. Historisch heeft de Melkfabriek veel verschijningsvormen gekend met veel soorten volumes, architectuur, materialen en details.

Als gevelmateriaal is baksteen altijd leidend geweest. Vaak in combinatie met (constructieve) ornamenten van stuc-werk en/of beton. De nieuwe werkateliers moeten met dezelfde conceptuele uitgangspunten opgericht worden.

Het metselwerk is uitgevoerd in natuurlijke kleuren.

Kapvormen, op- en aanbouwen, raamvormen en composities mogen in een eigen variant worden toegepast.





Bronvermelding

- historische kaart afkomstig uit topotijdreis.nl
- cultuurhistorische quickscan terrein en gebouwen Enschede - Melkinrichting van Steenhuis en Meurs 2011
- <http://cultureelerfgoedenschede.nl/monumenten/industrielerfgoed/coberco%20melkfabriek.html>
- Welstandsnota Enschede 2 Nieuw Stadshart, 6 Rijke stadsvilla's, 19 Industriële complexen en 22 Nieuwe Stadsassen

IAA
Architecten
Stedenbouw en Landschap



**Agenderingsverzoek n.a.v. standpunt colleges Almelo en Hof van Twente t.a.v. inkoop
voorzieningen WMO en Jeugdwet 2019**
(Aangemeld door CDA, EnschedeAnders.nl en SP)

Aanleiding voor agendering is de brief van het College van Almelo aan de raad van Almelo.
Deze is hier te vinden: <https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=almelo&id=6f64272d-eeed3-4177-a24d-519100a30010>

CDA:

Op 8 februari zijn wij geïnformeerd over het standpunt van de colleges Almelo en Hof van Twente inzake Inkoop voorzieningen WMO en Jeugdwet 2019.

Het gedeeltelijk niet meedoen van beide gemeentes heeft grote gevolgen voor S14/OZJT. Hoe gaan we hier verder mee om? Almelo en Hof van Twente dienen ook hun verantwoordelijkheid te nemen in S14/OZJT.

EnschedeAnders.nl:

De brief roept veel vragen op. Graag willen wij met raad en college in gesprek over de brief.

SP:

Het College van Almelo raadt het nieuwe inkoopmodel om een aantal redenen af. Het College van Enschede raadt het nieuwe inkoopmodel aan. De SP wil het over de verschillen van inzicht hebben.

Voorstel Gemeenteraad VII- C

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost-Zuid Esmarkerrondweg 250"		
Portefeuillehouder	Hans van Agteren agendaletter (C))		
Programma	DF	Aangeboden aan Raad	30 januari 2017
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1800004370

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost-Zuid Esmarkerrondweg 250" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00153-0003 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Er is een verzoek bij de gemeente ingekomen om gebruik te maken van de Rood voor Roodregeling voor het perceel aan de Zuid Esmarkerrondweg 250 waarbij ook het perceel aan de Derkinkweg 40 wordt ingezet om voldoende landschapsontsierende bebouwing te slopen.

De Rood voor Roodregeling is gebaseerd op het principe dat, wanneer in het buitengebied landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken, de eigenaar het recht op een bouwka­vel kan krijgen. Er wordt hierbij een meer gebiedsgerichte benadering gehanteerd met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit ook buiten de locatie. De beoogde ontwikkelruimte die het onderhavige plan biedt (toevoegen woning) dient in balans te zijn met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. In dit plan vinden de investeringen in ruimtelijke kwaliteit op meerdere aspecten plaats.

Voorwaarde voor toepassing van de Rood voor Rood regeling is dat er in principe minstens 850 m2 aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. De weegschaalmethode vraagt ter verevening van het verlies van ecologisch kapitaal als gevolg van het toestaan van een extra woning in het landelijk gebied om een investering in de omgevingskwaliteit.

In de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is opgemerkt dat er ruimte is voor maatwerk. Meestal zal het gaan om maatwerk voor het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsinvesteringen en de vorm waarin de kwaliteitsprestaties plaatsvinden. Gezien de onderhavige situatie vraagt deze ruimtelijke ontwikkeling om flexibiliteit en een maatwerkbenadering. In de onderhavige situatie heeft de gemeente, uitgaande van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan, de balans tussen ontwikkelruimte en de bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit concreet gemaakt.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost-Zuid Esmarkerrondweg 250" krijgt het plangebied een passende juridische regeling voor de realisatie van de compensatie woning in het kader van Rood voor Rood. Dit onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing op basis van het aan het bestemmingsplan gekoppelde inrichtingsplan.

Argumenten

1.1 Te slopen bebouwing

Op het perceel Zuid Esmarkerrondweg 250 betreft het een drietal schuren met een gezamenlijke oppervlakte van 365 m2. Met het slopen van alle bouwwerken ontstaat er een overzichtelijkere situatie, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit als geheel ten goede komt bij de herinrichting van het erf. Het betreft op de locatie Derkinkweg 40 een viertal schuren. Deze hebben een oppervlakte van 96 m2, 155m2, 31 m2 en 278 m2. De schuur met een omvang van 96 m2 wordt na de sloop herbouwd. De oppervlakte van deze schuur telt daarom niet mee in de berekening van te slopen bebouwing in het kader van Rood-voor-Rood, ook al draagt de sloop ervan wel bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf. De kwaliteit zal worden verbeterd indien deze schuur op een andere plek op het erf zal worden herbouwd.

1.2 Investerings ruimtelijke kwaliteit

In de omgeving wordt kwaliteit toegevoegd door agrarische gronden (ongeveer 6000 m²) in te zetten voor natuurontwikkeling. Er zal natuurlijk grasland gecreëerd worden met enkele poelen en deze gronden zullen de natuurbestemming krijgen. En er zal aansluiting gezocht worden bij de diverse wandelroutes en wandelpaden in de directe omgeving door nieuwe wandelpaden (2492 meter) te creëren. Hiermee wordt aansluiting verkregen bij het recreatieve netwerk, de stadsrandzone en het landgoed.

Naar aanleiding van de gemeentelijke Rood voor Roodregeling is de noodzakelijke investering voor het toevoegen van kwaliteit op en buiten de beide erven geraamd op bijna €118.000,-. Omdat er een juiste balans gevonden dient te worden tussen de nieuwe ontwikkeling en de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, wordt er ruim €65.000,- extra geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Om er zeker van te zijn dat de juiste balans gevonden is wordt er nog een 3000 m² agrarische gronden omgezet naar natuurlijk grasland met een natuurbestemming. Dit zal planologisch vastgelegd worden.

Kanttekeningen.

1.1 Minimale afwijking Rood voor Roodregeling

In de Gids Buitenkans 2014 wordt in principe een ondergrens gehanteerd van 850 m² te slopen landschapsontsierende gebouwen. Omdat een karakteristieke schuur dusdanig dicht op de voormalig agrarische bedrijfswoning is gesitueerd kan er veel kwaliteit verbeterd worden indien deze schuur anders gepositioneerd wordt op het erf. Toch wordt de schuur op zich niet als landschapsontsierend aangemerkt en derhalve zal er 26 m² te weinig worden gesloopt. In de provinciale Verordening is ruimte voor maatwerk. Dit minimale tekort aan te slopen bebouwing wordt ruimschoots gecompenseerd door de extra financiële kwaliteitsinvestering in het omliggende gebied. Daarnaast vinden er ook nog investeringen plaats met maatschappelijk waarde, recreatieve/belevingswaarde en met betrekking tot toegankelijkheid van het gebied. Al met al wordt er in ruime mate voldaan aan de achterliggende gedachte van zowel de provincie als de gemeente bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Om de beoogde toevoeging van ruimtelijke kwaliteit zeker te stellen voor de toekomst zijn ook de beheers- en onderhoudskosten voor de aankomende 25 jaar meegenomen bij de onderhavige ontwikkeling.

Kosten, opbrengsten, dekking

Om de kosten die de gemeente Enschede ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure maakt en eventuele planschade 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 Zuidoost-Zuid Esmarkerrondweg 250" vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 november 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had een ieder de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Er heeft geen overleg plaatsgevonden met een wijk- of dorpsraad aangezien dit gebied niet in het werkgebied ligt van één van de erkende wijkorganen of dorpsraden. Het plan is voorgelegd aan de provincie en zij hebben aangegeven dat verder vooroverleg niet nodig is.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, en bekendmaking daarvan op wettelijk voorgeschreven wijze, wordt de digitale verbeelding van het bestemmingsplan gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt de analoge (papier) versie van het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het Stadskantoor.

Voor belanghebbenden bestaat tijdens deze beroepstermijn de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit met betrekking tot het bestemmingsplan beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- Toelichting met bijlagen bestemmingsplan
- Regels met bijlagen bestemmingsplan
- Verbeelding bestemmingsplan

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

E.A. Smit

de Burgemeester,

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,

R.M. Jongedijk

de Voorzitter

dr. G.O. van Veldhuizen

Toelichting

Bestemmingsplan

**Buitengebied Zuidoost - Zuid
Esmarkerrondweg 250**

Status: Vastgesteld

Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende juridische regelingen	3
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	11
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	16
3.1 Ruimtelijke structuur	16
3.2 Functionele structuur	17
3.3 Cultuurhistorie	19
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	20
4.1 Beleidsmatige uitgangspunten nieuwe ontwikkeling	20
4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en Gids Buitenkans 2014	23
4.3 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)	24
4.4 Welstand en beeldkwaliteit	25
4.5 Duurzaamheid	25
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	29
5.1 Milieu	29
5.2 Water	34
5.3 Natuur	36
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	38
6.1 Algemeen	38
6.2 Indeling planregels	38
6.3 Beschrijving van het plan	40
6.4 Handhaving	43
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	44

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

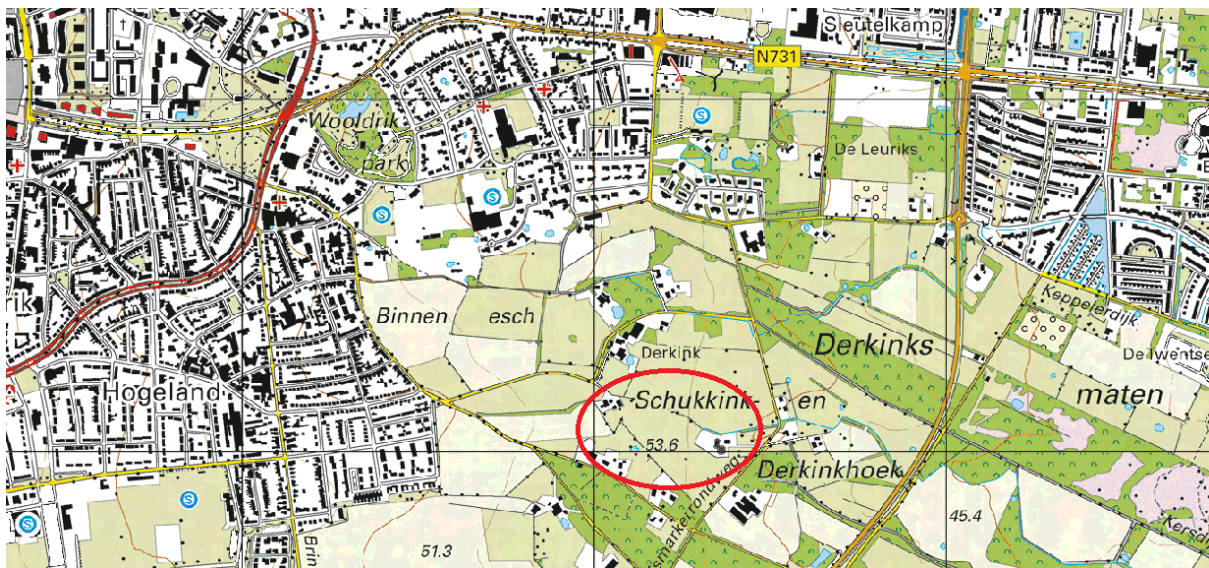
1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “**Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250**” heeft als doel de bestemming van de percelen Derkinkweg 40 en Zuid Esmarkerrondweg 250 en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen.

Op de percelen Derkinkweg 40 en Zuid Esmarkerrondweg 250 wordt gebruik gemaakt van de Rood voor Rood zoals opgenomen in de Gids Buitenkans 2014. Het voorliggende bestemmingsplan beoogt voor het plangebied de planologisch-juridische regeling te geven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan “**Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250**” betrekking heeft wordt globaal begrensd door **Derkinkweg** in het noorden, **Zuid Esmarkerrondweg** in het oosten, **Schukkinkweg** in het zuiden en **Heutinkstraat** in het westen. Het plangebied is gelegen in Stadsdeel Oost.



Afbeelding locatie plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

Het gebied valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost dat op 27 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede.

De gronden hebben de bestemming Wonen. Binnen een bouwvlak is maximaal één woning mogelijk met een inhoud van maximaal 750 m³ en een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter.

Het plangebied heeft verder de aanduiding 'archeologisch onderzoeksgebied b'. Hiervoor gelden aanvullende voorwaarden in geval van bouwwerkzaamheden, gerelateerd aan de diepte en omvang van de bodemingreep. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning hiervan afwijken als uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat die niet onevenredig geschaad worden.

Verder is het paraplu-bestemmingsplan 'Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 8 december 2014 en is op 30 januari 2015 onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan sluit vestiging van risicovolle inrichtingen uit. Ook geldt voor de locatie het ontwerp paraplu-bestemmingsplan Cultuurhistorie. De locatie valt in 'overige zone - cultuurhistorie'. Het ontwerp bestemmingsplan geeft voor gebouwen regels als deze ook de aanduiding 'karakteristiek' hebben. De bestaande bebouwing binnen het plangebied is niet aangewezen als karakteristiek.

Binnen het vlak van de locatie Derkinkweg is een aardgasleiding gelegen.

Daarnaast valt het plangebied binnen de aanduiding Stadsrandzone. De stadsrandzone vloeit voort uit de beleidsnota Buitenkans, gids voor het buitengebied. De ambitie van deze zone is onder meer de aanleg van een recreatieve route rond de stad en het versterken van de belevingswaarden en landschappelijke waarden. De stadsrandzone kan worden beschouwd als een "groene zoom" van het buitengebied.

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 Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250”** is geen erkende wijkorgaan actief.

Er is derhalve ook geen schriftelijk advies gevraagd.

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.

In het voortraject van de bestemmingsplanprocedure heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Overijssel. Hieruit is naar voren gekomen dat zij akkoord gaan met de beoogde ontwikkeling en dat nader vooroverleg niet nodig is. Specifiek vooroverleg met het Waterschap heeft niet plaatsgevonden. De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van het Waterschap en er kan derhalve gebruik gemaakt worden van de standaard waterparagraaf.

Procedure

Voor aankondiging

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 Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250”** in voorbereiding te nemen op 15 maart 2017 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 Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250**” en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in de Staatscourant.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 november 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had een ieder de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

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 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 dichterbij 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. 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 voorliggen bestemmingsplan.

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. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel een herziening van de visie en verordening vastgesteld en op 1 mei 2017 zijn deze in werking getreden.

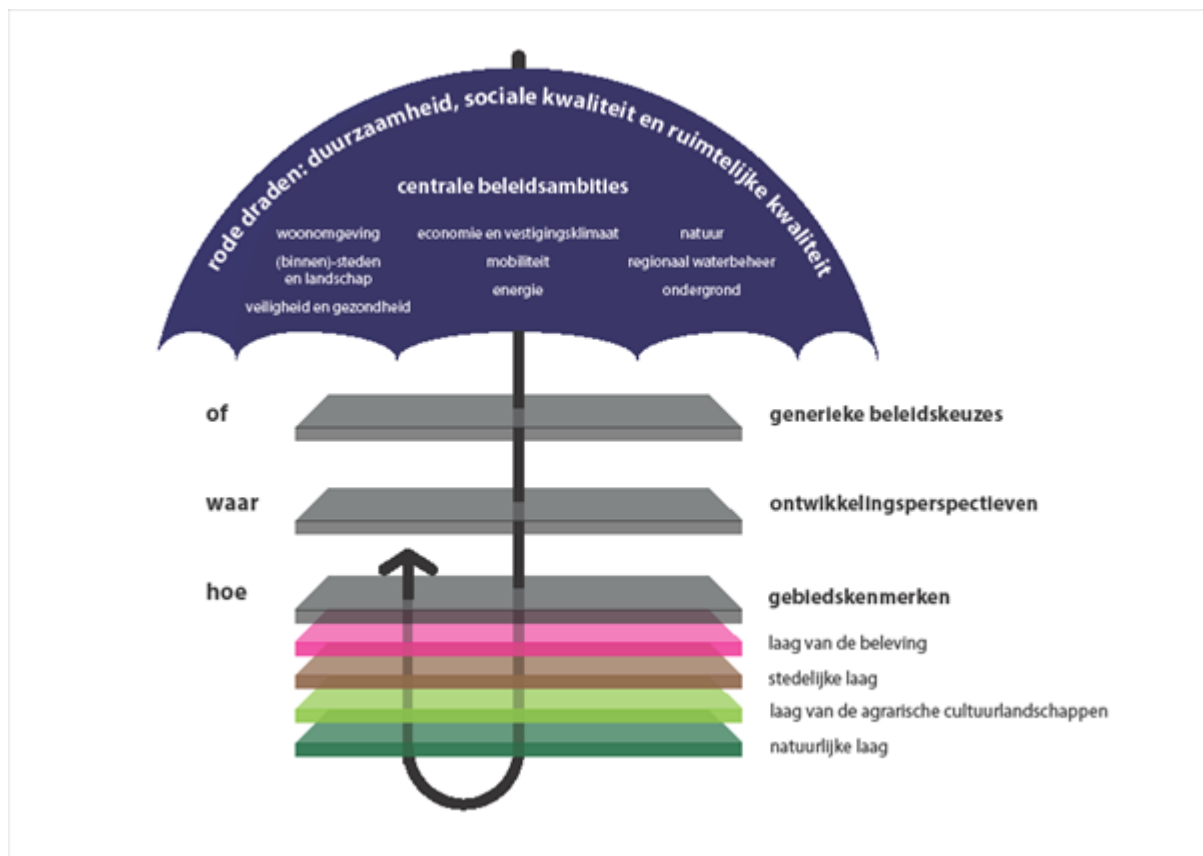
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor 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, net als in de oorspronkelijke omgevingsvisie van 2009, een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat heeft men vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze benadert zij vanuit de drie overkoepelende 'rode draden': duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities, gebruikt de provincie het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is (generieke beleidskeuzes), waar het past (ontwikkelperspectieven) en hoe het uitgevoerd kan worden (gebiedskennmerken)

In onderstaande afbeelding is het uitvoeringsmodel weergegeven. Vervolgens zijn de niveaus toegelicht. De "vishaak" met de drie niveaus uit de Omgevingsvisie van 2009 is daarbij behouden gebleven. Boven het uitvoeringsmodel (in de paraplu) staan de rode draden en centrale beleidsambities weergegeven.



Generieke beleidskeuzes (of)

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.

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

- Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel. Dit heeft zij gevat onder de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is een nadere invulling van de nationale Ladder voor duurzame verstedelijking welke voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' verplicht moet worden doorlopen. De Overijsselse ladder geeft onder andere aan dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar moeten worden afgewogen ('integraliteit'; is ook een eis uit het Bro). Ook wordt onder andere ingegaan op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (voorheen verwoord in de 'SER-ladder') en '(boven)regionale afstemming' (gemeenten moeten hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen afstemmen met buurgemeenten om te voorkomen dat inefficiënte concurrentie tussen gemeenten ontstaat).
- Gebiedsspecifieke beleidskeuzes, zoals aanduidingen voor grondwaterbeschermingsgebied, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Nationale Landschappen.

Ontwikkelperspectieven (waar)

Na de toetsing aan de generieke beleidskeuzes komen de ontwikkelingsperspectieven aan de orde. In de

Omgevingsvisie staan zes ontwikkelperspectieven beschreven: drie voor de groene en drie voor de stedelijke omgeving. Daarbinnen is nog een onderverdeling gemaakt. De ontwikkelperspectieven zijn flexibel voor de toekomst en geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Gebiedskenmerken (hoe)

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

In het resterende deel van deze paragraaf wordt nader ingegaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken.

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

Ontwikkelingsperspectieven

In de Omgevingsvisie worden ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende landschapstypen beschreven. In dit specifieke geval liggen de locaties in het buitengebied met het accent "veelzijdige gebruiksruimte, mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". In dit perspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarmee wil de Omgevingsvisie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Aan de randen van de groen-blauwe hoofdstructuur liggen kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, landgoederen en wonen met natuur en/of water. Zo kunnen entrees worden gecreëerd die de groen-blauwe hoofdstructuur toegankelijk maken. De uitgangspunten daarbij zijn het verbeteren landschappelijke kwaliteit en de ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van de cultuurhistorie.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen:

Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in het gebied Dekzandgronden. De dekzandgronden beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren. Het uitgangspunt is de natuurlijke beplanting gebruiken.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap.

De locatie aan de Derkinkweg ligt volledig in het essenlandschap. De locatie aan de Zuid Esmarkerrondweg ligt deels in het essen- en deels in het jong heide- en broekontginningslandschap.

- Essenlandschap. Het essenlandschap bestaat uit een grote open es op een dekzandkop met daaromheen verschillende boerderijen. Het open karakter van de essen wordt bedreigd door toename van bebouwing. De ambitie van de provincie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, open beekdalen en vroegere heidevelden. Het uitgangspunt het versterken contrasten open es, mozaïek van de flank en open beekdalen.

- Jong heide en broekontginningslandschap. De grote oppervlakte van voormalige natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met de essen en het oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. Deze dienden vervolgens als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van het omliggende essen- en hoevenlandschap zijn hier relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven. Eventuele nieuwe erven behoeven een stevige landschappelijke inpassing. Het uitgangspunt is de structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes versterken.

Stedelijke laag

Beide locaties liggen in het agrarisch gebied. Agrarische erven hebben van oudsher een sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend en verbonden met het landschap te houden. Als uitgangspunten gelden hier:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Lust- en leisurelaag

In de lust- en leisurelaag liggen de locaties in de stads- en dorpsranden. De ambitie is hier een bijdrage te leveren aan aantrekkelijke mix van woon, werk- en recreatiemilieus en deze te verbinden aan de stads- en dorpsranden. Uitgangspunt is de identiteit van het landschap versterken.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan beoogde ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie van provincie Overijssel 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 (Binnenstadvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie). Vervolgens is de inhoud van het document Herijking RO-Visie, binnenstadvisie 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

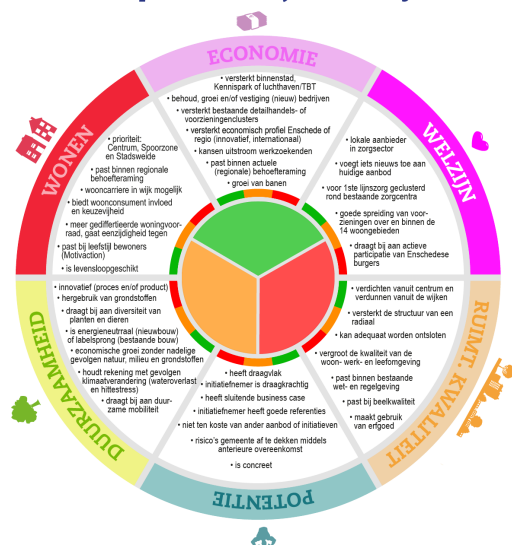
Onder de noemer "Stedelijke Koers" heeft de gemeenteraad op 24 september 2012 ingestemd met een andere koers voor Enschede. Dat was nodig omdat vraag en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans zijn. De maatschappij is veranderd. Het aantal projecten, 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 Richting aan Ruimte

Op 5 april 2016 hebben burgemeester en wethouders van Enschede 'Richting aan Ruimte' (RAR) vastgesteld. Dit is een richtinggevend ontwikkelingskader waarin wordt verduidelijkt hoe Enschede omgaat met de programmering. Niet langer de kwantitatieve aspecten staan centraal maar er wordt gestuurd op kwaliteit. Daarbij wordt gekeken naar de totale stedelijke programmering maar ook naar de behoefte van het gebied. Een integrale afweging van alle relevante belangen (o.a. ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, economie, welzijn) op basis van het 'RAR-kompas' leidt uiteindelijk tot een besluit over de (on)wenselijkheid van een nieuw ruimtelijk initiatief. Ongewijzigd onderdeel van het integrale afwegingskader is het 'versterken vanuit het hart'.

Kompas Ruimtelijk Initiatief



afbeelding: het 'RAR kompas'

Strategie gemeente bij Nieuwe Initiatieven

PRIORITEITEN:	
• Centrum / Binnensingelgebied • Luchthaven / TBT • Kennispark • Radialen	
INITIATIEF IN PRIORITEIT	INITIATIEF NIET IN PRIORITEIT
STANDPUNT: Ja HOUDING: Actief, zelf ontwikkelen dan wel regisseursrol, samenwerken INZET: Veel capaciteit (jagen), actief accountmanagement, keuze instrumentarium	STANDPUNT: Ja HOUDING: Passief faciliteren = bestemmingsplan aanpassen. Loslaten, ga je gang INZET: Weinig capaciteit
STANDPUNT: Ja, mits ... HOUDING: Actief faciliteren = meezoeken naar verbeteringen in programma en / of fasering en timing INZET: Veel capaciteit, actief accountmanagement, keuze instrumentarium	STANDPUNT: Nee, tenzij ... HOUDING: Passief faciliteren = verbeter-suggesties meegeven, afwachten, initiatiefnemer gaat zelf aan de slag INZET: Weinig capaciteit, primaat bij stadsdeelmanagement, regulier accountmanagement
STANDPUNT: Nee, tenzij ... HOUDING: Passief faciliteren = alleen verbeter-suggesties meegeven, afwachten, initiatiefnemer gaat zelf aan de slag INZET: Weinig capaciteit	STANDPUNT: Nee HOUDING: Afwijzen, niet verder gaan met het initiatief INZET: Geen capaciteit

2.3.4 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 CO₂ 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 Binnenstadvisie 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.

Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.

Specifiek voor de gebiedsontwikkeling van de voormalige militaire vliegbasis Twenthe heeft de raad op 14 december 2009 de Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. vastgesteld. Op verzoek van Provinciale Staten van Overijssel en gesteund door de gemeenteraad van Enschede is een onafhankelijke adviescommissie in het leven geroepen. Deze commissie onderzoekt de kansen voor een duurzaam economisch sterker Twente en welke rol de voormalige luchthaven Twente daarbij kan spelen.

2.3.5 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten Toekomstvisie, Stedelijke Koers en de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen 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 m² 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 geïnvesteerd moet worden in het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.

Het uitgangspunt bij het toetsen van initiatieven in het Enschedese buitengebied is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het tegengaan van verdere versterking is daarbij een belangrijk principe. Los van het feit dat bestaande bouwrechten worden gerespecteerd, zijn een aantal uitzonderingen mogelijk waaronder de gemeentelijke Rood voor Roodregeling. Deze regeling is gebaseerd op de provinciale regeling "Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel", welke tevens is opgenomen in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

De Rood voor Roodregeling is gebaseerd op het principe dat, wanneer in het buitengebied landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken, de eigenaar het recht op een bouwka­vel kan krijgen. Uit de (meer)waarde van de bouwka­vel dienen vervolgens een aantal kostensoorten te worden betaald. Voor sloopkosten hanteert de gemeente standaard een bedrag van € 25,- per m² exclusief BTW. Voor het bepalen van de kosten van asbestverwijdering dienen minimaal twee offertes te worden overlegd.

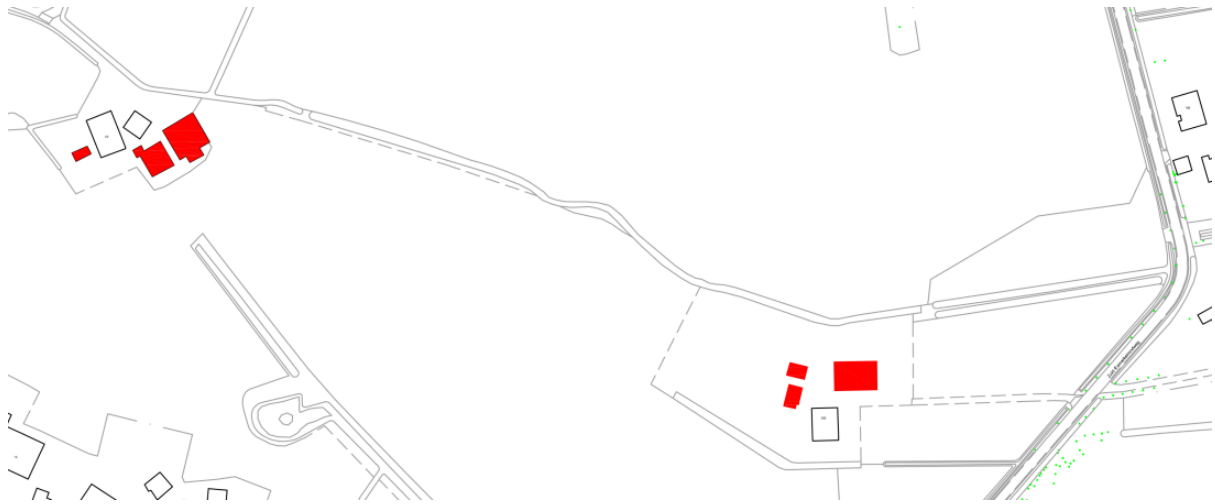
Advies- onderzoeks- en plankosten mogen gezamenlijk tot een bedrag van maximaal € 15.000,- ten laste van de bouwka­vel worden gebracht. Tot slot mogen ook legeskosten ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan tot een bedrag van maximaal € 15.000,- ten laste van de bouwka­vel worden gebracht.

30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de gesloopte gebouwen mag de eigenaar behouden. Het restant van de te maken kosten minus de opbrengst van de bouwka­vel moet worden besteed aan maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om gebruik te kunnen maken van de regeling dienen alle (met in principe een minimum van 850 m²) landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken. Hiervan dient 75% van de oppervlakte op één of twee erven binnen de gemeente Enschede te zijn. De overige 25% kan eventueel elders worden gesloopt. Wanneer er een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, kan, onder voorwaarden, een extra bouwka­vel worden toegekend.

De nieuwe bouwka­vel kan liggen op een boerenerf, aansluitend op bestaande dorpskernen of lintbebouwing of in het stedelijke gebied. Een bouwka­vel heeft een standaard oppervlakte van 1000 m² en er kan een

woning van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m² worden gebouwd.

Voor nadere informatie omtrent de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling ten opzichte van het ruimtelijk beleid wordt verwezen naar de artikelen 3.2 en 4.2 van deze toelichting.



Afbeelding: te slopen gebouwen op de twee locaties



Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

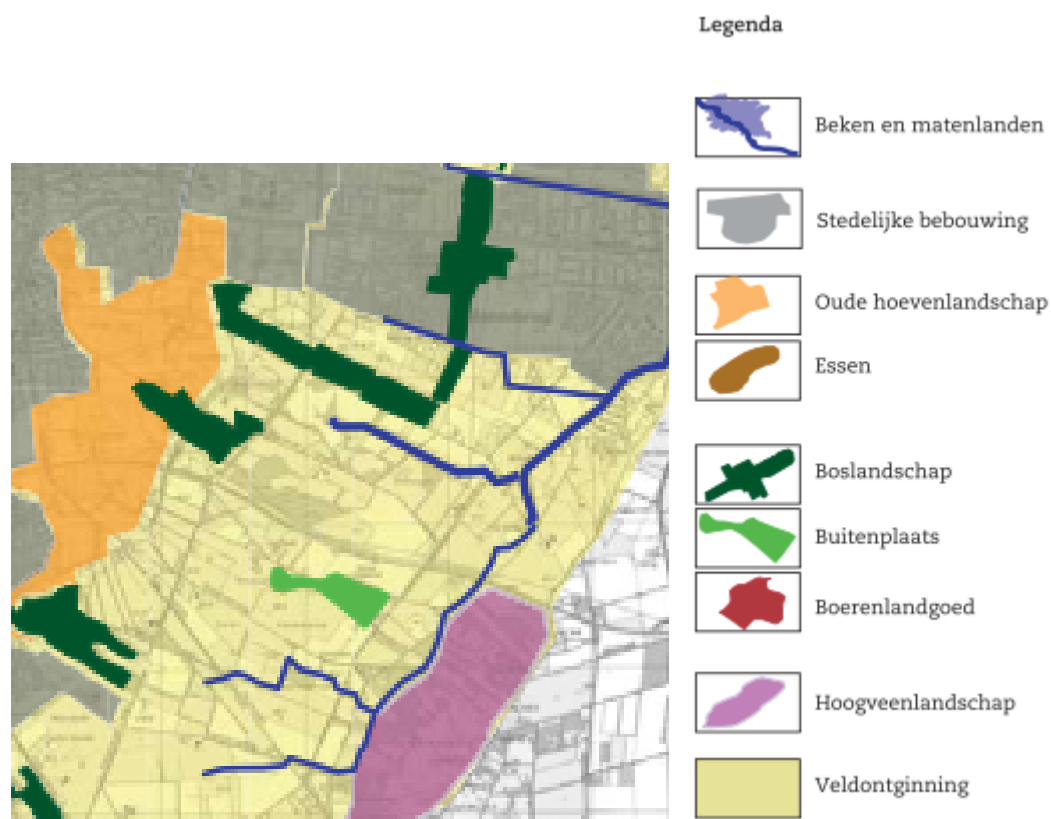
In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Daarbij zal voornamelijk worden ingegaan op de huidige ruimtelijke structuur met een beschrijving van de ruimtelijke kenmerken en buurtkarakteristieken. Doel is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen in de wijk of buurt (of, in geval van Boekelo, Lonneker, Usselo of Glanerbrug: het dorp) kunnen worden getoetst.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens aan de orde: de huidige planologische situatie in het plangebied, de positie van het plangebied binnen de gemeente Enschede (de stedelijke context), de ruimtelijke kwaliteit, de huidige ruimtelijke structuur met een beschrijving van de ruimtelijke kenmerken en buurtkarakteristieken, welstand en beeldkwaliteit, cultuurhistorie, verkeer, groenstructuur, ecologie en landschapswaarden en water.

3.1 Ruimtelijke structuur

De twee locaties in het plangebied zijn gelegen in een gebied waarin oude landschapkenmerken 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 projectlocaties zijn 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.



3.2 Functionele structuur

3.2.1 Bestaande bebouwing

De eerste locatie bevindt zich op de Derkinkweg 40 en de tweede locatie op de Zuid Esmarkerrondweg 250 . De ligging van beide erven is weergegeven in onderstaande afbeeldingen. In bijlage 1 is een overzicht weergegeven van de aanwezige, te slopen schuren inclusief oppervlaktes.

Eén van de schuren aan de Derkinkweg 40 betreft echter een karakteristieke (niet landschapsontsierende) schuur; om die reden zal deze elders op het erf worden herbouwd. Het gebouw op zich is niet landschapsontsierend, maar het gebouw op die locatie (te dicht op woning gesitueerd) kan wel als landschapsontsierend aangemerkt worden. De ruimtelijke kwaliteit van het erf wordt in totaliteit verbeterd door het slopen van alle aanwezige schuren. Deze te slopen schuur (96 m²) zou daarom meegerekend kunnen worden bij de te slopen landschapsontsierende bebouwing en daarmee wordt voldaan aan de vereisten uit de RvR regeling van de gemeente Enschede. Strikt genomen telt deze schuur niet mee en daarom wordt er minder in plaats van de in principe benodigde 850 m². Ter compensatie wordt er aanzienlijk geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit op het erf en in de directe omgeving. Het betreft een landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve bijdrage aan de kwaliteit.



locatie Derkinkweg 40



Locatie Zuid Esmarkerrondweg 250

Op topografische kaarten vanaf het jaar 1891 is op beide locaties bebouwing te zien. Echter de perceelvormen wijken nog af van de huidige vorm. Op een van 1891 is te zien dat de locaties zich bevinden in een overgangszone tussen de essencomplexen en uitgestrekte heidegebieden (woeste gronden) ten oosten hier van. Deze overgangszone wordt gekenmerkt door een blokverkaveling veelal omzoomd door houtwallen. De kavels zijn voornamelijk ingericht als weidegrond maar ook akkerbouw vindt op deze kavels plaats. In 1929 ontstaat een hiërarchie in de infrastructuur. Er ontstaat lintbebouwing op de Binnenesch (ten westen van onze locaties) en er ontstaan meer bosbouwkavels in het heidegebied. In 1955 worden de woeste gronden in het oosten grotendeels ontgonnen. Het is vrij rationeel verkaveld en bestaat voor 80% uit weidegronden. De essencomplexen zijn verkaveld in de vorm van blokverkaveling. De doorgaande weg langs Derkinkweg 40 is opgeheven. Vanaf de noordzijde functioneert een restant van deze weg als oprit. Er zijn in het algemeen ook veel wegen verdwenen of rechtgetrokken.

3.2.2 Bestaande bebouwing in het landschap

Op de percelen Derkinkweg 40 en Zuid Esmarkerrondweg 250 zijn enkele schuren gelegen die als landschapsontsierend worden aangemerkt. Het betreft op de locatie Derkinkweg 40 een viertal schuren. Deze hebben een oppervlakte van 96 m², 155m², 31 m² en 278 m². De schuur met een omvang van 96 m² wordt na de sloop herbouwd. De oppervlakte van deze schuur telt daarom in principe niet mee in de berekening van te slopen bebouwing in het kader van Rood-voor-Rood, ook al draagt de sloop ervan wel bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf. De kwaliteit zal worden verbeterd indien deze schuur op een andere plek op het erf zal worden herbouwd.

Op het perceel Zuid Esmarkerrondweg 250 betreft het een drietal schuren met een gezamenlijke oppervlakte van 365 m². Eén van de schuren is reeds afgebroken, maar wordt in overeenstemming met gemaakte afspraken meegenomen in de oppervlakteberekening van te slopen bebouwing in het kader van Rood-voor-Rood.

Met het slopen van alle bouwwerken ontstaat er een overzichtelijkere situatie, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit als geheel ten goede komt bij de herinrichting van het erf.

3.3 Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

Een korte beschrijving van de historie en ontstaansgeschiedenis van het plangebied.

Archeologisch erfgoed in het plangebied

Verstoorde oppervlakte

In totaal wordt in dit project 824 m² aan schuren gesloopt. De nieuwbouwkavel krijgt een grootte van 1000 m². De grootte van de te bouwen woning is nog niet bekend maar zal vermoedelijk niet groter zijn dan 200 m² (is namelijk ongeveer 750 m³). Er wordt één nieuw bijgebouw bij geplaatst van individueel 100 m² en één bestaand bijgebouw van 96 m² wordt verplaatst. De totale verstoorde oppervlakte is iets minder dan 1500 m². Het is niet duidelijk hoe diep de bodem ter plaatse van de sloop en bouw verstoord gaat worden. Er wordt voorsnogen vanuit gegaan dat dit dieper zal zijn dan 50 cm.

Beleidstoets

Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid geldt voor het gebied onderzoeksgebied B. Voor elke verstoringslocatie met een verstoring groter dan 2500 m² en dieper dan 50 cm is archeologisch onderzoek vereist, mits de ondergrond op de locatie in het verleden niet verstoord is geweest.

Toets bestemmingsplan

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt onderzoeksgebied B. Volgens de regels in het vigerende bestemmingsplan dient de aanvrager een archeologisch rapport te overleggen wanneer de oppervlakte van de op te richten gebouwen groter is dan 5000 m².

Conclusie

Op basis van de grootte van het verwachte verstoringsgebied (respectievelijk < 2500 m² voor wat betreft het beleid en < 5000 m² voor wat betreft het geldende bestemmingsplan) kan geconcludeerd worden dat archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk is.

Dit betekent niet dat er geen archeologie kan worden aangetroffen. Op grond van de Erfgoedwet geldt de meldplicht voor toevalsvondsten. Als tijdens het uitvoeren van graafwerkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan, geldt volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

Monumenten in het plangebied

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig.

Beschermwaardige bomen in het plangebied

In het bestemmingsplan 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 beleidsuitgangspunten 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 m² 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 m² waarbij de woning maximaal 750 m³ mag zijn met maximaal 100 m² 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 2 bij de planregels.

De bovenstaande randvoorwaarden zijn vertaald naar het inrichtingsplan waarbij de nieuwe situatie als volgt is weergegeven.

Erfstructuur

De erven liggen in het Twentse coulisselandschap. De kenmerken voor het Twentse erf worden ingezet om het erf in te richten. Dat betekent een losse strooiing van gebouwen op het erf en opgaande beplanting van divers bomen en struiken. De erven zijn vrij besloten door singels, houtwallen, erfbossen en erfbeplanting. Één gebouw vormt het hoofdhuis (het bestaande woonhuis) en rondom het hoofdhuis is er meer detaillering. De rest van de bebouwing zijn bijgebouwen en rondom deze bijgebouwen en de rest van het erf is er minder detaillering.

Locatie Derkinkweg 40

In het verleden heeft een doorgaande weg over het erf gelopen. Dat verklaart waarom in de huidige situatie de achterkant van het huis naar de bestaande weg is gekeerd. De bestaande karakteristieke schuur met een oppervlakte van 96 m² wordt verplaatst om een meer open erf te creëren en draagt derhalve bij aan een kwaliteitsverbetering van het erf. Het zicht aan de voorzijde van het huis wordt open gehouden. Een nieuw te planten boom zorgt voor geleiding van het zicht.

Locatie Zuid Esmarkerrondweg 250

Op het erf liggen twee kavels die samen als één erf worden ontwikkeld. De bestaande woning is het hoofdhuis. De nieuw te bouwen woning is achterop het erf gepositioneerd. Daarnaast worden er nog twee bijgebouwen ontwikkeld, bij elke woning 1 á 100 m². Rond het hoofdhuis komt een aantal hagen om het erf een besloten karakter te geven. Centraal op het erf komt een erfbosje. De toegangsweg naar het nieuw te

bouwen huis wordt om dit erfbosje heen geleid. Om de karakteristiek van het Twentse erf kracht bij te zetten, worden de twee bijgebouwen (a 100 m² per bijgebouw) gekoppeld.

Bebouwing

Locatie A (Derkinkweg 40)

Het huidige woonhuis op dit perceel wordt gehandhaafd en de bestaande karakterstieke schuur (96 m²) wordt verplaatst.

Locatie B (Zuid Esmarkerrondweg 250)

De bestaande woning op dit perceel vormt duidelijk de hoofdwoning. De woning is opgetrokken uit baksteen en kent een rijkere detaillering dan de andere bouwvolumes op het erf (inclusief de nieuwe woning).

De nieuwe woning (max. 750 m³) ligt verder naar achteren, is eenvoudig van materiaalgebruik en detaillering. De nieuwe (geschakelde) bijgebouwen (2 x 100 m²) staan op het midden van het erf. Het bijgebouw en de nieuwe woning kennen overeenkomsten in materiaal en kleurgebruik. De woningen hebben door middel van een aantal zichtlijnen een relatie met het landschap.

De volledige beschrijving van het inrichtingsplan is opgenomen in hoofdstuk 4 van bijlage 4 (ruimtelijke onderbouwing verzoek) bij de regels.



Afbeelding erfinrichting locatie Zuidesmarkerrondweg 250

Beplantingsplan

Locatie Derkinkweg 40

Langs de oprijlaan wordt de laanstructuur versterkt door het plaatsen van een nieuwe rij bomen aan de

zuidzijde van de oprit. Midden op het erf komt een solitaire boom. Om direct een mooi beeld te krijgen wordt een forse maat aangehouden. De houtsingel aan de noord-oostzijde van de locatie is in de huidige situatie onderbroken. Rondom de twee schuren worden de bestaande bomen aangevuld zodat er een erfbosje ontstaat. Ook de bomenrij aan de westzijde wordt aangevuld, zodat het landschapselement weer een eenheid vormt. Rondom de sier- en moestuin komen hagen.



Afbeelding beplantingsplan locatie Derkinkweg 40



Locatie Zuid Esmarkerrondweg 250

De locatie wordt omzoomd door bomensingels; alleen de westzijde is open. Om het daar ook visueel te begrenzen komt er in de knik van de erfafscheiding een solitaire boom. Via de bestaande bomenlaan kom je vanaf de weg op het erf. Aan weerszijde van de bomenlaan is een bestaande boomgaard. Op de overgang tussen erf en boomgaard wordt een nieuwe haag geplant. Centraal op het erf ligt een erfbosje wat visueel ook de twee te vormen percelen scheidt. Aan de noordzijde in knik van de locatie worden een paar nieuwe bomen geplant om het intieme karakter op dat deel van het erf te versterken. Voor het hoofdhuis worden leilinden aangeplant en het tuingedeelte van het hoofdhuis wordt door middel van een haag van de rest van het erf gescheiden. Bij het nieuw te bouwen huis wordt een afscheiding met struikvormers gemaakt (dit vormt een andere detaillering als rond het hoofdhuis). Om het erf meer in te delen in ruimtes wordt er een aantal solitaire bomen aangeplant.

4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en Gids Buitenkans 2014

De achterliggende gedachte bij ontwikkelingen in het buitengebied is het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen dient er naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd een investering in de kwaliteit van de omgeving/het omliggende gebied plaats te vinden.

Er wordt hierbij een meer gebiedsgerichte benadering gehanteerd met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit buiten de locatie. Deze substantiële investeringen in de kwaliteit kunnen ook bestaan uit prestaties die niet direct in geld uit te drukken zijn, zoals maatschappelijke waarde, belevingswaarde e/of toegankelijkheid. Ruimtelijke kwaliteit kan gerealiseerd worden door naast bescherming ook in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en de nieuwe ontwikkeling(en), waarbij bestaande kwaliteit wordt beschermd en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. In dit geval wordt aangesloten bij de visie voor de stadsrand van Enschede waarbij de recreatieve aspecten een rol spelen alsook de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het onderhavige gebied.

In de onderhavige situatie wordt een ontwikkeling beoogd die zowel ruimtelijke kwaliteit aan het eigen erf toevoegt als ook aanvullende kwaliteitsimpuls aan de omgeving geeft. De beoogde ontwikkelruimte die het onderhavige plan biedt (toevoegen woning) dient in balans te zijn met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. In dit plan vinden de investeringen in ruimtelijke kwaliteit op meerdere aspecten plaats. Er vindt kwaliteitsverbetering plaats op een tweetal erven. Dit is zowel op ruimtelijk, landschappelijk als cultuurhistorisch gebied. De erfstructuur wordt verbeterd mede door sloop van voormalige agrarische bebouwing die veelal landschapsontsierend is, de aanleg van beplanting, de situering van de nieuwe bebouwing en herbouw van een karakteristieke gebouw.

In de omgeving wordt kwaliteit toegevoegd door agrarische gronden (ongeveer 6000 m²) in te zetten voor natuurontwikkeling. Er zal natuurlijk grasland gecreëerd worden met enkele poelen. En er zal aansluiting gezocht worden bij de diverse wandelroutes en wandelpaden in de directe omgeving door nieuwe wandelpaden (2492 meter) te creëren. Hiermee wordt aansluiting verkregen bij het recreatieve netwerk, de stadsrandzone en het landgoed. Om dit ook voor de toekomst te behouden zijn ook de beheers- en onderhoudskosten voor de aankomende 25 jaar meegenomen bij de onderhavige ontwikkeling.

Naar aanleiding van de gemeentelijke Rood voor Roodregeling is de noodzakelijke investering voor het toevoegen van kwaliteit op en buiten de beide erven geraamd op bijna € 118.000,-. Omdat er strikt genomen net niet voldoende gesloopt wordt (tekort van 26 m²) en er een juiste balans gevonden dient te worden tussen nieuwe ontwikkeling en de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, wordt er ruim € 65.000,- extra geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Om er zeker van te zijn dat de juiste balans gevonden is wordt er nog eens 3000 m² agrarische gronden omgezet naar natuurlijk grasland met een natuurbestemming. Dit zal planologisch vastgelegd worden.

Investeren in ruimtelijke kwaliteit

In de Gids Buitenkans 2014 van de gemeente Enschede wordt in principe een ondergrens gehanteerd van 850 m² te slopen landschapsontsiierende gebouwen. Omdat een karakteristieke schuur dusdanig dicht op de

voormalig agrarische bedrijfswoning is gesitueerd kan er veel kwaliteit verbeterd worden indien deze schuur anders gepositioneerd wordt op het erf. Om deze reden zou deze schuur als landschapsontsierend aangemerkt kunnen worden en zou er ruim voldaan worden aan de ondergrens van 850 m². Indien deze schuur niet als landschapsontsierend wordt aangemerkt omdat deze als karakteristiek is bestempeld wordt er 26 m² te weinig gesloopt. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de extra financiële kwaliteitsinvestering in het omliggende gebied. Daarnaast vinden er ook nog investeringen plaats met maatschappelijk waarde, belevingswaarde en met betrekking tot toegankelijkheid van het gebied. Al met al wordt er in ruime mate voldaan aan de achterliggende gedachte van zowel de provincie als de gemeente bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

In de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is opgemerkt dat er ruimte is voor maatwerk. Meestal zal het gaan om maatwerk voor het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsinvesteringen en de vorm waarin de kwaliteitsprestaties plaatsvinden. gezien de onderhavige situatie vraagt deze situatie om flexibiliteit en een maatwerkbenadering. In de onderhavige situatie heeft de gemeente, uitgaande van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan, de balans tussen ontwikkelruimte en de bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit concreet gemaakt.

4.3 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.

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 in hoeverre 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.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van één woning 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.

4.4 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwvlakken 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 Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250" gelden de welstandsidentiteiten Boerenerven - oude es-erven.

De uitgangspunten en sturingselementen zijn:

Bouwvolume

- het boerenerv moet uit een ensemble van losse bouwvolumes bestaan;
- volumes moeten enkelvoudig en rechthoekig zijn met een, bij voorkeur geknikt, zadeldak en lage goot;
- uitbreiding van volumes kan plaatsvinden door een klein bouwvolume bij wijze van opkamer aan de voorzijde van het hoofdgebouw te plaatsen of door schuren op dezelfde rooilijn aan elkaar te schakelen, waarbij ze als onderscheidbare subvolumes samen een gebouw vormen.

Erf

- gebouwen moeten in een losse, informele schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen;
- het woonhuis mag op het erf niet rechttoe-rechtaan op de weg zijn georiënteerd;
- gebouwen op een erf moeten een 'familie' vormen door overeenkomst in bouwstijl of kenmerkende details zoals schuine, witte daklijsten;
- gebouwen op een erf moeten harmoniëren in materiaal- en kleur gebruik;
- erfscheidingen moeten een eenvoudige, open landelijke vorm met esthetische kwaliteit hebben die bijdraagt aan het landschapsbeeld;
- erfscheidingen moeten de verweving van het erf in het landschap versterken en een onderscheid maken in voorerf (meer versierd en tuinachtig, bijvoorbeeld haag of mooi landhek) en achtererf (meer landelijk, bijvoorbeeld singel of houtwal die vanuit land doorloopt op erf).

Gebouw

- gebouwen moeten van een boerderij type zijn; generieke nieuwbouw wijktypologieën, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan;
- kleuren moeten een rustig natuurlijk palet vormen en passen in het landschapsbeeld;
- gebouwen, vooral woonhuizen, moeten (bescheiden) verfraaid zijn met mooie details in het metselwerk boven de ramen of in de nokken;
- aanpassingen en toevoegingen moeten de architectonische kwaliteit van het gebouw evenaren en passen in stijl, detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

4.5 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.



4.5.1 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 beleavingswereld 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.

4.5.2 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, gezien 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. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van windturbines of zonnepanelen op maaiveldniveau en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

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 korthedshalve 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.

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 Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250"** 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.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk waarop het Besluit m.e.r. van toepassing is. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen

Bedrijven- en milieuinventarisatie en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande en toekomstige bedrijvigheid in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan **"Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250"** aanwezig is, die van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. 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 bedrijven en voorzieningen gelegen zijn binnen de op grond van de milieucategorie aan te houden indicatieve afstanden tot woningen en andere milieugevoelige functies. Van die bedrijven en voorzieningen is door middel van nader dossieronderzoek beoordeeld of de feitelijke (bedrijfs)activiteiten een knelpunt opleveren voor een goed woon- en leefklimaat en of terugschaling mogelijk is.

Onderzoeksresultaten

De algemene conclusie van de bedrijven- en milieu-inventarisatie is dat bedrijven en voorzieningen in het plangebied van het bestemmingsplan “**Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250**” geen milieuhinder veroorzaken die van invloed is op de wijze van bestemmen van functies op aangrenzende gronden binnen het plangebied of knelpunten opleveren voor de omgeving buiten het plangebied.

In verband met de herinrichting van een perceel aan de Zuid Esmarkerrondweg 250 in het kader van Rood voor Rood regeling – het bouwen van een woning onder sloop van een aantal in slechte staat verkerende schuren - dient er een toetsing plaats te vinden.

Essentie toetsing

1. Voor een goede ruimtelijke ordening moet met twee aspecten rekening worden gehouden: is ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
2. worden omliggende bedrijven niet onevenredig in hun belangen geschaad door de bouw van de nieuwe woning?

Toetsingskader

In de nabije omgeving van het perceel Zuid Esmarkerrondweg 250 is een enkel agrarisch bedrijf gelegen (Zuid Esmarkerrondweg 235). Dit is feitelijk op dit moment het maatgevende bedrijf, gelet op de onderhavige situatie. De bestaande woning, de hoofd woning, op het perceel Zuid Esmarkerrondweg 250 ligt op een kleinere afstand van het bedrijf dan de nieuw te bouwen woning. Ter plaatse van de bestaande woning is er sprake van een goed woon- en verblijfsklimaat (onder meer voor wat betreft het geur- en geluidsaspect).

Daarmee is eveneens sprake van een goed woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woning. Gelet eveneens op het bovenstaande - de bestaande woning is de bepalende woning - wordt het omliggende bedrijf niet in zijn of haar belangen geschaad. Overige percelen in de verdere omgeving liggen op grote afstand van de nieuwe woning zodat er geen sprake meer is van wederzijdse beïnvloeding.

Conclusie

Ter plaatse van de woning kan een goed woon- en verblijfsklimaat worden gegarandeerd. Bestaande bedrijven worden niet in hun belangen geschaad. 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.

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.

Aangezien de beoogde ontwikkeling geen nieuwe inrichting betreft kan geconcludeerd worden dat er uit het oogpunt van het gebiedsgericht geluidbeleid geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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

Algemeen

Het bodembeleid in Nederland heeft een hervormingsfase ondergaan. Er is sprake van een overgang van het saneren van vervuilde bodem naar het duurzaam beheren en bewust gebruiken van de bodem en de ondergrond. Het beleid richt zich niet uitsluitend meer op het wegnemen van bodemverontreiniging, 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. Functiegericht en kosteneffectief saneren is dan voldoende. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. De milieuhygiënische bodemgesteldheid kan daarbij een rol spelen. De Wet bodembescherming kan hierop van toepassing zijn.

Bestemmingsplan Derkinkweg 40 en Zuid Esmarkerrondweg 250

Voor zover bekend was op het adres Derkinkweg 40 in het verleden een rundveehouderij gevestigd en op het adres Zuid Esmarkerrondweg 250 een loonbedrijf ten behoeve van de land- en tuinbouw. Bij het loonbedrijf is een bestrijdingsmiddelenopslag aanwezig geweest. Waarschijnlijk van 1985 tot 1991.

Op basis van het historische gebruik van de percelen, wordt niet verwacht dat de huidige bodemgesteldheid de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zodanig negatief beïnvloed, dat de haalbaarheid in gevaar komt. Het is echter mogelijk dat door het historisch gebruik er op de betrokken percelen locaties aanwezig kunnen zijn waar de bodem verontreinigd is. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij een herinrichting van de betreffende percelen.

Conclusie

Het is mogelijk dat er op de betrokken percelen lokaal sprake kan zijn van bodemverontreiniging. Dit betekent dat de initiatiefnemer bij plannen tot uitbreiding en/of functiewijziging rekening moet houden met de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt door de mogelijke aanwezigheid van deze bodemverontreinigingen naar verwachting niet zodanig belemmerd, dat de haalbaarheid in gevaar komt. Mocht er sprake zijn van bodemverontreiniging dan kunnen deze functiegericht en kosteneffectief worden gesaneerd. Afhankelijk van het tijdstip, aard en omvang van een realisatie van een herontwikkeling, kan het nodig zijn dat er voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen een bodemonderzoek volgens de NEN 5470 verricht dient te worden. Voor het perceel Zuid Esmarkerrondweg 250 dient hierbij aanvullend analyse van grond en grondwater op de aanwezigheid van OCB's en PCB's plaats te vinden.

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.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de (gezoneerde) Zuid Esmarkerrondweg. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van geluidgevoelige bebouwing, te weten één woning, binnen de onderzoekszone van deze weg.

Uit de gemeentelijke verkeersmilieukaart (Icinity) blijkt dat, voor het peiljaar 2030, reeds op de bestaande woning aan de Zuid Esmarkerrondweg 250 voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de



Wet geluidhinder. De te projecteren nieuwe woning komt nog verder van de weg af te liggen zodat de geluidbelasting hier nog lager zal zijn en derhalve ruimschoots zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied van het bestemmingsplan Zuid Esmarkerrondweg 250 is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn.

Industrielawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan Zuid Esmarkerrondweg 250 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.

Luchtvaartlawaaï

Het plangebied van het bestemmingsplan Zuid Esmarkerrondweg 250 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 realisatie van de nieuwe woning.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen is geregeld in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wm en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. Luchtkwaliteitseisen vormen 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).

Luchtkwaliteit en het plangebied “Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250”

Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van één nieuwe woning mogelijk gemaakt.

Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 woningen als niet in betekenende mate zijn aan te merken. De realisatie van één woning is daarmee zonder meer 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 2016 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2015, 2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Conclusie luchtkwaliteit

Het plan valt binnen de in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' genoemde kaders waardoor er uit het oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmering ligt 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 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 en in de nabijheid van het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250" 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 "Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250" zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

Ten noorden van het plangebied, op ca. 60 meter, is een buisleiding (N-528-57) gelegen die onder Bevb valt. Het betreft een 8" hogedruk aardgasleiding met een werkdruk van 40 bar. De leiding kent geen 10-6 contour voor wat betreft het plaatsgebonden risico en maar heeft wel een invloedsgebied van 95 meter. Het plan voorziet in de bouw van 1 woning binnen dit invloedsgebied, het toevoegen van 1 woning heeft geen significante invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Conclusie: De ligging van deze aardgasleiding vormt op grond van het Bevb geen belemmering voor onderhavig plan.

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 van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen vaarwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de water.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250" 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 van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250" is hemelsbreed op ca. 7,5 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 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.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Beleid waterschap Vechtstromen

Waterschap Vechtstromen (ontstaan uit een fusie tussen Regge en Dinkel en Velt en Vecht) heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele beheersgebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer.

Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

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. Hiervoor is het nodig het hemelwater tijdelijk op eigen terrein te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd naar waterlopen die op het systeem van het waterschap zijn aangesloten.

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. 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. (persriolering) 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.

Grondwater en ontwatering

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel.

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 ontwateringsdiepte 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 richting de weg af laten lopen.

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 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

In hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming is de aanwijzing en bescherming van de Europese 'Natura 2000' gebieden en de bijzondere nationale natuurgebieden (toekomstige Natura 2000 gebieden) geregeld. De Wet natuurbescherming bepaalt dat voor alle Natura 2000 gebieden instandhoudingsdoelstellingen en een beheerplan moeten worden vastgesteld. De instandhoudingsdoelstellingen hebben betrekking op de kwaliteit van natuurlijke habitats en de aanwezige habitats van soorten in een Natura 2000 gebied.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en een plan-milieu effect rapportage (plan-MER) te worden opgesteld. Wanneer ook op basis van een uitgevoerde passende beoordeling significant negatieve gevolgen niet met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten kunnen de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt indien er redelijkerwijs geen alternatieven aanwezig zijn, er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en de negatieve gevolgen in voldoende mate worden gecompenseerd.

Beschermde natuurgebieden en het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan “**Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250**” is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is de aanwijzing en bescherming van planten- en diersoorten geregeld. 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 en dat vaste rust- of verblijfplaatsen en groeiplaatsen niet opzettelijk worden vernield of verstoord. Hiertoe zijn in deze wet een aantal verbodsbepalingen opgenomen, zoals het verbod op het opzettelijk 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 en daarbij zorgvuldig wordt gehandeld.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor in dat gebied voorkomende vaste rust- en verblijfplaatsen van en/of de functionele leefomgeving van beschermde soorten. Indien noodzakelijk dienen tijdig passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen dan wel dient het plan te worden aangepast om overtreding van verbodsbepalingen te kunnen voorkomen en de functionaliteit van het gebied voor de aanwezige beschermde soorten te kunnen waarborgen. Indien door maatregelen en eventueel planaanpassing negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde soorten niet of niet volledig kunnen worden voorkomen is een ontheffing van de betreffende verbodsbepalingen noodzakelijk en dient aannemelijk te worden gemaakt dat deze redelijkerwijs ook verleend zal kunnen worden.

Beschermde soorten en het plangebied

Erven in het buitengebied van Enschede maken vaak onderdeel uit van de functionele leefomgeving van beschermde soorten. Met name erven in een kleinschalig landschap met houtwallen en bossen zijn geschikt. Beschermde soortgroepen als vogels (huismussen, steen- en kerkuil) en vleermuizen kunnen worden verwacht, maar ook een soort als de steenmarter. De af te breken gebouwen kunnen onderdeel uitmaken van de functionele leefomgeving van deze beschermde soorten.

Op basis van de beschikbare gegevens kan niet met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming, hoofdstuk soortenbescherming, op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen activiteiten. Om die reden is geadviseerd om op beide erven ecologisch onderzoek uit te voeren. Uit het onderzoek moet blijken of de voorgenomen ontwikkelingen leiden of kunnen leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten in de Wet Natuurbescherming.

Op basis van de Quicksan flora en fauna, Derkinkweg en Zuid Esmarkerrondweg (Eelerwoude, Projectnummer: P0447.1, 30 januari 2017), welke als bijlage is toegevoegd, kan worden geconstateerd dat in het onderzoeksgebied een potentiële habitat wordt geboden voor een aantal beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen, steenmarter en eekhoorn. Met de ruimtelijke ontwikkeling worden echter geen negatieve effecten op deze soort(groepen) verwacht. Op basis van deze quickscan wordt geen toetsing van de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) en bosopstanden noodzakelijk geacht.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

Op grond van het voorgaande kan met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming, voor zover het betreft de bescherming van planten- en diersoorten, op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) 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) en beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden.

De aanwijzing van gebieden als onderdeel van het NNN vindt plaats bij provinciale verordening en dient te worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen zoals structuurvisies en bestemmingsplannen. Het NNN kent geen externe werking, tenzij dit bij provinciale verordening als zodanig is bepaald.

Het NNN en het plangebied “Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250”

Het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250” is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN.

Conclusie NNN

Op grond van het voorgaande kan met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat het 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 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 "Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250" is gekozen voor een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Dit om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Naast de bestaande situatie wordt ook de nieuwe woning planologisch vastgelegd. De wijze van bestemmen is conform de standaard die gehanteerd wordt voor het buitengebied.

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 specifiekere 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 6.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250" 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 Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250**". 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.

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

Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden (artikel 3)

De gronden met de bestemming "Agrarische met waarden- Agrarische functie met landschapswaarden" zijn bestemd voor het weiden van vee en de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede voor het behoud, herstel en verbetering van de aanwezige landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarde.

Natuur (artikel 4)

De gronden met de bestemming "Natuur" zijn bestemd voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden. Tevens zijn ze bestemd voor 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. Binnen de bestemming is extensieve recreatie toegestaan.

Wonen (artikel 5)

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 perceelafscheidings. Bebouwing dient te worden gerealiseerd binnen de op de plankaart aangegeven bouwblokken. Tevens zijn middels maatvoering op de plankaart opgenomen de maximale goothoogte en bouwhoogte (voor dit bouwplan grotendeels een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter).

6.3.2 Gebiedsaanduidingen

Gebiedsaanduiding 'Overige zone - archeologisch onderzoeksgebied b'

Op de plankaart zijn enkele gebieden aangewezen als archeologisch onderzoeksgebied b. op de gronden met de aanduiding 'Overige zone - archeologisch onderzoeksgebied b' geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m². Voor de delen van het plangebied die geen archeologische aanduiding kennen op de plankaart gelden geen archeologische beperkingen.

Gebiedsaanduiding 'Overige zone - Stadsrandzone'

De stadsrandzone vloeit voort uit de beleidsnota Buitenkans, gids voor het buitengebied. De ambitie van deze zone is ondermeer de aanleg van een recreatieve route rond de stad en het versterken van de belevingswaarden en landschappelijke waarden. De stadsrandzone kan worden beschouwd als een "groene zoom" van het buitengebied. Door het invoeren van deze dubbelbestemming wordt voorkomen dat voor kleine initiatieven een zware en dure procedure doorlopen moet worden. Deze zone komt tot stand op basis van vrijwilligheid. Het toevoegen van functies en nieuwbouw is alleen mogelijk indien dit passend is op grond van de bestemming die er ook op ligt (bijvoorbeeld geen pannenkoekenhuis in de bestemming "Natuur").

6.3.3 De Lijst van bedrijfstypen en/of de Staat van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de planregels behoort een Lijst van bedrijfstypen en/of een Staat van bedrijfsactiviteiten, 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 vermindert, 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 indicatie 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

De Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

Deze staat van bedrijfsactiviteiten wordt toegepast voor (sterk) gemengde gebieden die gekenmerkt worden door een mix van stedelijke functies, zoals een stadscentrum of binnenstad. In een dergelijk levendig en dynamisch gebied is het de vraag welke bedrijfsmatige activiteiten en andere milieubelastende functies nog aanvaardbaar zijn. De VNG-brochure bevat een specifieke bedrijvenlijst met functies die passen in een gemengd gebied. Een Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden van functiemenging is wenselijk, omdat de activiteiten in dergelijke gebieden qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op bijvoorbeeld een bedrijventerrein of in een rustige woonwijk. In de Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging wordt gekozen voor een andere categorie aanduiding dan in de algemene Lijst van bedrijfstypen. De activiteiten in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging zijn ingedeeld in de categorieën A, B of C, waarmee een beoordeling van de planologische toelaatbaarheid van activiteiten binnen een gemengd gebied mogelijk is. Binnen een dergelijk gebied wordt het werken met de van oudsher bestaande minimumafstanden niet doelmatig geacht.

De betekenis voor de toelaatbaarheid van activiteiten is als volgt:

Categorie A	Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
Categorie B	Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (er is sprake van afzonderlijke gebouwen of dusdanige constructieve maatregelen dat in de woningen nog een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd).
Categorie C	Activiteiten, zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Tabel: categorie-indeling Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het betreft veelal kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden uitsluitend in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Om de bruikbaarheid van de Lijst van bedrijfstypen of Staat van bedrijfsactiviteiten 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).

Specifieke opslagen en installaties

Bij bedrijfsmatige activiteiten van bedrijven en voorzieningen kunnen specifieke opslagen en installaties voorkomen. In de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) is een afzonderlijke Lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst bevat milieuaspecten en richtafstanden voor de daarin genoemde opslagen en installaties. Deze lijst is niet bedoeld voor de vertaling naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten of Lijst van bedrijfstypen in een bestemmingsplanregeling. De lijst opslagen en installaties kan als hulpmiddel worden gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van concrete milieubelastende activiteiten of de inpassing van nieuwe woningen nabij bestaande bedrijvigheid.

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 zijn verschillende deelontwikkelingen beoogd, met als hoofddoel de ontwikkeling van een nieuwe woning en ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen in de omgeving..

De gronden in het plangebied zijn eigendom van particulieren.

Exploitatieovereenkomst

De gebieden in het plangebied die geen gemeentelijk eigendom zijn worden in samenwerking met de gemeente Enschede door particulieren en/of projectontwikkelaars ontwikkeld, waarbij de gemeente de kosten zal verhalen middels het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de betreffende particuliere ontwikkelaars. Zodra de exploitatieovereenkomsten gesloten zijn zal daar overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro in de "Huis aan Huis" mededeling worden gedaan.

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Gelet op het bovenstaande onder "Exploitatieovereenkomst" kan worden gesteld dat het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan voldoende aangetoond.

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Januari 2018, gemeente Enschede

Bijlagen Toelichting

Bestemmingsplan

**Buitengebied Zuidoost - Zuid
Esmarkerrondweg 250**

Status: Vastgesteld

Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250

Inhoudsopgave

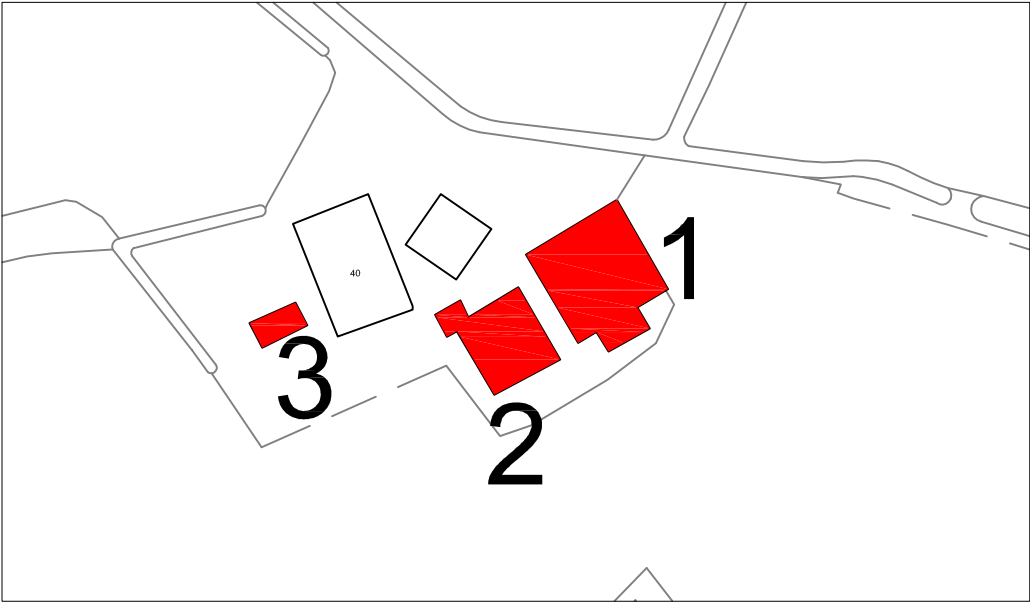
Bijlagen toelichting	3
Bijlage 1 Sloopplan	4
Bijlage 2 Flora Fauna	6

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Sloopplan

Te slopen gebouwen

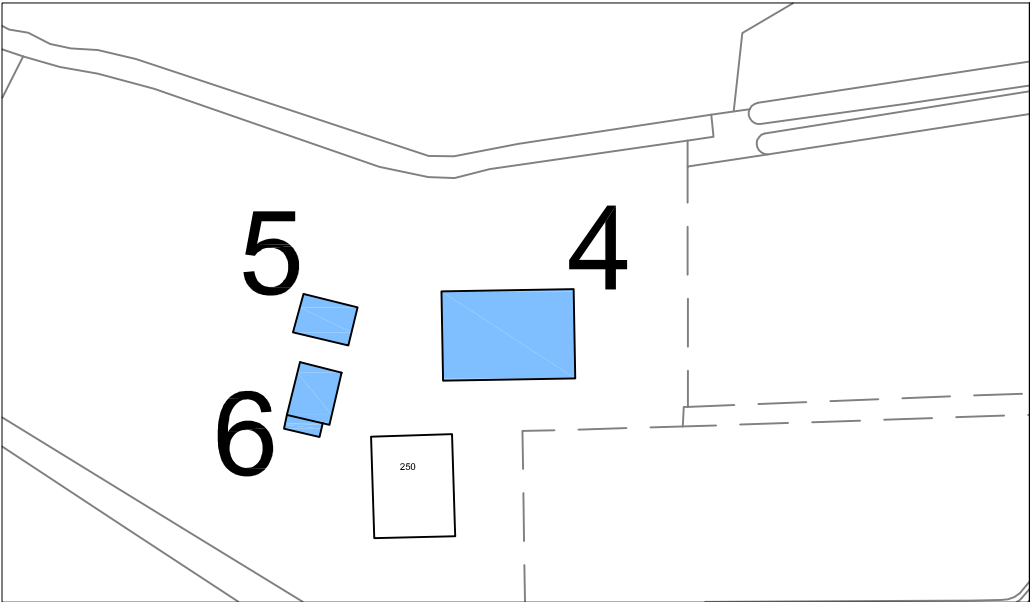
Derkinkweg 40



1 = 274 m2
2 = 154 m2
3 = 31 m2

tot.= 459 m2

Zuid Esmarkerrondweg 250



4 = 254 m3
5 = 49 m2
6 = 62 m2

tot.= 365 m2

1 = 274 m2
2 = 154 m2
3 = 31 m2
4 = 254 m3
5 = 49 m2
6 = 62 m2

tot.= 824 m2

Bijlage 2 Flora Fauna

Quickscan flora en fauna

Derkinkweg en Zuid Esmarkerrondweg



Quickscan flora en fauna

Derkinkweg en Zuid Esmarkerrondweg

Versie 1

Opdrachtgever

De heer Verveld
Derkinkweg 50
7535 PG Enschede

Opdrachtnemer

Eelerwoude
Postbus 53
7470 AB Goor
T (0547) 26 35 15
F (0547) 26 33 15
E info@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: P0447.1
Datum: 30-1-2017
Projectleider: Ben Veldhuis
Opgesteld: Vincent de Lenne
Gecontroleerd: Bert Haamberg



Onderzoek van Eelerwoude voldoet aan de eisen die het Ministerie van Economische Zaken stelt. Eelerwoude is lid van het Netwerk Groene Bureaus. Het Netwerk werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte. Het Netwerk heeft een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbende een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd, conform de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van flora en fauna. Desondanks zal nooit een 100% volledig beeld van de aanwezige flora en fauna gegeven kunnen worden. Natuur is dynamisch, situaties kunnen veranderen.

De opmaak van dit rapport gaat uit van dubbelzijdig afdrukken

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
2	HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELING	5
2.1	Huidige situatie en ontwikkeling.....	5
3	NATUURWETGEVING EN BELEID	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Bescherming van soorten	8
4	NATUURBELEID.....	17
4.1	Natuurnetwerk Nederland/Ecologische hoofdstructuur	17
5	METHODE	18
5.1	Bureauonderzoek.....	18
5.2	Terreinbezoek	18
6	BESCHERMDE SOORTEN	20
6.1	Planten en (korst)mossen	20
6.2	Zoogdieren	20
6.3	Vogels	24
6.4	Amfibieën en reptielen	25
6.5	Vissen	25
6.6	Beschermde soorten ongewervelden	26
7	CONCLUSIE EN VERVOLG	27
7.2	Rekening houden met vogels	27
7.3	Zorgplicht en zorgvuldig handelen.....	28
7.4	Uitvoerbaarheid van de plannen.....	28
7.5	Geldigheid onderzoek	28
	LITERATUURLIJST.....	30
	BIJLAGE 1 INRICHTINGSSCHETS.....	31

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

In verband met de sloop en de nieuwbouw van een aantal schuren/gebouwen aan de Derkinkweg 40 en Zuidemarkerrondweg 250 te Enschede is een toetsing van de plannen aan de natuurwetgeving en het natuurbeleid noodzakelijk. Met deze toetsing moet duidelijk worden hoe de ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen de kaders van de natuurbescherming.

Vanaf 1 januari 2017 zijn de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet samengegaan in de Wet natuurbescherming.

Eerste stap in deze toetsing is het uitvoeren van een verkennend onderzoek. Aan de hand van bureauonderzoek en een veldbezoek wordt op basis van aanwezige terreintypen en toevallige waarnemingen van soorten zo goed mogelijk ingeschat welke beschermde planten- en diersoorten aanwezig (kunnen) zijn. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen plannen en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

2

HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELING

2.1 Huidige situatie en ontwikkeling

Derkinkweg 40

Het erf aan de Derkinkweg bestaat uit een woonboerderij, een kapschuur die gebruikt wordt als opslagruimte en twee voormalige veeschuren, waarvan er één gedeeltelijk is afgebrand. De schuren verkeren in een zeer slechte staat en zijn nauwelijks nog te betreden. Langs de randen van het erf en in de achtertuin is diverse beplanting van enkele opgaande bomen, heesters en struiken aanwezig. Verlichting is slecht beperkt aanwezig op het erf. Het erf is gelegen aan de oostkant van Enschede in een kleinschalig landschap met veel landschapsstructuren als houtwallen, singels en bosjes.

De ontwikkeling bestaat uit het slopen van de bestaande schuren, de woning zal gehandhaafd blijven. Op het erf zal een nieuwe schuur gebouwd worden, de bestaande beplanting blijft gehandhaafd en zal worden versterkt met nieuwe in de streek passende beplanting en groenstructuren. Voor een impressie van de nieuwe situatie wordt verwezen naar bijlage 1 waar een inrichtingsschets is opgenomen. Enkele foto's zijn in afbeelding 1 opgenomen.

Zuid Esmarkerrondweg 250

Het erf aan de Zuid Esmarkerrondweg bestaat uit een woning en twee houten schuurtjes. De woning is al enige tijd onbewoond, de schuurtjes bevinden zich in een zeer vervallen staat. Recentelijk is op aan de voorzijde van het erf een ruime fruitboomgaard aangeplant, ook is oprijlaan richting het erf ingeplant met laanbomen. Het erf wordt aan beide zijden omsloten door een bestaande houtsingel met inheemse boomsoorten. Op de achterzijde van het erf is een stuk ruigte aanwezig met veel braam, en opslag van beplanting als els, berk en zomereik.

De ontwikkeling bestaat uit het slopen van de bestaande schuurtjes, de woning zal gehandhaafd blijven. Op het erf zal een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd worden, de bestaande beplanting blijft gehandhaafd en zal worden versterkt met nieuwe in de streek passende beplanting en groenstructuren. Voor een impressie van de nieuwe situatie wordt verwezen naar bijlage 1 waar een inrichtingsschets is opgenomen. Enkele foto's zijn in afbeelding 2 opgenomen.



Afbeelding 1. Foto's – impressie plangebied Derkinkweg



Afbeelding 2. Foto's – impressie plangebied Zuid Esmarkerrondweg

3

NATUURWETGEVING EN BELEID

3.1 Inleiding

Vanaf 1 januari 2017 treedt in Nederland de Wet natuurbescherming in werking. De wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Met het van kracht worden van de nieuwe wet worden de provincies het bevoegd gezag. Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk (Ministerie van Economische Zaken) het bevoegd gezag.

De Wet natuurbescherming bestaat uit drie onderdelen: de bescherming van soorten, de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van bosopstanden.

3.2 Bescherming van soorten

3.2.1 Zorgplicht

De Wet natuurbescherming erkent de intrinsieke waarde van in het wild levende planten- en diersoorten, of de soort nu beschermd is of niet (= zorgplicht). Deze zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wilde levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld, maar kan door toepassing van bestuursdwang wel worden gehandhaafd.

3.2.2 Beschermingsregimes

Op het onderdeel soortbescherming deelt de Wet natuurbescherming soorten in drie beschermingsregimes in:

- 1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn**

(alle vogels cf. artikel Vogelrichtlijn)

- 2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn**

(soorten uit Bijlage IV Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd).*

- 3. Beschermingsregime andere soorten**

(soorten die uit nationaal oogpunt bescherming behoeven).

Elk van deze beschermingsregimes heeft zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

* De brochure 'Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen', versie 1.3. Ministerie van EZ, december 2016 impliceert dat de bescherming uit de Vogelrichtlijn prevaleert boven de bescherming van vogels uit de verdragen van Bonn en Bern.

3.2.3 Verbodsbepalingen

De Wet natuurbescherming gaat uit van het 'nee, tenzij-principe'. In de wet worden ten aanzien van de beschermde soorten een aantal verbodsbepalingen genoemd (afbeelding 3). De verbodsbepalingen zijn gekoppeld aan het beschermingsregime van de soort (resp. Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de groep 'Overige soorten'). Dat betekent dat deze verbodsbepalingen niet overtreden mogen worden, tenzij voor de soort(en):

- Een vrijstelling geldt
- Er gewerkt wordt met een goedgekeurde Gedragscode (feitelijk een collectieve ontheffing)
- Een ontheffing is verkregen

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen (en deze toch te mogen overtreden) via een ontheffing of een vrijstelling moet aan drie criteria worden voldaan:

1. Er is geen andere bevredigende oplossing voor de handeling (=alternatievenafweging);
2. De afwijking is gebaseerd op een in de wet genoemd belang (b.v. openbare veiligheid of volksgezondheid);
3. De ingreep of handeling mag geen afbreuk doen aan en/of verslechtering betekenen voor de staat van instandhouding van de soort.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

Afbeelding 3. Overzicht verbodsbepalingen Wet Natuurbescherming (bron: brochure 'Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen', versie 1.3. Ministerie van EZ, december 2016).

Als aan (alle) drie deze vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn bovendien vrijstellingen mogelijk in de vorm van een provinciale verordening of een (goedgekeurde) gedragscode (zie paragraaf x.x).

Afbeelding 3 geeft een overzicht van de verbodsbepalingen per beschermingsregime. De verbodsbepalingen voor de groep van overige, 'nationale' soorten zijn geïnspireerd op de Habitatrichtlijn en op een aantal punten versoepeld. Zo is het opzettelijk verstoren van beschermde soorten (en hun verblijfplaatsen) uit deze groep van overige soorten niet langer verboden (in de Flora en faunawet nog wel). Wel is het nog steeds verboden om vaste verblijfplaatsen van dieren onder dit beschermingsregime opzettelijk te beschadigen of te vernielen.

Voor vogels geldt dat verstoren niet verboden is als de verstoring maar niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de soort (*artikel 3.1, lid 4 en lid 5*). Het beschadigen van vogelnesten tijdens het broedseizoen blijft verboden, maar het verstoren dus niet meer, tenzij er sprake is van een wezenlijke invloed op de staat van instandhouding van de specifieke soort(en). Het is aan de initiatiefnemer om zich op de hoogte te (laten) stellen, en waar nodig aan te tonen, dat de op zich verstorende activiteit geen bedreiging vormt voor de staat van instandhouding van de betreffende vogelsoort. Tot slot geldt het opzettelijk doden of vangen en het verbod om vaste verblijfplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te vernielen of beschadigen, niet voor bosmuis, huisspitsmuis of veldmuis in of op gebouwen of de daarbij behorende erven of roerende zaken (*artikel 3.10 lid 3*).

Opzettelijkheid

In de Wet natuurbescherming is bij meer verbodsbepalingen dan onder de Flora en faunawet het opzetvereiste toegevoegd, in lijn met de artikelen van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. In de Flora en faunawet was alleen sprake van het opzetvereiste bij verontrusting (artikel 10). Hierdoor was de Flora en faunawet strenger dan de verbodsbepalingen van de Habitatrichtlijn. Niet-opzettelijke handelingen waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden, zijn nu niet langer verboden. Daar is van belang dat het Europees Hof van Justitie in zijn jurisprudentie heeft bepaald dat onder opzet ook voorwaardelijke opzet moet worden begrepen: *“Daarvan is sprake als iemand een handeling verricht en daarbij bewust de aanmerkelijke kans aanvaardt dat zijn gedragingen schadelijke gevolgen hebben voor een dier of plant....”*.

Afbeelding 4. Toelichting op de definitie van 'opzettelijkheid' (Bron: brochure 'Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen', versie 1.3. Ministerie van EZ, december 2016).

3.2.4 Andere bevredigende oplossing(en)

De initiatiefnemer moet aantonen en beargumenteren dat er geen andere bevredigende oplossingen zijn waardoor overtreding van de verbodsbepaling(en) kan worden voorkomen, bijvoorbeeld door planaanpassing of het aanpassen van de uitvoeringsperiode. Het is aan het bevoegd gezag (doorgaans dus de provincie) om de alternatieve oplossingen te beoordelen en hierover te besluiten. De onderbouwing moet gebaseerd zijn op objectieve en controleerbare gegevens.

3.2.5 Belangen

Voor de soorten die beschermd zijn onder de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn kan alleen ontheffing of vrijstelling worden verleend op grond van de in deze richtlijnen genoemde belangen. Voor de groep van overige, nationaal beschermde soorten wordt uitgegaan van de in de Habitatrichtlijn genoemde belangen, plus een aantal aanvullende belangen. Afbeelding 6 geeft een overzicht van deze belangen.

3.2.6 Staat van instandhouding van de soort

Tot slot moeten de effecten van de voorgenomen handeling(en) worden beoordeeld aan de staat van instandhouding (Svl) van de soort. De Svl varieert per soort en per handeling, en is niet vastgelegd in de wet. Een handeling op een zeldzame beschermde soort zal eerder leiden tot een negatief effect op de Svl dan bij een algemene soort. Belangrijk is ook de trend (aantalsontwikkeling) en de ruimtelijke verspreiding van de soort. Bij de beoordeling moet rekening worden gehouden met cumulatieve (versterkende) effecten, bijvoorbeeld door andere handelingen of ontwikkelingen in de omgeving en met reeds verleende ontheffingen voor dezelfde populaties van deze soort(en). Bij de beoordeling mogen compenserende en mitigerende (verzachtende) maatregelen worden betrokken. Het ecologische toetsingscriterium verschilt per beschermingsregime (afbeelding 5). Om te beoordelen of aan deze criteria wordt voldaan, moeten inzicht worden gegeven in:

1. De Svl (van de populatie) van de soort (in zijn natuurlijke verspreidingsgebied).
2. Het effect van de handeling of ontwikkeling op de soort.

- **Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn:** “De maatregelen leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de betreffende soort”.
- **Beschermingsregime soort Habitatrichtlijn:** “Er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan”.
- **Beschermingsregime Overige soorten:** “Er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan”.

Afbeelding 5. Toelichting op de definitie ‘Staat van instandhouding binnen de verschillende beschermingsregimes’ (Bron: brochure ‘Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen’, versie 1.3.

Voor vogels beschermd onder de **Vogelrichtlijn** kan ontheffing of vrijstelling worden verleend op grond van de volgende belangen:

- in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid;
- in het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
- ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij of wateren;
- ter bescherming van flora en fauna;
- voor onderzoek en onderwijs, het uitzetten of herinvoeren van soorten, of voor de daarmee samenhangende teelt;
- om het vangen, onder zich hebben of elke andere wijze van verstandig gebruik van bepaalde vogels in kleine hoeveelheden selectief en onder strikt gecontroleerde omstandigheden toe te staan.

Voor soorten beschermd onder de **Habitatrichtlijn**, het **Verdrag van Bern** of het **Verdrag van Bonn** kan ontheffing of vrijstelling worden verleend op grond van de volgende belangen:

- in het belang van de bescherming van wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
- ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen eigendom;
- in het belang van volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten;
- voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van kunstmatige vermeerdering van planten, of
- om onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen, onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben.

Voor **andere, 'nationaal' beschermde soorten** kan ontheffing of vrijstelling worden verleend op grond van de volgende belangen:

- de belangen die gelden voor soorten van de Habitatrichtlijn zoals hierboven genoemd;
- in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- ter voorkoming van schade en overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes of begraafplaatsen;
- ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
- ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud van landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied;
- in het algemeen belang van de betreffende soort.

Afbeelding 6. Toelichting op het aspect 'wettelijk belang' per beschermingsregime) (Bron: brochure 'Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen', versie 1.3. Ministerie van EZ, december 2016).

3.2.7 Voorkomen van overtreding verbodsbepalingen

In sommige situaties kunnen maatregelen worden getroffen waardoor negatieve effecten en overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kunnen worden voorkomen. Bijvoorbeeld door de kap van bomen met broedende vogels uit te stellen tot na de broedtijd. Al kan de boom ook een nest bevatten van een vogelsoort waarbij het nest jaarrond beschermd is, waardoor overtreding niet kan worden voorkomen. Het plannen van werkzaamheden buiten de kwetsbare periode(n) van beschermde soorten is een veel toegepaste maatregel. Andere mogelijkheden om overtreding te voorkomen zijn wellicht het aanpassen van de werkvolgorde, gebruik te maken van andere apparatuur of de werkzaamheden te faseren in ruimte en tijd (zoals in het voorbeeld).

3.2.8 Vrijstellingen

Inleiding

Onder de Wet natuurbescherming is niet altijd een ontheffing nodig bij handelingen die leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen in de wet. Dit zijn bijvoorbeeld de provinciale vrijstellingen en de gedragscodes. Ook kan er sprake zijn van een vrijstelling als de handeling is opgenomen in een beheerplan voor een Natura 2000-gebied of programma in het kader van een programmatische aanpak. Tot slot kan het Rijk voor handelingen en activiteiten waarvoor zij bevoegd gezag is een vrijstelling geven in de vorm van een Ministeriele Regeling. Vrijstellingen kunnen alleen gelden voor de verbodsbepalingen en de voorwaarden zoals genoemd bij de verschillende beschermingsregimes.

Gedragscodes

Voor regelmatig terugkerende activiteiten kan mogelijk gebruik gemaakt worden van een goedgekeurde gedragscode. Het kan gaan om handelingen in het kader van bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik en ruimtelijke ontwikkeling of inrichting. Onder de Flora en faunawet zijn diverse gedragscodes opgesteld voor (sectoren van) organisaties als natuurbeheerders, waterschappen of Rijkswaterstaat. Gedragscodes worden goedgekeurd door de Minister van Economische Zaken, in overleg met de provincies en zijn na goedkeuring maximaal vijf jaar geldig. In de gedragscode is beschreven hoe zorgvuldig gewerkt wordt en welke voorwaarden en maatregelen daarbij gelden.

Provinciale verordening

Provinciale Staten kunnen vrijstelling van de verbodsbepalingen verlenen. Zo zijn met een provinciale verordening een aantal vooral algemeen voorkomende en beschermde zoogdieren als egel en rosse woelmuis vrijgesteld van de ontheffingsplicht (vooral de voormalige. 'tabel 1-soorten' uit de Flora en faunawet). Door deze mogelijkheid ontstaan echter wel verschillen in de bescherming van soorten tussen de verschillende provincies.

Programmatische aanpak

De Wet natuurbescherming biedt de mogelijkheid om een programmatische aanpak toe te passen. Een dergelijk programma kan zowel door het Rijk als door provincies worden opgesteld. Onder de Flora en faunawet is reeds ervaring opgedaan onder de 'Generieke' of 'Gebiedsgerichte aanpak'. Tevens is voor een aantal grootschalige ontwikkelingen en plangebied een Generieke ontheffing verleend zoals voor de gemeente Tilburg, het

Havengebied Rotterdam en Vliegveld Twente. Het biedt de mogelijkheid om door middel van een actieve leefgebiedenbenadering te streven naar een betere verbinding tussen economie en ecologie.

Beheerplan Natura 2000-gebied

Tot slot zijn handelingen die onderdeel uitmaken van een beheerplan voor een Natura 2000-gebied of een programmatische aanpak (zoals stikstof) vrijgesteld, mits de handelingen zijn getoetst aan de criteria voor afwijking van de soortenbeschermingsregimes.

3.3 Bescherming van Natura 2000-gebieden

In Nederland zijn verscheidene natuurgebieden die een beschermde status hebben als Natura 2000-gebied. Tot 1 januari 2017 kenden we ook nog de Beschermde natuurmonumenten. Deze zijn met de komst van de Nieuwe Natuurwet hun beschermde status kwijtgeraakt.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Voor alle gebieden gelden instandhoudingsdoelstellingen. De kern van de bescherming is dat deze instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar mogen worden gebracht.

Activiteiten mogen geen negatieve effecten hebben op de waarden waarvoor het gebied is aangewezen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Hierdoor is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden.

Op ongeveer 2,5 kilometer afstand ligt het Natura-2000 gebied Aamsveen. Gezien de aard van de ontwikkeling en afstand tot dit Natura 2000-gebied worden met de voorgenomen werkzaamheden geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied verwacht.

3.4 Bescherming van bosopstanden

Bescherming van houtopstanden

Het omhakken of rooien van bossen is niet zomaar toegestaan in de wet natuurbescherming.

Onder bos wordt verstaan:

- alleen bossen die buiten de 'bebouwde kom Boswet' liggen
- alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are (1.000 m²)
- bomen in een rijbeplanting, als de rij uit meer dan 20 bomen bestaat

Indien een bos wordt gekapt, dient een melding te worden gedaan bij de betreffende provincie. Dit geldt ook voor het bij het rooien en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bomen tot gevolg hebben. Hieronder valt ook beschadiging door vee.

De gemeente stelt de grenzen van de 'bebouwde kom Boswet' bij besluit vast. Deze grenzen kunnen afwijken van de 'bebouwde kom Verkeerswet'. Het besluit wordt door de provincie goedgekeurd. De grenzen zijn bij de gemeente na te vragen.

U hoeft de voorgenomen kap van een houtopstand niet te melden als het gaat om:

- a. houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom;
- b. houtopstanden op erven of in tuinen;
- c. fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
- d. naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, indien niet ouder dan twintig jaar;
- e. kweekgoed;

- f. uit populieren of wilgen bestaande:
 - 1. wegbeplantingen;
 - 2. beplantingen langs waterwegen, en
 - 3. eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- g. het dunnen van een houtopstand;
- h. uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die kennelijk zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa, indien zij:
 - 1. ten minste eens per tien jaar worden geoogst;
 - 2. bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid, zijnde een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter, en
 - 3. zijn aangelegd na 1 januari 2013.
- i. het vellen van houtopstanden ter uitvoering van een instandhoudingsmaatregel of een passende maatregel;
- j. het vellen van houtopstanden voor de aanleg en het onderhoud van brandgangen op natuurterreinen ;
- k. het vellen van houtopstanden en herbeplanten op een wijze die is beschreven in een goedgekeurde gedragscode;

De provincie kan u een kapverbod opleggen. Mag er wel worden gekapt, dan moet u meestal ook nieuwe bomen aanplanten. De provincie kan u hiervan ontheffing of vrijstelling verlenen. Dit hangt ervan af of er hiervoor een provinciale verordening is opgesteld. Misschien heeft u ook een omgevingsvergunning nodig. Het aanvragen van deze vergunning en het indienen van een kapmelding moet u apart van elkaar doen.

Voorwaarden

Als u bossen mag kappen, dan moet u meestal dezelfde grond herbeplanten. Dit doet u:

- op een bosbouwkundige manier
- binnen 3 jaar na het kappen van het bos
- volgens de regels van de provinciale verordening (als de provincie die hiervoor heeft opgesteld)

De provincie kan een verordening hebben opgesteld voor:

- de gegevens die u bij de melding verstrekt
- de termijn waarbinnen de melding wordt gedaan
- de wijze waarop de melding wordt gedaan
- de situatie waarin u een bos niet mag kappen
- de voorwaarden voor een herplantplicht, de vrijstelling en ontheffing daarvan

Gevolgen plangebied:

Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling worden geen bomen gekapt. Het verrichten van een kapmelding in het kader van beschermde houtopstanden is niet aan de orde.

4

NATUURBELEID

4.1 Natuurnetwerk Nederland/Ecologische hoofdstructuur

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van de NNN/EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Wanneer bij een ontwikkeling mogelijke effecten op de NNN/EHS denkbaar zijn, is het raadzaam (en in sommige gevallen noodzakelijk) een NNN/EHS-toetsing uit te voeren.

Gevolgen plangebied

Beide erven maken geen onderdeel uit van de NNN/EHS. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/EHS. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/EHS significant aantasten. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5

METHODE

De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht op basis van een bestaande inventarisatiegegevens en een verkennend veldbezoek.

5.1 Bureauonderzoek

Voor het bureauonderzoek is gebruik gemaakt van landelijke, provinciale en indien beschikbaar regionale verspreidingsinformatie.

Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen, die deels gedateerd is, moet blijken of nabij de locaties in het verleden strikt beschermde soorten zijn aangetroffen. Exacte locaties of datering van de waarnemingen zijn daarbij veelal niet bekend. Deze gegevens hebben vaak betrekking op atlasblokken (5x5 kilometer). De soortgegevens hebben daarom veelal betrekking op de regio en niet specifiek op het plangebied.

Daarnaast is de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF) geraadpleegd. De NDFF is de meest complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over de verspreiding van alle in Nederland levende planten- en diersoorten. De NDFF is gevuld met gegevens uit databanken van verschillende organisaties die deze gegevens op professionele wijze verzamelen (zoals SOVON Vogelonderzoek Nederland, de Zoogdiervereniging, RAVON en de Vlinderstichting). Ook de gegevens van verschillende gemeenten, waterschappen, provincies en terreinbeherende organisaties zijn hierin toegevoegd. Steeds meer partijen sluiten zich bij de NDFF aan. De databank wordt dagelijks aangevuld met recente waarnemingen die via invoerportalen binnen komen. Op dit moment bevat de NDFF meer dan 100 miljoen waarnemingen. De NDFF bevat uitsluitend gevalideerde gegevens.

5.2 Terreinbezoek

Op basis van een veldbezoek is de geschiktheid van het onderzoeksgebied voor de verwachte soorten en/of soortgroepen beoordeeld. Het veldbezoek is overdag door Vincent de Lenne uitgevoerd, ecologisch adviseur bij Eelerwoude. Dit betrof op 25 januari bij gunstige weersomstandigheden. Het gaat hier om een deskundigenoordeel op basis van de fysieke gesteldheid van het terrein (biotopen onderzoek). Daarnaast zijn de aangetroffen belangwekkende soorten ook genoteerd.

Kader – ecologisch deskundige

Bron: RVO / Ministerie van Economische Zaken

Met een ecologisch deskundige wordt bedoeld een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. De ervaring en kennis dienen te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO- dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- op MBO-niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt natuurwetgeving, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten; en/of
- als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdiervereniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk Gebied; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of – bescherming.

6

BESCHERMDE SOORTEN

Dit hoofdstuk beschrijft de tijdens het veldonderzoek waargenomen soorten, al dan niet aangevuld met gegevens uit literatuur en andere informatiebronnen. Tevens worden eventuele effecten beschreven als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Hoewel het feitelijk om twee erven gaat waar een toetsing voor moet worden uitgevoerd, worden deze niet apart behandeld omdat deze erven naast elkaar liggen, en grotendeels dezelfde soorten te verwachten/aangetroffen zijn.

6.1 Planten en (korst)mossen

Voorkomen en functie

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde plantensoorten op beide erven aangetroffen. Gezien de periode van het jaar (winter) lag dit ook niet in de verwachting. Derhalve is een deskundigenbeoordeling van de potentiële aanwezigheid van beschermde planten in het plangebied uitgevoerd op basis van een biotoopanalyse. Gelet op de aanwezige terreintypen, het beheer en de functie van het plangebied is het niet waarschijnlijk dat binnen het plangebied beschermde plantensoorten voorkomen. Ook uit literatuurbronnen zijn geen gegevens van beschermde soorten bekend.

Effecten en ontheffing

Op beide erven zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen, dan wel te verwachten. Met de voorgenomen ontwikkelingen zijn dan ook geen negatieve effecten op beschermde plantensoorten te verwachten.

Conclusie: Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor beschermde flora niet noodzakelijk.

6.2 Zoogdieren

6.2.1 Vleermuizen

Voorkomen en functie

In het plangebied is tijdens het dagbezoek beoordeeld of de locaties geschikt zijn voor vleermuizen. Hierbij is onderscheid gemaakt in: verblijfplaats, vliegroute en foerageergebied. In het plangebied kunnen de volgende vleermuissoorten voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, watervleermuis, laatvlieger, en mogelijk gewone grootoorvleermuis.

Verblijfplaats

Vleermuizen maken gedurende het jaar gebruik van een netwerk van vaste rust- en verblijfplaatsen. Deze verblijfplaatsen kunnen o.a. de volgende functies hebben:

- kraamverblijfplaats;
- zomerverblijfplaats;
- paar- en/of baltsverblijfplaats;
- winterverblijfplaats.

Kader - vleermuisverblijfplaatsen

Onder de vleermuizen zijn gebouwbewonende en/of boombewonende soorten aanwezig. Gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn hoofdzakelijk gebouwbewonend. Rosse vleermuis en watervleermuis zijn voornamelijk boombewonend en gewone grootoorvleermuis, franjestaart en ruige dwergvleermuis bewonen zowel bomen als gebouwen. Voorbeelden van verblijfplaatsen in gebouwen zijn ruimtes in spouwmuren en achter boeiboorden en gevelbetimmering. Holten en spleten in bomen en ruimtes achter loszittend schors zijn voorbeelden van verblijfplaatsen in bomen.

Vanuit de verschillende functies van de verblijfplaats worden weer andere eisen gesteld aan bijvoorbeeld het klimaat, de toegankelijkheid en de expositie van het verblijf ten opzichte van de zon. Als kraamverblijfplaats worden meestal gebouwen en/of bomen uitgekozen waarbinnen een constant klimaat heerst. Bij gebouwen zijn dit voornamelijk woningen met een spouwmuur of een geïsoleerd dak. Sommige vleermuizen hebben aan een opening van 1-2 cm voldoende om naar binnen te kruipen. Bij bomen gaat het meestal om dikke, oude bomen met een dikke restwand.

Gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn hoofdzakelijk gebouwbewonende soorten. Rosse vleermuis en watervleermuis zijn hoofdzakelijk boombewonende vleermuissoorten, terwijl ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis zowel boom- als gebouwbewonend zijn.

De voormalige veeschuren hebben aan de Derkinkweg hebben een pannendak zonder binnenbeplating (op de afgebrande schuur liggen geen pannen meer) en dubbel en enkelsteensmuren zonder spouw. Ze verkeren in een zeer slechte staat en tochten aan alle kanten door. Vanwege de beperkte bufferende capaciteit lijken de schuren ongeschikt als verblijfplaats, omdat er voor vleermuizen een ongunstig microklimaat heerst.

De te slopen houten schuurtjes aan de Zuid Esmarkerrondweg verkeren eveneens in een zeer slechte staat. Ruimtes om achter weg te kruipen voor vleermuizen ontbreken. Tevens zijn in de schuren geen sporen van vleermuizen gevonden die wijzen op bewoning. Verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen schuren worden niet verwacht.

In de beide te handhaven woningen zijn slechts zeer beperkte mogelijkheden voor vleermuizen aanwezig. Een spouwmuur ontbreekt bij beide woningen, op het dak liggen platte pannen waar geen tot weinig geschikte verblijfplaatsmogelijkheden onder bevinden. Eventueel kunnen de woningen een beperkte functie hebben als zomerverblijfplaats of paar/baltsverblijfplaats voor gewone dwergvleermuis, die mogelijk tussen de pannen en de binnenbeplating van de woning kunnen komen.

Op basis van expertise kan gesteld worden dat de te slopen schuren geen functie als potentiële verblijfplaats voor vleermuizen vervullen.

In de aanwezige beplanting op beide erven zijn geen geschikte holten aanwezig die als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen kunnen dienen.

Foerageergebied en vliegroutes

Foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd indien bij het verdwijnen ook een verblijfplaats ongeschikt wordt. Bijvoorbeeld door het onderbreken van een vliegroute wordt een foerageergebied onbereikbaar, waardoor de vleermuizen onvoldoende voedsel kunnen vinden. Bij het verdwijnen van foerageergebieden of vliegroutes wordt derhalve onderzocht of er voldoende bereikbare alternatieven zijn.

Kader - vleermuisvliegroutes

Vleermuizen maken gebruik van lijnvormige landschapselementen zoals bomenrijen en singels om zich langs te verplaatsen. Een aaneengesloten kronendak heeft hierbij de voorkeur. Van vleermuizen is bekend dat onderbrekingen in de lijnstructuur maximaal 100 tot 200 meter mogen bedragen (kleinere en langzaam vliegende soorten 50 meter). Wanneer de onderbrekingen groter zijn dan deze afstand kunnen sommige soorten deze afstand niet overbruggen en zullen ze uitwijken naar alternatieve vliegroutes en foerageergebieden.

Beide plangebieden zijn erg geschikt als foerageergebied. Door de ligging en de vele groenstructuren op en rondom beide erven zijn er veel geschikte foerageer mogelijkheden. De groenstructuren rondom het erf (houtwallen en singels) staan in verbinding met meerdere erven en bosjes waardoor deze als vliegroute gebruikt kunnen worden.

Effecten en ontheffing

Alle vleermuissoorten zijn soorten beschermd onder de wet natuurbescherming. Het opzettelijk verjagen, vangen en doden van individuen van beschermde soorten, alsmede het verstoren of vernielen van vaste verblijfplaatsen (inclusief de functionele leefomgeving) is verboden vanuit wet Natuurbescherming. De functionaliteit van verblijfplaatsen van vleermuizen dienen te allen tijde gegarandeerd te blijven.

Verblijfplaatsen van vleermuizen worden niet verwacht in de te slopen bebouwing. Negatieve effecten op verblijfplaatsen worden uitgesloten. Wel kan het plangebied een functie vervullen als foerageergebied voor vleermuizen. Echter, ook in de toekomst blijft het plangebied geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op foerageergebied worden niet verwacht.

Wel wordt geadviseerd rekening te houden met verlichting (zie kader). In de huidige situatie is beperkt verlichting aanwezig op het erf en in de toekomst zal dit mogelijk enigszins toenemen.

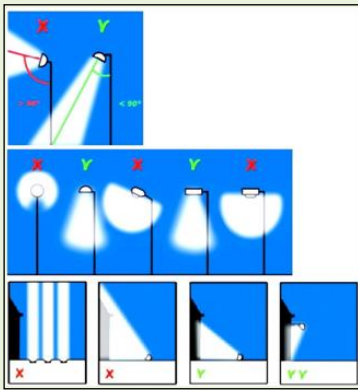
Conclusie: Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor vleermuizen niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd rekening te houden met verlichting op beide erven.

Kader - Verlichting

Een aantal nachttactieve dieren, zoals vleermuizen, uilen en marters, zijn gevoelig voor verlichting. Er zijn soorten die kunstlicht zoveel mogelijk vermijden, zoals watervleermuis, en er zijn soorten die (in beperkte mate) rond lantaarnpalen jagen, zoals rosse vleermuis. Bij het plaatsen van verlichting bij in- en/of uitvliegopeningen, vliegroutes en foerageergebieden kunnen barrières ontstaan waardoor de vleermuizen van de verblijfplaatsen, vliegroute en/of foerageergebied afzien.

Om lichthinder te voorkomen en het gebied aantrekkelijker te maken voor vleermuizen kunnen verschillende maatregelen getroffen worden:

- verlichting alleen plaatsen waar het echt nodig is;
- verlichting alleen aan op momenten wanneer het nodig is (dynamische verlichting);
- verlaag de hoogte van de lichtmasten zodat boomkronen onverlicht blijven;
- beperk verstrooiing het licht tot een minimum door gebruik van aangepaste armatuur (zie Afbeelding);
- geen verlichting plaatsen bij in- en/of uitvliegopeningen en vliegroutes.



Afbeelding 9. Voorbeelden om lichtverstrooiing te voorkomen

6.2.2 Overige zoogdieren

Voorkomen en functie

Het is aannemelijk dat het plangebied en de nabije omgeving onderdeel uitmaakt van het leefgebied van grondgebonden zoogdieren waaronder egel, konijn, haas, vos, ree, kleine marterachtigen, mol en algemene (spits) muizensoorten. Tijdens het veldbezoek zijn ook konijn, ree en haas vastgesteld. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling in Overijssel, tevens geldt dat de ontwikkeling positief is voor de genoemde soorten door een toename van groenstructuren.

In de omgeving is eveneens het voorkomen van eekhoorn en steenmarter bekend (zoogdiervereniging.nl), beide nationaal beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling in provincie Overijssel geldt. Voor deze soorten geldt dat op beide erven geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen, of sporen die wijzen op verblijfplaatsen. Wel kunnen deze soorten van de erven gebruik maken als foerageergebied.

Overige nationaal beschermde zoogdieren of soorten die vanuit de habitatrichtlijn beschermd zijn worden niet verwacht, gezien het huidige verspreidingsgebied en biotoop (erf).

Effecten en ontheffing

De ontwikkeling zal naar verwachting geen negatief effect hebben op grondgebonden zoogdieren. De ontwikkeling heeft naar verwachting met name een positief effect hebben door een toename van groenstructuren (leefgebied en voedsel).

Conclusie: Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor grondgebonden zoogdieren niet noodzakelijk.

6.3 Vogels

Alle vogels zijn als soort beschermd in de wet Natuurbescherming. Onderscheid kan gemaakt worden tussen vogels met jaarrond beschermde nesten en overige broedvogels.

Vogels met jaarrond beschermde nesten, komen elk jaar terug bij hun nest, of maken hier jaarrond gebruik van. Deze nesten mogen ook buiten het broedseizoen niet verwijderd worden.

Voorkomen en functie

Broedvogels

De aangetroffen vogels binnen en direct rondom het plangebied vallen onder de algemene broedvogels van erven en groenstructuren. Onder andere de volgende vogelsoorten kunnen gebruik maken van het plangebied; ekster, houtduif, koolmees, merel, pimpelmees, roodborst en fazant. Binnen het plangebied zijn enkele nesten aangetroffen van algemeen voorkomende broedvogels (houtduif en merel/lijster).

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Verblijfplaatsen van vogelsoorten die jaarrond van vaste rust- en verblijfplaatsen gebruik maken zijn niet aangetroffen binnen het plangebied. Deze komen wel in de omgeving van het plangebied voor op het erf aan de Derkinkweg 50 zit onder andere een kolonie huismussen en een kerkuil (mededeling bewoner). Huismus is een opvallende afwezige op beide erven, dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat het erven al geruime tijd niet meer bewoond zijn. Huismussen zijn echte cultuurvogels en bij gebrek aan menselijke activiteit (en vee) verdwijnen ze vaak van leegstaande erven (eigen bevindingen).

Verwacht wordt dat de erven in de toekomst gemakkelijk weer gekoloniseerd worden vanaf de omringende erven. Naast de genoemde soorten is sperwer en buizerd foeragerend aangetroffen nabij de erven, deze foerageren mogelijk ook op beide erven.

Effecten en ontheffing

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Van een aantal vogelsoorten zijn de nestlocaties het hele jaar door beschermd. Ook de functionele leefomgeving is daarbij beschermd. Bij aantasting van de nestlocatie en/of de functionele leefomgeving is een ontheffing noodzakelijk. Van deze soorten bevindingen zich geen nest locaties op beide erven. Wel is het mogelijk dat buizerd en sperwer op de

erven foerageren, echter negatieve effecten op foerageergebied wordt niet verwacht het plangebied blijft ook na inrichting geschikt als foerageergebied.

Overige broedvogels

Alle vogelsoorten in Nederland zijn strikt beschermd onder de wet natuurbescherming. Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten beschadigen of verstoren. Verstoring kan in veel situaties worden voorkomen door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. De periode van 15 maart tot 15 juli wordt over het algemeen beschouwd als broedseizoen. Voor de wet natuurbescherming zijn echter alle bewoonde vogelnesten beschermd, ongeacht het tijdstip van het jaar en ongeacht de zeldzaamheid van de soort. Het genoemde termijn moet daarom niet al te strikt worden toegepast.

Conclusie: Bij de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met nesten van vogels.

6.4 Amfibieën en reptielen

Voorkomen en functie

Amfibieën

Een aantal soorten, zoals bruine kikker en gewone pad, kunnen het plangebied gebruiken als landbiotoop. In het plangebied zelf zijn geen waterelementen aanwezig. Beschermde amfibieënsoorten van de Habitatrichtlijn worden niet verwacht in het plangebied vanwege het ongeschikte habitat voor deze soorten. Er zijn ook geen verspreidingsgegevens bekend van beschermde amfibieën van de Habitatrichtlijn rondom het plangebied.

Reptielen

Reptielen zijn gebonden aan specifieke terreinen. In het plangebied ontbreekt dergelijk geschikt biotoop zoals heideterreinen en venranden. Er zijn ook geen verspreidingsgegevens bekend van reptielen in en rondom het plangebied.

Effecten en ontheffing

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van de genoemde amfibieën van tabel 1 van de wet natuurbescherming. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie: Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor amfibieën en reptielen niet noodzakelijk.

6.5 Vissen

Voorkomen en functie

In het plangebied zijn geen watervoerende elementen (sloten, poelen, enz) aanwezig. Derhalve ontbreekt geschikt leefgebied voor vissen.

Effecten en ontheffing

Er worden geen effecten op beschermde vissen verwacht. Een ontheffing wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Conclusie: Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor beschermde vissen niet noodzakelijk.

6.6 Beschermde soorten ongewervelden**Voorkomen en functie**

Beschermde soorten ongewervelden (dagvlinders, libellen, kevers, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren) worden op grond van verspreidingsgegevens en habitatvoorkeuren niet verwacht.

Effecten en ontheffing

Er worden geen effecten op beschermde soorten ongewervelden verwacht. Een ontheffing wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Conclusie: Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor beschermde ongewervelden niet noodzakelijk.

7

CONCLUSIE EN VERVOLG

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat in het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele algemeen beschermde soorten met een landelijke vrijstelling en voor enkele beschermde broedvogels vleermuizen, steenmarter en eekhoorn. Met de ruimtelijke ontwikkeling worden echter geen negatieve effecten op deze soort(groepen) verwacht. In tabel 1 is een samenvatting gegeven van deze resultaten.

Op basis van deze quickscan wordt geen toetsing van de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) en bosopstanden noodzakelijk geacht.

7.1 Overige soorten waarvoor vrijstellingen zijn opgesteld

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een zeer beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. Hiervoor zijn door de provincie vrijstellingen opgesteld. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat de erven geschikt blijven als leefgebied en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing wet Natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

7.2 Rekening houden met vogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen¹ uitgevoerd mogen worden.

Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Indien toch in het broedseizoen door gewerkt of gestart wordt, moet vóór het broedseizoen (uiterlijk in februari) contact gelegd worden met de begeleidend ecooloog. In samenspraak met de

¹ In het kader van de Vogelrichtlijn wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het echter om de periode van 15 maart tot 15 juli.

ecoloog moeten eventuele nadere acties bepaald worden, zoals vroegtijdig kappen van bomen, of maaien van beplanting.

7.3 Zorgplicht en zorgvuldig handelen

In het kader van de zorgplicht zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- Tijdens de uitvoering dient men bijvoorbeeld alert te zijn op aanwezigheid van fauna en deze, indien noodzakelijk, te verplaatsen.
- Bij onvoorziene situaties dient daarnaast contact opgenomen te worden met een ter zake kundige.

7.4 Uitvoerbaarheid van de plannen

Wanneer er sprake is van een bestemmingsplan procedure moet aannemelijk gemaakt worden dat de plannen uitvoerbaar zijn. Mits rekening gehouden wordt met de voorgenoemde maatregelen en werkwijze is geen overtreding van de natuurwetten aan de orde. Vanuit de eisen van de natuurbescherming is het plan derhalve uitvoerbaar.

7.5 Geldigheid onderzoek

Dit onderzoek is uitgevoerd conform de landelijk geldende richtlijnen. Het bevoegd gezag (ministerie van Economische Zaken in deze) hanteert de volgende definitie voor de geldigheid van onderzoeken naar strikt beschermde soorten

“Onderzoeksgegevens mogen maximaal 3 jaar oud zijn in gebieden waar weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen zijn opgetreden in de afgelopen drie jaar. In gebieden waar dit niet voor geldt, moeten de gegevens recenter zijn.”

Dit rapport gaat in op de effecten van de ontwikkeling zoals beschreven in 2. Wijzigingen of aanpassingen in de ontwikkeling kunnen tot andere conclusies ten aanzien van de effecten op beschermde soorten leiden.

Tabel 1 Resultaten (mogelijk) aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied.

bescherming	Soort(groep)	Gebruik gebied	Effect ruimtelijke ontwikkelingen	Ontheffing	Vervolg Nader onderzoek / mitigerende en/of compenserende maatregelen
Nationaal	Algemene grondgebonden zoogdieren	Leefgebied	Tijdelijke aantasting leefgebied, op termijn weer geschikt leefgebied	Nee	Zorgplicht
Nationaal	Steenmarter eekhoorn	en Mogelijk onderdeel van leefgebied	Marginale afname foerageergebied	Nee	Zorgplicht
Habitatrichtlijn	Vleermuizen	Mogelijk foerageergebied en beperkte functie verblijfplaats woonhuis	Geen, foerageergebied en mogelijke verblijfplaats blijft behouden	Nee	Zorgplicht
vogelrichtlijn	Vogels	Broedlocatie	Mogelijke verstoring	Nee, mits	Werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren, zorgplicht
V jaarrond	Vogels broedlocaties	vaste foerageergebied	Geen, foerageergebied blijft behouden	Nee	

LITERATUURLIJST

- Creemers R.C.M. & van Delft J.J.C.W. (2009). *De amfibieën en reptielen van Nederland*, - *Nederlandse fauna* 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European invertebrate Survey – Nederland, Leiden.
- Broekhuizen, S., B. Hoekstra, V. van Laar, C. Smeenk & J.B.M. Thissen (1992). *Atlas van de Nederlandse zoogdieren*. Utrecht: KNNV.
- Dienst Regelingen (2009). *Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijk ingrepen*.
- Limpens, H. , K. Mostert en W. Bongers (1997). *Atlas van de Nederlandse Vleermuizen*. Utrecht: KNNV Uitgeverij.
- Vogel R.L., Bouwma I., Koese B., Kranenbarg J., La Haye M., Odé B., Sierdsema H., Sparrius L., Verburg P. & Zollinger R. (2013). *Het belang van Nederland buiten de Ecologische Hoofdstructuur voor soorten van de Vogelrichtlijn en van bijlage V van de Habitatrichtlijn*. Sovon-rapport 2013.015. Sovon, Nijmegen.

Natura 2000: - www.synbiosys.alterra.nl/natura2000

Soortinformatie: - www.zoogdiervereniging.nl
- www.ravon.nl

Waarnemingen: - www.telmee.nl
- ndff-ecogrid.nl

BIJLAGE 1 INRICHTINGSSCHETS



Legenda

	Bestaande boerderij		Siertuin/gazon		Zichtlijn
	To verplaatsen bijgebouw		Gras		
	Nieuwe bijgebouw		Erf		
	Bestaande bomen en struiken		Raster met eiken palen		
	Nieuwe bomen (inheemse boomsoorten)		Landhek		
	Nieuwe haag (inheemse haagsoort)		To slopen gebouwen		
	Bestaande fruitbomen				

0m 20m 100m

Rood voor rood	
Derkinkweg 40 Enschede	
Opdrachtgever: dhr. Vinkveld	Kaartnr.: model 1
	Schaal: schaalteek
	Projectnr.: 0007_1
	Opdrachtgever: dhr. Vinkveld
	Datum: 27-03-2014
	Verke: 100000
	Projectnr.: 0007_1
	Revisie: 1
	Datenum: 2014

Inrichtingsschets Derkinkweg



Inrichtingsschets Zuid Esmarkerrondweg

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Januari 2018, gemeente Enschede

Regels

Bestemmingsplan

**Buitengebied Zuidoost - Zuid
Esmarkerrondweg 250**

Status: Vastgesteld

Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarde	14
Artikel 4 Natuur	16
Artikel 5 Wonen	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 7 Algemene bouwregels	23
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 12 Algemene procedureregels	29
Artikel 13 Overige regels	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 14 Overgangsrecht	31
Artikel 15 Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00153-0002 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 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.7 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.

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 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. In planologische zin valt een bed & breakfast onder beroep of bedrijf aan huis.

1.10 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 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.

1.14 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.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 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.

1.18 bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 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.

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.24 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.

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.26 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 oorspronkelijke dak.

1.27 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.

1.28 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.

1.29 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.

1.30 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.

1.31 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.32 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 belangrijkste is.

1.33 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.

1.34 huishouden:

een verzameling van één of meerdere personen die een zelfstandige huishouding voeren die zich kenmerkt door continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.35 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.

1.36 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.37 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.

1.38 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.

1.39 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.40 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,5 meter boven peil is gelegen.

1.41 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.

1.42 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en/of bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.43 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.44 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.45 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.

1.46 recreatiewoning

Een gebouw dat periodiek dient voor recreatieve bewoning door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.47 samengesteld plat dak:

plat dak bestaande uit tenminste twee verschillende bouwhoogten.

1.48 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 seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.49 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.50 stacaravan

Een kampeermiddel met de verschijningsvorm van een caravan die, mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen –ook over grotere afstanden– als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.

1.51 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.

1.52 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.

1.53 verblijfsgebied:

openbaar toegankelijk gebied dat is bestemd voor (de aanleg en instandhouding van) erfonthutingswegen, pleinen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, (openbare) nutsvoorzieningen, waterlopen en -partijen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, overig straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen.

1.54 verblijfsruimten:

de ruimten als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit geluidhinder, zijnde:

- a. leslokalen en theorielokal en van onderwijsgebouwen;
- b. onderzoeks- en behandelingsruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- c. onderrichts-, behandelings-, recreatie-, en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapr uimten van verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven;
- d. theorievaklokalen van onderwijsgebouwen;
- e. ruimten voor patiëntenhuisvesting, alsmede recreatie- en conversatieruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen.

1.55 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.56 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.

1.57 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit

1.58 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.

1.59 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.

1.60 woning / wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw met woonfunctie / een complex van ruimten, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.61 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.

1.62 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 scheidsmuren, 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 plafondhoogte van de benedenverdieping van een gebouw:

de kleinste afsand tussen de begane grondvloer en de bovenliggende bouwkundige constructie van de betreffende ruimte(n).

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 gebruiksoppervlak:

de gemeten vloeroppervlakte tussen de dragende muren van de ruimte of groep van ruimtes in een woning of commerciële bedrijfsruimte, met uitzondering van de bij de woning behorende bergruimte respectievelijk de bij de commerciële bedrijfsruimte behorende magazijnen en overige ruimten.

2.12 peil:

- voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- 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;
- voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

2.13 minimum/maximum bebouwingspercentage:

- uit te werken bestemmingen*: het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bestemmingsvlak, met inbegrip van de buiten de bouwgrens gelegen gronden;
- 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.

2.14 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.

2.15 verkoopvloeroppervlak van een gebouw (v.v.o.):

de totale overdekte vloeroppervlakte die voor het publiek geheel of grotendeels toegankelijk is, bestemd en feitelijk ingericht voor de verkoop en uitstalling van goederen.

2.16 gebruiksoppervlak:

de gemeten vloeroppervlakte tussen de dragende muren van de ruimte of groep van ruimtes in een woning, met uitzondering van de bij de woning behorende bergruimte.

2.17 inhoud minimum bergingsopgave hemelwater

het grondoppervlak van de te realiseren bebouwing vermenigvuldigd met het aantal millimeters bergingsopgave, uitgedrukt in kubieke meters (.. m² x 0,02 m of 0,04 m = .. m³), waarbij als volgt wordt gerekend:

- hoofdregel: grondoppervlak te realiseren bebouwing x 0,02 = m³ bergingsopgave
- bij vervangende nieuwbouw met een groter grondoppervlak dan de oorspronkelijke bebouwing: grondoppervlak oorspronkelijke bebouwing x 0,02 + grondoppervlak uitbreiding x 0,04 = m³ bergingsopgave.

2.18 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 Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarde

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarde aangewezen gronden zijn bestemd voor het weiden van vee en de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede voor het behoud, herstel en verbetering van de aanwezige landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarde, zoals opgenomen in de koesteransichten die zijn opgesteld voor de verschillende landschapstypen en als bijlage 2 onderdeel uitmaken van deze regels, met daaraan ondergeschikt:

- a. agrarisch natuurbeheer,
- b. ondergrondse infrastructurele voorzieningen, met uitzondering van hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen,
- c. extensieve recreatie,
- d. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen, alsmede andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water,
- e. bouwwerken,
- f. erven,
- g. terreinen en
- h. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarde aangewezen gronden mogen geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in lid 3.2.2 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;
- c. de bouw van boogkassen is niet toegestaan.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 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.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing met betrekking tot:
 1. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
 2. de aard, bouwhoogte en de situering van erfafscheidingen.
- b. De in dit lid genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld indien dit voortvloeit uit het in bijlage 2 van deze planregels opgenomen kader.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het buiten het bouwvlak opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen 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.

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 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 verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, buiten een bouwvlak en met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- b. Voor gronden die zijn gelegen op een afstand van minder dan 50 meter vanaf gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Agrarische functie met ecologische waarde, Bos, of Natuur geldt dat het verboden is 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 verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
 2. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
 3. het leggen van drainagebuizen.
- c. De onder a en b van dit lid bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of 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.
- d. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a van dit lid wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarde in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.
- e. De omgevingsvergunning als bedoeld onder b van dit lid wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke waarden van de in de bestemmingsomschrijvingen van de onder b genoemde bestemmingen in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 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. extensieve recreatie is toegestaan, voorzover de onder a genoemde waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1.
- b. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 4.2.2 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.

4.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. gebouwen zijn niet toegestaan.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het permanent bewonen van een opstal met de functie-aanduiding 'recreatiewoning' of 'specifieke vorm van recreatie-stacaravan';
- b. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten;
- c. het opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen.
- d. het al dan niet tijdelijk opslaan van overige materialen en producten

4.4 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 m²;
 - 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 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.
 - d. Aan de omgevingsvergunning kan de voorwaarde worden verbonden, dat er wordt herplant.

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 5.2.2 en 5.2.4, 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 en voldaan wordt aan het gestelde in lid 5.2.2 e;
- 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. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding met volgnummer a op de verbeelding mogen twee wooneenheden met maximaal één woning per wooneenheid gebouwd worden, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. In het kader van de Rood voor Rood regeling zijn de daarvoor in aanmerking gekomen gebouwen, zoals die zijn opgenomen op de tekening 'te slopen gebouwen' van bijlage 3 van deze planregels, op het perceel op de locatie Derkinkweg 40, kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie AA, nummer 3 en op de locatie Zuid Esmarkerrondweg 250, kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie AA, nummer 6 inclusief de daarbij behorende erfverharding, putten en funderingen gesaneerd.
 - 2. de bebouwing wordt opgericht conform de in hoofdstuk 4 van bijlage 4 (Inrichtingsplan) van de Bijlagen bij de regels voorgeschreven inrichting;
- f. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² bedragen per wooneenheid;
 - 2. de maximale goothoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter;
 - 3. de maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter ;
 - 4. 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.

5.2.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 5.2.2 en 5.2.4 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 en de bouwhoogte 5 meter bedragen.

5.2.4 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 meter in de overige gevallen;
- c. 2,50 meter voor alle overige bouwwerken.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 ten behoeve van:

- a. het vergroten van de inhoud van een voormalige agrarische bedrijfswoning met de inhoud van de in hetzelfde gebouw aanwezige voormalige agrarische bedrijfsruimte, met dien verstande dat de gezamenlijke inhoud van de wooneenheid en het bedrijfsgedeelte niet mag worden vergroot, het aantal woningen niet mag toenemen en de karakteristiek van het gebouw, bepaald door bouwhoogte, goothoogte, gevelindeling en dakvorm niet in onevenredige mate mag worden aangetast.
- b. het verplaatsen van wooneenheden binnen het bouwvlak.
- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak;
- d. de bouw van bijbehorende bouwwerken in het voortuingebied;
- e. het verplaatsen of samenvoegen van bijbehorende bouwwerken, in het geval de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het bestemmingsvlak groter is dan de oppervlakte die ingevolge het bepaalde in 5.2.2 is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 50 procent van het aantal gesloopte m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden teruggebouwd;

5.3.2 Nadere voorwaarde

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5.3.1 sub c tot en met f worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. 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;
- b. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- c. de (bedrijfs)activiteiten moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- d. de afwijking mag niet toegepast worden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;

5.4 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.

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de nieuwe woning ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 5.1.1 is uitsluitend toegestaan zolang:

- a. de gronden op de locatie Derkinkweg 40, kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie AA, nummer 3 en op de locatie Zuid Esmarkerrondweg 250, kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie AA, nummer 6 zijn ingericht en in stand worden gehouden overeenkomstig de in hoofdstuk 4 van bijlage 4 (Inrichtingsplan) van de Bijlagen bij de regels voorgeschreven inrichting;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is gebruik wel toegestaan voor een periode tot maximaal twee jaar na de oplevering het bouwwerk met het oog op de benodigde tijd voor de uitvoering van de maatregelen.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat is genoemd in categorie 2 van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 1).

5.5.2 Nadere voorwaarden

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5.5.1 worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. 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;
- b. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- c. de (bedrijfs)activiteiten moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- d. de afwijking mag niet toegepast worden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Omschrijving

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

- a. voor het toevoegen van functie-aanduidingen ten behoeve van dag- of verblijfsrecreatie, bedrijven uit de categorie 1 voorkomend binnen de hoofdruibriecken Bedrijven, Maatschappelijk, Horeca, Cultuur en Ontspanning en Dienstverlening van de bij deze planregels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) in een bestaand, eventueel daarvoor geschikt te maken, voormalig gebouw binnen een bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. het betreffende gebouw tenminste vijf jaar (niet wederrechtelijk) in gebruik is geweest voor bedrijfsdoeleinden;
 - 2. de functiewijziging ook met vervangende nieuwbouw gepaard kan gaan, indien het bestaande bedrijfsgebouw om bouwtechnische redenen niet geschikt (te maken) is voor het beoogde doel, onder de voorwaarde dat maximaal 50 procent van het aantal gesloopte vierkante meters kan worden teruggebouwd met een maximum van 150 m²;
 - 3. voor plannen die voorzien in de realisatie van recreatieverblijven (boerenappartementen) geldt dat er

- maximaal 3 recreatieverblijven mogen worden gerealiseerd en elk recreatieverblijf een gebruiksvloeroppervlakte heeft van niet meer dan 65 m²;
4. burgemeester en wethouders bevoegd zijn, de vestiging van andere dan de in de aanhef van dit lid bedoelde bedrijven toe te staan, mits die bedrijven naar hun aard vergelijkbaar zijn met de binnen de genoemde hoofdruibriecken toegestane bedrijven uit categorie 1 en die bedrijven, gelet op hun invloed op hun omgeving, daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
 5. de exploitatie van een hotel, café/bar, c.q. de exploitatie van een partycentrum niet is toegestaan.
- b. ten behoeve van het wonen in een bestaand, eventueel daarvoor geschikt te maken, waardevol voormalig bedrijfsgebouw, met dien verstande dat:
 1. een woonfunctie slechts wordt toegekend, indien het gebouw een inhoud heeft van minimaal 450 m³;
 2. de karakteristieke waarde van het gebouw door de nieuwe functie niet mag worden aangetast;
 3. de inhoud van het gebouw niet mag worden vergroot;
 4. overige op het erf voorkomende voormalige bedrijfsgebouwen moeten worden afgebroken, tenzij zij van belang zijn voor het behoud van het karakter van het erf.
 - c. door het verwijderen van de kaart van een functie-aanduiding, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
 - d. door het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, met dien verstande dat bouwgrenzen met niet meer dan 20 meter mogen worden verschoven.

5.6.2 Nadere voorwaarden

Aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5.6.1 sub a, b c en e worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. 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;
- b. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- c. de (bedrijfs)activiteiten moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- d. de afwijking mag niet toegepast worden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Onderkelderen van gebouwen

7.1.1 *Bouwregels*

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen is toegestaan, is het tevens mogelijk deze gebouwen (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.

7.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1:
 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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.

8.2 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 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Overige zone - archeologisch onderzoeksgebied b

9.1.1 archeologisch onderzoeksgebied b

- a. Ter plaatse van de aanduiding "overige zone-archeologisch onderzoeksgebied b" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m².
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van bouwwerken of uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden ten behoeve van de daar voorkomende bestemming(en), indien uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afzien van het laten uitvoeren van archeologisch vooronderzoek als bedoeld onder b indien zij van oordeel zijn dat door bodemingrepen het terrein ter plaatse reeds zodanig is verstoord dat er redelijkerwijs geen sprake meer is van mogelijke aantasting van archeologische waarden.
- d. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
 1. de aanduiding "overige zone-archeologisch onderzoeksgebied b" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. aan gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toe te kennen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie archeologische waarden aanwezig zijn waarvoor op grond van de Monumentenwet 1988 in het bestemmingsplan een beschermende bestemmingsregeling dient te worden opgenomen.

9.2 Overige zone - Stadsrandzone

9.2.1 Aanduidingsomschrijving

De voor "Overige zone-stadsrandzone" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het versterken van de beleefingswaarde,
- b. het versterken van de landschappelijke waarde,
- c. het beter inrichten van de stadsrand voor recreatief gebruik, natuur en water,
- d. een goed beheer van de stadsrand,
- e. het ontwikkelen, bevorderen en toelaten van passende functies, zoals natuureducatie, kunst, cultuur, landart, lichte vormen van horeca en plattelandswinkel.

9.2.2 Bouwregels

- a. Op de voor "Overige zone-stadsrandzone" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 9.2.1 en de daar voorkomende bestemmingen.
- b. Het toevoegen van nieuwbouw is alleen toegestaan indien de onderliggende bestemmingen de bouw toestaan.

9.2.3 Nadere eisen

- a. Voor een aanvraag om omgevingsvergunning die betrekking heeft op het bouwen en/of vergroten van

bouwwerken buiten een bouwvlak op de voor "Overige zone-stadsrandzone" aangewezen gronden, dient door de aanvrager een rapport aangaande een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te worden overgelegd, waarbij de landschappelijke inpassing kan worden aangetoond.

9.2.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder a, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Aangetoond moet worden middels een rapport dat voldaan wordt aan een goede landschappelijke inpassing en dat een extra bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.
- b. Een overeenkomst moet worden gesloten, waarin de nieuwe functie conform het vastgestelde beleid met betrekking tot de stadsrandzone wordt vastgelegd.
- c. Indien er sprake is van detailhandel in eigen producten, mag de bruto vloeroppervlakte maximaal 100 m² bedragen.
- d. Indien er sprake is van kleinschalige horeca, mag de bruto vloeroppervlakte niet meer bedragen dan maximaal 150 m², mits dit geen negatieve effecten heeft op het woon- en leefklimaat.
- e. Het is niet toegestaan nieuwe wegen aan te leggen of bestaande wegen te verharderen ten behoeve van de nieuwe functie.
- f. Het is niet toegestaan nieuwe verlichting aan te brengen langs de aanvoerroutes naar de nieuwe functie.
- g. Nieuwbouw is uitsluitend mogelijk als wordt voldaan aan de onder a tot en met f genoemde criteria, mits verzoeker in eigendom of langdurige pacht beschikt over een perceel van tenminste 1000m², volledig gelegen binnen de gronden met de bestemming "Overig-stadsrandzone", en mits eenzelfde hoeveelheid m² aan bebouwing in het buitengebied wordt afgebroken, met dien verstande dat dit geen karakteristieke bebouwing mag zijn of bebouwing die van belang is voor het karakter van een erf.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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.

De in dit artikel genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leeklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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 1) 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 1) 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;

De in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheden worden uitsluitend toegepast onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 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 13 Overige regels

13.1 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 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.

14.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 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.

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250".

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Januari 2018, gemeente Enschede

Bijlagen Regels

Bestemmingsplan

**Buitengebied Zuidoost - Zuid
Esmarkerrondweg 250**

Status: Vastgesteld

Buitengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerrondweg 250

Inhoudsopgave

Bijlagen regels		3
Bijlage 1	Lijst van bedrijfstypen	4
Bijlage 2	Koesteransichten	20
Bijlage 3	Te slopen bebouwing	28
Bijlage 4	Ruimtelijke onderbouwing	30

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen

De Lijst van bedrijfstypen

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009) 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

SEK-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
		HOOFDGROUP AGRARISCHE BEDRIJVEN							
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
011, 012, 013	0	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G
011, 012, 013	1	Tuinbouw:							
011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G
011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G
011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G
0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G
0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G
0163	6	- bloembollendroog- en preparatiebedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G
011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G
0141, 0142	0	Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G
0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:							
0143	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G
0145	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G
0146	0	Fokken en houden van varkens	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G
0147	0	Fokken en houden van pluimvee:							
0147	1	- legkippen	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G
0147	2	- opfokkippen en mestkuikens	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G
0147	3	- eenden en ganzen	200	50	50 C	0	200	4.1	1 G
0147	4	- overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3.2	1 G
0149	0	Fokken en houden van overige dieren:							
0149	1	- nerts en vossen	200	30	30 C	0	200	4.1	1 G
0149	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G
0149	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G
0149	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G
0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G
0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G
0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G
016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G
0162		Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G
02	-								
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW							
021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G
03	-								
03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN							
0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G
032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen							
032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G
08	-								
08	-	TURFWINNING							
089		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G
06	-								
		HOOFDGROUP BEDRIJVEN							
08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.							
0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):							
0812	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1	2 G
0812									

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:							
1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G
1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G
1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G
1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G
1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G
104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:							
104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G
104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G
104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:							
104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G
104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G
1042	0	Margarinefabrieken:							
1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G
1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G
1051	0	Zuivelproducten fabrieken:							
1051	1	- gedroogde producten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G
1051	2	- geconcentreerde producten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G
1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G
1051	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G
1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G
1052	1	- Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G
1061	0	Meelfabrieken:							
1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G
1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G
1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G
1062	0	Zetmeelfabrieken:							
1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G
1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G
1091	0	Veevoerfabrieken:							
1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G
1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G
1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G
1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G
1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G
1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G
1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G
1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G
1081	0	Suikerfabrieken:							
1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G
1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3	3 G
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:							
10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G
10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G
1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G
1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:							
1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G
1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G
108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G
1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G
1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G
1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:							
1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G
1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G
1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G
110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:							
110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G
110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G
1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G
1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G
1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G
12	-								
12	-	VERWERKING VAN TABAK							
120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G
13	-								
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL							
131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G
132	0	Weven van textiel:							
132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G
132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G
133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G
139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G
1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
139, 143	-	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G
14	-								
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G
19	-								
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)							
151, 152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G
151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G
152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G
	-								
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G
16102	0	Houtconserveringsbedrijven:							
16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G
16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G
1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G
162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G
162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G
17	-								
17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN							
1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G
1712	0	Papier- en kartonfabrieken:							
1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G
1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G
1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G
172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G
17212	0	Golfkartonfabrieken:							
17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G
17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G
58	-								
18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G
1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P
1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G
1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G
1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G
1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G
19	-								
19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN							
191		Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G
19202	A	Smeerolien- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G
19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G
19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G
20	-								
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN							
2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:							
2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G
2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G
2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G
2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G
2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:							
2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G
2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G
20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:							
20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G
20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G
20141	B0	Methanolfabrieken:							
20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G
20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G
20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):							
20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G
20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G
2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G
2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G
202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:							
202	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G
202	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G
203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G
2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:							
2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G
2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G
2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:							
2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G
2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G
2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	1000 V	1000	5.3	1 G
2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G
2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G
205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G
205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G
205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G
2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G
22	-								
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF							
221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G
221102	0	Loopvlakvernieuwendbedrijven:							
221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G
221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G
2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G
222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:							
222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G
222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G
222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G
23	-								
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN							
231	0	Glasfabrieken:							
231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G
231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G
231	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2	1 G
231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G
231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:							
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G
232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G
233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G
233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G
2351	0	Cementfabrieken:							
2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G
2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3	3 G
235201	0	Kalkfabrieken:							
235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G
235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G
235202	0	Gipsfabrieken:							
235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G
235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G
23611	0	Betonwarenfabrieken:							
23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G
23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2	2 G
23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700 Z	30	700	5.2	3 G
23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:							
23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G
23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G
2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G
2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:							
2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G
2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2	3 G
2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:							
2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G
2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	3 G
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:							
237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G
237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G
237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2	1 G
237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700 Z	10	700	5.2	2 G
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G
2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:							
2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2	3 G
2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200 Z	50	500	5.1	3 G
2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):							
2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2	2 G
2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1	2 G
2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G
2399	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1	3 G
2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2	3 G
24	-								
24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN							
241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:							
241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700	200 R	700	5.2	2 G
241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6	3 G
245	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:							
245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500	30	500	5.1	2 G
245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000 Z	50 R	1000	5.3	3 G
243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:							
243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2	2 G
243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700 Z	50 R	700	5.2	3 G
244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:							
244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2	1 G
244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700 Z	50 R	700	5.2	2 G

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
244	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:							
244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500	50 R	500	5.1	2 G
244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000 Z	100 R	1000	5.3	3 G
2451, 2452	0	IJzer- en staalgieten/- smelterijen:							
2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G
2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G
2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieten/- smelterijen:							
2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G
2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G
25	-								
25, 31	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)							
251, 331	0	Constructieverbouwen							
251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G
251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G
251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2	3 G
2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:							
2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2	2 G
2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	50 R	500	5.1	3 G
2521, 2530, 3311	-	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G
255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G
2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:							
2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G
2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G
2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G
2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G
2561, 3311	2	- scopen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G
2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G
2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G
2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G
2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G
2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G
2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G
2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G
2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G
259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:							
259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G
259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	30	500	5.1	3 G
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G
27, 28, 33	-								
27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN							
27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:							
27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G
27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G
28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2	3 G
26, 28, 33	-								
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							
26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G
26, 27, 33	-								
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN							
271, 331	-	Elektromotoren- en generatorfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1	1 G
271, 273	-	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1 G
273	-	Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G
272	-	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G
274	-	Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	2 G
293	-	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G
2790	-	Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6	2 G
26, 33	-								
26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDHEDEN							
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
2612	-	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G
26, 32, 33	-								
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN							
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G
29	-								
29	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS							
291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven							
291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G
291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G
29201	-	Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G
29202	-	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G
293	-	Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G
30	-								
30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)							

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:							
301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G
301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G
301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G
301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1	2 G
3831		Scheepssloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2	2 G
302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:							
302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G
302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G
303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:							
303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G
303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000	5.3	2 G
309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G
3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G
31	-								
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G
9524	2	Meubelstofleederijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G
322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G
323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G
324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G
32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P
32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G
38	-								

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING							
383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500 Z	30	500	5.1	2 G
383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:							
383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	2 G
383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	700	5.2	3 G
383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2	2 G
383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2	3 G
35	-								
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER							
35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)							
		- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth							
35	A1		100	700	700 C Z	200	700	5.2	2 G
35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1	2 G
		- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in							
35	A3		100	100	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G
35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G
35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:							
		- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G
35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:							
35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P
35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P
35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P
35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P
35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1	1 P
35	D0	Gasdistributiebedrijven:							
35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P
35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P
35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:							
35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P
35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P
35	F0	windmolens:							
35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P
35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P
35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P
36	-								
36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER							
36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:							
36	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G
36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:							
36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P
36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P
36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P
41, 42, 43	-								
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID							
41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G
41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G
45, 47	-								
45, 47	-	AUTOSERVICEBEDRIJVEN							
45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3
451, 452, 454		Reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2
45204	A	Autoplaatswerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1
45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1
45204	C	Autosputinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1
4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2
4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2
46	-								
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G
		Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders met een							
4621	1	verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G
4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G
4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G
4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G
46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G
4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G
4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:							
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G
46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G
		- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg							
46499	3	(en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1	2 G

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
		- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30	1000 V	1000	5.3	2 G
46499	4		10	0	30	1000 V	1000	5.3	2 G
46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G
46711	0	Grth in vaste brandstoffen:							
46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 G
46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3
46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:							
46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G
46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G
46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G
46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G
46721	0	Grth in metaalertsen:							
46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2	3 G
46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700 Z	10	700	5.2	3 G
46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:							
4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G
46735	4	zand en grind:							
46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							
4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G
4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G
46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G
46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G
4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G
4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G
4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G
466	0	Grth in machines en apparaten:							
466	1	- machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G
466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G
47	-								
47	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P
55	-								
55	-	LOGIES- MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING							
562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P
49	-								
49	-	VERVOER OVER LAND							
493		Bus-, tram- en metroremises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P
493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P
493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G
494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G
494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P
52	-								
52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:							
52242	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2	2 G
52242	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2	1 G
52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G
52242	3	- erten, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2	2 G
52242	4	- erten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700 Z	50	700	5.2	3 G
52242	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2	2 G
52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300 Z	100 R	500	5.1	3 G
52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2	2 G
52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G
52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50	700 R	700	5.2	2 G
52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G
5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G
64	-								
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE							
531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P
61	B0	zendinstallaties:							
61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P
61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P
61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P
77	-								
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G
62	-								
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P
58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
72	-								
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P
63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	-								
63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G
84	-								
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN							
8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G
37, 38, 39	-								

[illegible]

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
		HOOFDGROEP CULTUUR EN ONTSPANNING						
5914	Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P
9004	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P
9321	Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	300 D	4.2	3 P
8552	Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P
85521	Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P
9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P
91041	Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2	3 P
91041	Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P
931	B Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P
								3 P
9200	Casino's	10	0	30 C	0	30	2	
92009	Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P
9313, 9604	Badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P
		HOOFDGROEP DETAILHANDEL						
453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P
451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen (inclusief onderhoud en/of reparatie)	10	0	30	10	30	2	2
47	A Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P
471	Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P
4722, 4723	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P
4724	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P
4773, 4774	Drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P
								3 P
4752	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	
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
82991	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P
		HOOFDGROEP DIENSTVERLENING						
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
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P
9609	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P
		HOOFDGROEP HORECA						
5510	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congresscentra	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
563	1 Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P
563	2 Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P

SBH-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
		HOOFDGROUP KANTOREN							
581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P
791		Reisorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P
5229		Expeditie, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringbedrijven, beuzeren	0	0	10 C	0	10	1	1 P
84	A	Openbaar bestuur (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P
63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P
		HOOFDGROUP MAATSCHAPPELIJK							
4773, 4774		Apotheken	0	0	0	10	10	1	1 P
		OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN							
84	A	Openbaar bestuur	0	0	10	0	10	1	2 P
8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1	3 G
85	-								
85	-	ONDERWIJS							
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P
86	-								
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG							
8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P
8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P
871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P
8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P
94	-								
94	-	DIVERSE ORGANISATIES							
9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P
94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P
59	-								
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE							
9101, 9102		Bibliotheken	0	0	10	0	10	1	2 P
93	-								
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING							
9603	0	Begraafondernemingen:							
9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P
96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P
96032	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P
9609	A	Dierenasielen en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P
		HOOFDGROUP RECREATIE							
553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecetra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P
932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P

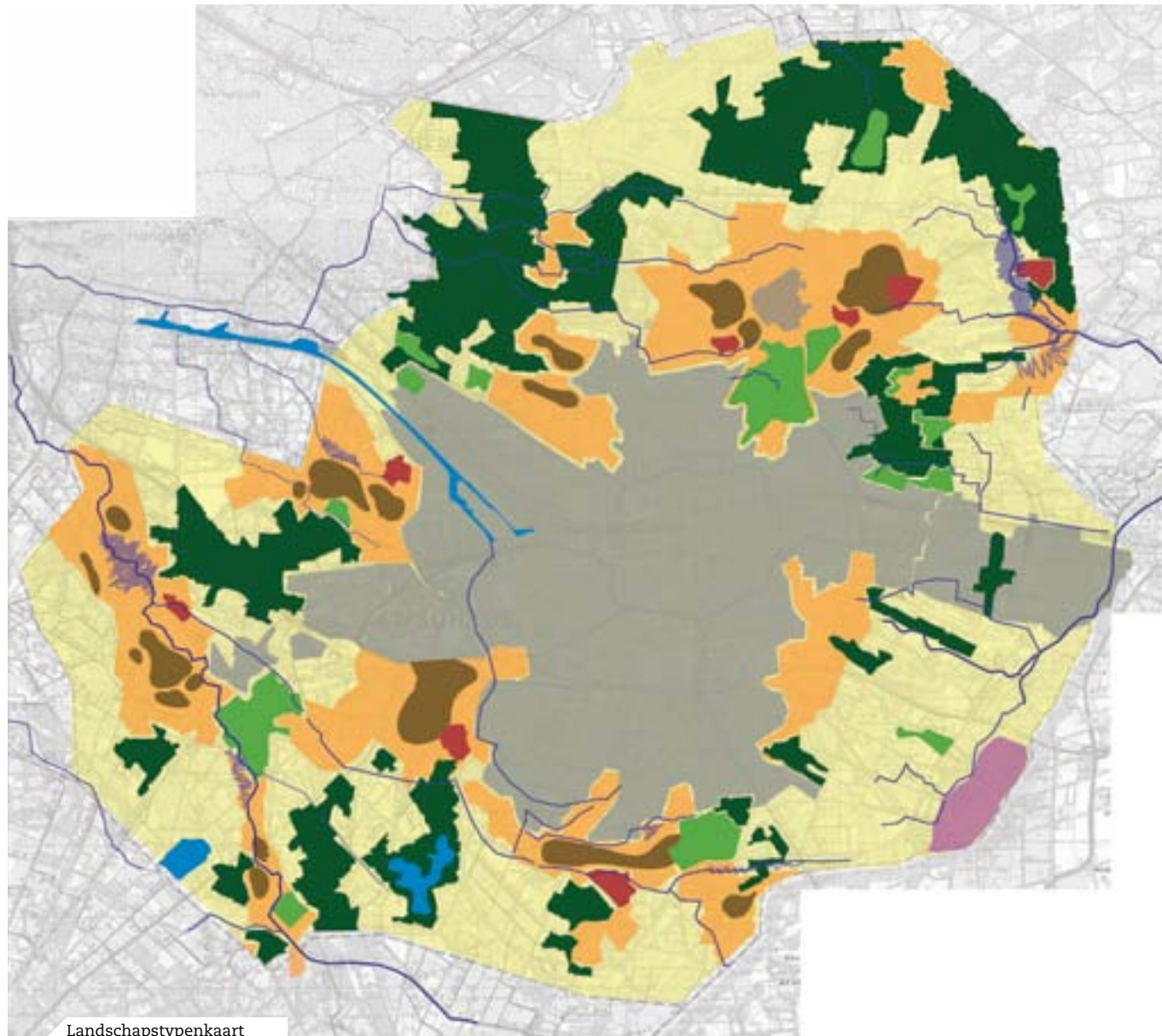
LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
		HOOFDGROEP SPORT						
5629	Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P
94991	B Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P
931	0 Zwembaden:							
931	1 - overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P
931	2 - niet overdekt	30	0	200	10	200	4.1	3 P
931	A Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P
931	C Overdekte kunstijsbanen	0	0	100 C	50 R	100	3.2	2 P
931	D Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300 C	50 R	300	4.2	3 P
931	E Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P
931	F Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P
931	G Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P
931	H Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P
931	I Kunstskibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P
931	0 Schietinrichtingen:							
931	1 - binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200 C	10	200	4.1	2 P
								1 P
931	10 - buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000	200	1000	5.3	
931	11 - buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P
931	2 - binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P
931	3 - vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200	300	300	4.2	2 P
931	4 - vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500	1500	1500	6	1 P
931	5 - vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P
931	6 - vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P
931	7 - vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10	200	200	4.1	1 P
931	8 - buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300	500	500	5.1	2 P
931	9 - buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000	1500	1500	6	2 P
931	A Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50	10	50	3.1	2 P
931	B Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500	30	500	5.1	2 P
931	C Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000 Z	30	1000	5.3	2 P
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
93299	Modelvliegtuig-velden	10	0	300	100	300	4.2	1 P
9313, 9604	Fitnesscentra	10	0	30 C	0	30	2	1 P

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

[illegible]

Bijlage 2 Koesteransichten



Landschapstypenkaart
Behorend bij paragraaf 3.4

LEGENDA

-  Beken en matenlanden
-  Stedelijke bebouwing
-  Oude hoevenlandschap
-  Essen
-  Boslandschap
-  Buitenplaats
-  Boerenlandgoed
-  Hoogveenlandschap
-  Veldontginning

3.4. Landschapstypenkaart en koesteransichten

In het buitengebied vinden we in verschillende gebieden vergelijkbare onderdelen van het landschap terug. Dit zijn gebieden met dezelfde kenmerken en een duidelijke eigen identiteit. Wij noemen dit landschapstypen. Na analyse van de beeldstructuurkaarten en met behulp van de “cultuurhistorische atlas” zijn de landschapstypen benoemd en op een nieuwe kaart gezet. Deze landschapstypenkaart vormt zo weer de basis voor de ansichten die allemaal een landschapstype of een onderdeel daarvan verbeelden.

De onderscheiden landschapstypen zijn:

- Oude hoevenlandschap met daarin de essen en oude erven.
 - Landgoederen, te onderscheiden in buitenplaatsen, boerenlandgoed en boslandschap.
 - Veldontginningen.
 - Beken en matenlandschap.
 - Hoogveenlandschap.
- De kaart met landschapstypen en de koesteransichten dienen gebruikt te worden bij kleinere initiatieven die vooral het boeren erf en de directe omgeving aangaan. Initiatieven die een groter deel van het land inrichten, zoals bij nieuwe landgoederen, worden beoordeeld aan de hand van de landschapsvisie en ontwikkelansichten. (zie paragraaf 3.5)

Bij raadpleging van de koesteransichten dient men te bedenken dat de werkelijkheid meestal complexer is. Een indeling doet de werkelijkheid soms tekort. De beeldstructuurkaart kan dan extra informatie bieden, bijvoorbeeld in het grensgebied met een buurgemeente of daar waar twee landschapstypen samen komen. Ansichten vormen geen dictaat, maar zijn richtingaanwijzers voor ruimtelijke kwaliteit. Ze bieden ruimtelijke ingrediënten voor maatwerk. De ansichten zijn bedoeld als bron van inspiratie en als toetsingsinstrument bij de beoordeling van effecten van plannen op de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Behalve ansichten bevat deze gids ook beelden van de inrichting van het buitengebied op gedetailleerd niveau. Vele kleine zaken als verlichting, verharding, bermkanten, bebording etc. kunnen nogal bepalend zijn voor de uitstraling van een boeren erf en daarmee voor de karakteristiek van het landelijk gebied. We geven daarom,

verspreid door de gids, voorbeelden van details die ons inziens wel in het landelijk gebied passen en voorbeelden van zaken die daar niet passen. Tenslotte illustreren we met beelden dat koesteren niet betekent dat alles bij het oude moet blijven. Met inachtneming van de kenmerken van het landschapstype is vernieuwing van het landschap met respect voor het bestaande mogelijk.

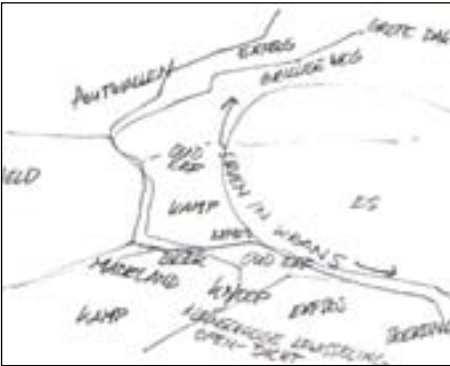
De koesteransichten

De koesteransichten geven in woord en beeld de karakteristieken van de verschillende landschapstypen weer. Daarmee definiëren ze zo goed mogelijk de landschappelijke identiteit. We noemen ze koesteransichten, omdat ze ingaan op de te koesteren aspecten van het huidig landschap. Op de ansichten is te zien wat de specifieke kenmerken van het landschapstype zijn. Een korte opsomming van de kenmerken, diverse schetsen, foto's en vogelvluchten geven helderheid over de identiteit van het landschap. Er zijn bovendien twee symbolen opgenomen, die aangeven van welke ontwikkelingen we ‘blij’ dan wel ‘triest’ worden. De koesteransichten vallen uiteen in algemene ansichten per landschapstype en daarbij behorende specifiekere ansichten over bebouwing als onderdeel van het landschapstype. Daarnaast is er voor burgerwoningen een aparte ansicht opgenomen. Burgerwoningen zijn niet gebonden aan een landschapstype.

We onderscheiden de volgende ansichten:

- 1 Oude Hoevenlandschap
- 2 Oude Hoevenlandschap - Oude erven
- 3 Landgoederen
- 4 Landgoederen - buitenplaatsen
- 5 Landgoederen - buitenplaatsen en bebouwing
- 6 Landgoederen - boerenlandgoed
- 7 Landgoederen - boslandschap
- 8 Veldontginning - algemeen en nieuwe erven
- 9 Beken en matenlanden
- 10 Hoogveenlandschap
- 11 Burgerwoningen

Ansicht 1 - Oude Hoevenlandschap



Het oude hoevenland, of ook wel kampen/essenland genoemd, is het oudste landschapstype.

De dragers zijn essen, kampen, oude erven (al dan niet geclusterd) en weidegronden langs beken.

De oude erven zijn zeer bepalende onderdelen en hebben een eigen aspect gekregen.

Voorbeelden van essen zijn Lonneker, Usselo / Helmerzijde, Brunink, Eschmarke, Hogeland



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, kronkelend, 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 en lanen) en open ruimtes
- Microrelief door essen & kampen, soms in de vorm van steilrand



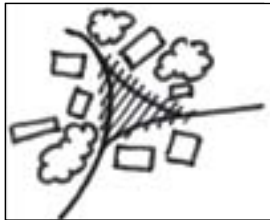
Landschap & bebouwing

- Oudste erven aan de rand van de es
- Erven geclusterd (knooperf) in krans rond een es, langs een beek of soms solitair
- Essen en kampen liggen hoger dan erven
- Dakvlakken over de es heen zichtbaar, wijkend achter de kim van de es of kamp
- Erven tegen een achtergrond van groen (bv. erfboos)
- Stap van openbaar naar prive via open tuinelement: boomgaard moestuin, haag of boomgroepen
- Het erf niet afgescheiden van de omgeving, een zichtbaar knooperf
- Erven binnen een cluster verbonden door groene elementen



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 wijkend achter de kim van de es of de kamp
- Ontbreken van permanente perceelsscheidingen op es

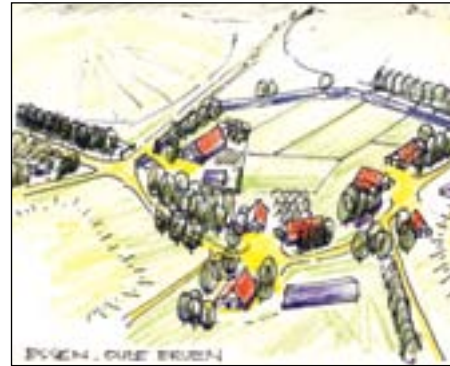
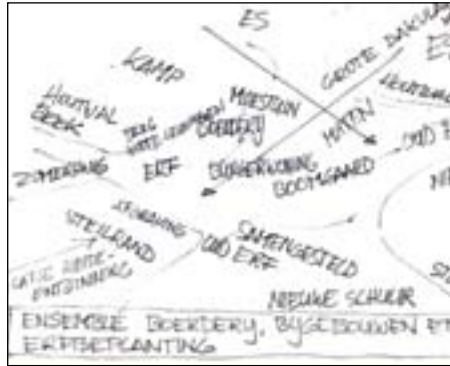


- Herstel oude groenstructuren
- Plekgevijs randen essen/kampen verdichten
- Verbetering historische erfinrichting / beplanting
- Verrassende doorkijkjes
- Verbetering toegang en beleving
- Beheer & onderhoud van landschapselementen
- Veiligstelling oude karakteristieke bebouwing
- Kamp / es met graan
- Inheemse boomsoort en korte gewassen
- Steilranden
- Versterken manifestering es door groen kant eromheen



- Grote volumes bos & grote open ruimtes
- Egalisering / vergraven es
- Rechtrokken percelen
- Lange rechte lijnen
- Stedelijke bouwvorm; niet ontworpen voor de plek
- Overdadtige versiering
- Grote bouwvolumes naast het hoofdgebouw
- Verwijderen coulissenstructuur
- Kanaliseren beken
- Bomen, kwekerij, bebouwing of waterpartij op es
- Afsluiting van wegen over erven

Ansicht 2 - Oude Hoevenlandschap - Oude erven



Drie karakteristieke typen:

- Eserven in krans rondom een grote es.
- Ervencoluster (knooperf) nabij een es of kamp.
- Incidenteel solitaire oude erven bij oude kamp in jongere veldontginning op stuwwal.



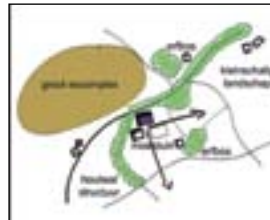
Kenmerken

- Een samenhangend ensemble van boerderij (woonhuis en schuren) en erfbeplanting
- Grote museale kwaliteit: monumentale bomen & oude gebouwen
- Nonchalante groepering van gebouwen
- Voorkant van de bebouwing van de weg af richting landerijen (kamp)
- Erfbos met eikenbomen



Bebouwing en erf

- Verschil in voor- en achtererf
- Geschiedenis afleesbaar in architectuur van de bebouwing
- Rode, soms grijze, grote dakgevels met witte daklijsten (en houten topgevels)
- Weinig afgebakende priveruimte
- Detailering cultuurhistorisch
- Functionele erfinrichting, weinig versiering
- Boomgaard, moestuin, hagen, eikenbos en een enkele solitair zijn kenmerkend
- Hoofdhuus en kop van de schuur kennen ornamentiek

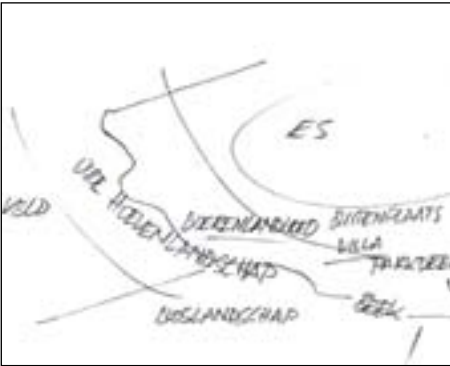


- Verbetering erfinrichting
- Historische kwaliteit verbeteren
- Gebruik inheems boomsoorten
- Versterking erfbeplanting
- Uitbouw erfbeplanting horend bij bebouwing (groene voet)



- Afgebakende prive-tuinen
- Afscheiding door hekken / hoge hagen
- Grote gazons
- Exoten als gekozen boomsoort
- Veel bouwkundige versiering
- Overdadtig hekwerk, verlichting
- Buiten de schaal van het erf raken
- Verkleining tot burgererf

Ansicht 3 - Landgoederen



Voorbeelden in Enschede:

- Landgoed 't Welna
- Landgoed 't Hoge Boekel
- Landgoed Smalenbroek
- Landgoed Groot Stokhorst
- Landgoed Brunink



Korte beschrijving

- Een landgoed is in eerste instantie een economische eenheid, ruimtelijk gezien divers zowel binnen een landgoed als tussen de verschillende landgoederen
- Typerende onderdelen zijn soms samen terug te vinden

Landgoederen zijn als nieuwe identiteit op onontgonnen gebied gelegd of hebben zich bij hun ontstaan al gevoegd naar het agrarische cultuur-landschap.



We onderscheiden:

- Buitenplaats (parkdeel + villa)
- Boslandschap (bosbouw deel)
- Boerenlandgoed (soms villa) vooral agrarisch gebruik in ontworpen / esthetische setting

Een landgoed kan dus kenmerken in zich dragen van alle drie ruimtelijke eenheden



Ansicht 4 - Landgoederen- Buitenplaatsen



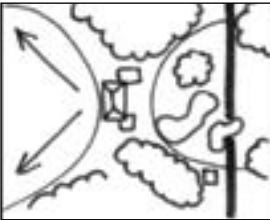
Buitenplaatsen zijn onderdeel van de ansicht Landgoederen. Enkele voorbeelden zijn:

- Het Stroot
- Het Zonnebeek
- Welna



Landschap kort beschreven

- Buitenplaats - esthetisch ontworpen ruimtelijke eenheid van landschap en gebouwen
- Het gebouw is een onderdeel van de ruimtelijke compositie
- Gekenmerkt door verschillen in voedselrijkdom en vochtigheid
- Ruimtelijke sequenties (kleinere en grotere samenhangende ruimtes) in een ontworpen ruimtelijke compositie
- Onderdeel van groter geheel, landgoed met boscomplexen, lanenstructuren en agrarische gronden
- Beperkte toegang van het privedeel, wel hoge beleefbaarheid
- Beleefbaarheid park en huis door zichtlijnen vanuit omgeving
- Doorgaande wandelroutes
- Onderdeel van grotere landschapsstructuur met stelsel van lanen en bossen, boomgroepen en solitaire
- Vastgehecht in z'n omgeving via de lanen en het bos
- De boomkeuze bestaat soms ook uit exoten



Bebouwing

- Hoofdmoot is groen, bebouwing ondersteunt het groen
- Samenhang en hiërarchie in de bebouwing; hoofdbebouwing aanwezig
- Bebouwing in groene lobben of kamers
- Landhuis gecomponeerd als decorstuk in de ruimteopbouw en heeft een hoge architectonische kwaliteit
- Huis met een aangelegd park, esthetisch ontworpen
- Herkenbare vormtaal (bv Engelse landschapsstijl)
- Beken vaak onderdeel van tuinontwerp
- Waterpartij aanwezig
- Ontworpen ensemble van gebouw en open ruimte



Duurzame instandhouding van het bos, het park en de landgoedbebouwing



Aantasting authentieke kenmerken landgoederen



- Verbetering toegankelijkheid en beleving
- Verbetering ecologische waarde
- Verbeteren van de zichtlijnen voor de omgeving
- Vorm van beheer welke gericht is op behoud v.h. park



- Stedelijke bouwvormen, niet ontworpen voor de specifieke plek
- Nieuwe gebouwen die het hoofdgebouw overstemmen
- Bebouwing die de ruimtelijke opzet van het park verstoort, doorbreking van ensemble
- Bebouwing die het landgoed opdeelt in stukken en niet ruimtelijk continu laat
- Aantasting historisch parkontwerp

Ansicht 5 - Landgoederen - Buitenplaatsen en bebouwing



- Algemeen**
- Ruimtelijk ensemble van gebouwen en buitenruimte met een samenhangend ruimtelijk stelsel van hoofdruimten en subruimten
 - Park, bestaande uit boomgroepen, lanen, open ruimten, vijvers, bruggen en parkdetails.
 - Locatie nieuwbouw dient logisch voort te komen uit het ruimtelijke ensemble; "alsof het er ooit gestaan heeft"
 - Locatie nieuwbouw vooral in rand van het park
 - Nieuwbouw aanzienlijk kleiner dan hoofdgebouw



- Behoud eenheid**
- Behoud eenheid parkgedeelte met omringend boslandschap
 - Geen opdelingen in ruimte, 1 beheerder
 - Garantie openbaar wandelpadenstelsel



- Ontsluiting en zichtlijnen**
- Ruimtelijke en functionele relatie met het hoofdgebouw
 - Zelfde ontsluitingspatroon als het hoofdgebouw, via hoofdontsluiting is nieuwe bebouwing ontsloten
 - Niet meer parkeerplaatsen dan bij het hoofdgebouw
 - Zichtrelaties met het hoofdgebouw

- Bij uitbreiding hoofdgebouw**
- Schaal, verhouding en kleurstelling moeten zo zijn dat het hoofdgebouw bovengeschiedt blijft
 - Uitbreiding laat hoofdgebouw in zijn waarde en heeft vormverwantschap
 - Bouwvolume uitbreiding ondergeschikt aan volume hoofdgebouw
 - Architectuur op niveau van het hoofdgebouw



Tuinmanswoning



Belvédèrewoning



Portierswoning



Folly



Prieelwoning



Koetshuis

Typen bebouwing bij nieuwbouw:

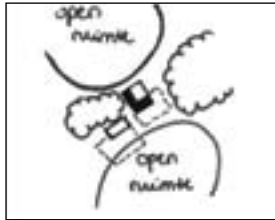
Ansicht 6 - Landgoederen- Boerenlandgoed



- Landschap kort beschreven**
- Landgoed in agrarische setting en gebruik, voegt zich naar agrarisch cultuurlandschap
 - Veelal verwantschap met oude hoevenlandschap
 - Grotere eenheden bos dan in louter agrarisch hoevenlandschap
 - 19e eeuwse verkaveling nog aanwezig; intimiteit/kleinschaligheid van voor de ruilverkavelingen
 - Er is een hoofdlaan aanwezig
 - Goede toegankelijkheid
 - Het erf middelpunt van een samenstel van agrarische gebruiksruimtes, een soort spin in een web
 - Situering vd bebouwing doet mee in het ontwerp vh boerenlandgoed
 - Open ruimtes en bebouwing vormen ensembles
 - Ecologisch waardevol door afwisseling en diversiteit
 - Enkele ontworpen landschapselementen, bv. lanen of boomgroepen



- Boerenlandgoederen zijn onderdeel van de ansicht Landgoederen.
Enkele voorbeelden zijn:
- Het Brunink
 - De Kuper
 - Hof Espelo



- Bebouwing & erf**
- Bebouwing heeft een agrarische uitstraling
 - Geen siertuin maar een gebruikstuin; ondergeschikt aan open ruimtes binnen het landgoed
 - Zwarte boomgroep centraal in de open ruimte
 - Boomgaard & erfbos meestal aanwezig
 - Bebouwingscluster staat aan het einde van de toegangslaan
 - Een ensemble van gebouwen vormt de kern van het landgoed
 - Verwantschap in bebouwing (dakvorm, kleur ed)
 - Er is 1 hoofdmassa aanwezig met vazalgebouwen



- Gebouw verbetert ruimtelijke kwaliteit buitenplaats
- Herstel ontbrekende bouwsteen van het ruimtelijke ensemble
- Aansluiting op bestaande hoofdontsluiting
- Herstel parkontwerp
- In aandachttrekkende zin ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Geen tuin



- Ruimtelijk afgebakende tuin
- Exoten
- Slechte architectuur, opvallende kleurstelling
- Ontsluiting, los van hoofdgebouw

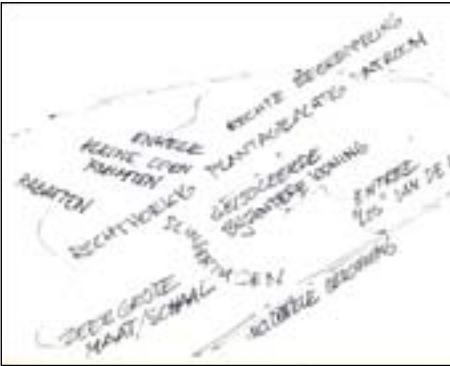


- Verbeteren ecologische waarde
- Verbeteren toegankelijkheid / beleving
- Combinatie van landbouw en natuur
- Beheer gericht op landbouw en kwaliteit



- Stedelijke bouwvormen
- Bouwvormen die het hoofdgebouw overstemmen
- 'Catalogusstallen'
- Ruimtelijke continuïteit doorbreken
- Nieuwbouw los van het ensemble

Ansicht 7 - Landgoederen - Boslandschap



Boslandschappen zijn onderdeel van de ansicht Landgoederen. Enkele voorbeelden zijn:

- Haagse Bos
- Lonnekerberg



- Landschap kort beschreven*
- Jonge ontginningen op voormalig woeste / heidegronden
 - Bboslandschap met incidentele bebouwing aangelegd door textielfabrikanten i.v.m. jachtbosbouw
 - Bossen in groot grondbezit, textielplantages
 - Monoculturen, bosbouwkundig belang
 - Door ouderdom en rust ecologisch waardevol
 - Lange lijnen, bospaden en wegen hebben rechtlijnig patroon
 - Bebouwing is divers, voorbeelden: jachthutten, beheerderswoningen, enkele villa's, experimentele architectuurvormen



- Bosvilla is een bouwsteen



- Bebouwing & erf*
- Open ruimte in het bos
 - Naar binnen gerichte plek, geen relatie met open landschap
 - Open ruimte heeft funtionele kenmerken, geen parkaanleg
 - Bebouwing ligt los van de wegenstructuur
 - Enkele bouwmassa, geen gebouwenklomp
 - Meestal een poort op afstand van het huis
 - Enkele subruimtes in het bos welke utilitair zijn ingevuld
 - Ondergeschikte privetuin t.o.v. de functionele ruimtes
 - Enkele solitaire bomen aanwezig



Ansicht 8 - Veldontginning- Algemeen en nieuwe erven



Veldontginningen komen in twee verschillende types voor:

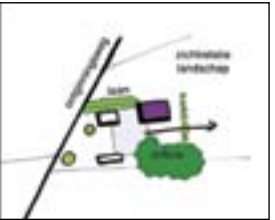
- Natte veldontginning
- Veldontginning op stuwwal



- 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)
 - 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



- Ecologische waarde verbeteren
- Natuur verbeteren en versterken
- Levendige bosbeelden
- Wandelmogelijkheden
- Voorzichtig bosbeheer



- Toename van verkeer
- Licht- en geluidtoename
- Toename van bebouwing
- Ontwatering
- Maat- en schaalbeleving verkleinen
- Grote kapvlaktes



- 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

Ansicht 9 - Beken en matenlanden



Beek neemt gedaante aan van passerend landschapstype:

- Zwaar beplant in oude hoevenlandschap
- Open of begeleid door productiebos in heideveen-ontginningen
- Beplante rand van es
- Recht kanaaltje door boslandschap en in veldontginning



Beken kort beschreven

- Gradientrijke situaties
- Beek vaak diepliggend, begeleid door hoge houtwal
- Soms broekbosjes aan de beek
- Beek vormt een ecologische verbindingszone



Bovenloop

- Wellen, bronnen en herkenbare beekdalen

In Oude Hoevenlandschap

- Beek kronkelend maar niet vrij meanderend
- Percelen voegen zich naar de beek
- Beken veelal op perceelsrand
- Soms zwaar beplant
- Soms langs houtwal



Matenlanden kort beschreven

- Voormalige natte hooilanden
- Kleinschalige structuur
- Nat
- Aan beek



In Veldontginning

- Rechte lange stromen
- Diepere ontwatering
- Soms beplant

In Boslandschap

- Natuurlijke oevers
- Verloop is samenhangend met ontginning; soms recht, soms meanderend
- Heringericht --> meanderend

Ansicht 10 - Hoogveenlandschap



Hoogveenlandschap komt voor in het Aamsveen aan de natte stuwwalflank

- Kenmerkende natuurlijke begroeiing op oude veenrestanten



Landschap kort beschreven

- Ontginningspatroon zeer duidelijk in wegen en paden
- Zeer natte delen
- Veel natuurwaarden
- Afwisseling van open ruimtes en bos
- Rust, ruimte en 's nachts onverlicht
- Resten van oude veenontginningspatronen
- Rechte wegen
- Beekdal Glanerbeek herkenbaar door aanwezige weidjes



- Beeksysteem benadering
- Waterkwaliteiten verbeteren
- Oevers ecologisch beheren
- Versterken beleefbaarheid beek
- Water vasthouden in natuurgebieden
- Oorspronkelijke loop herstellen



- Dieper ontwateren
- Verontreinigen
- Rechttrekken
- Ingrepn zonder cultuurhistorisch besef



- Verbetering natuurwaarden
- Beleving + educatie



- Verstoring van de rust, stilte en duisternis
- Ingrepn in de waterhuishouding

Ansicht 11 - Burgerwoningen



- Algemeen voorkomen*
- Grote diversiteit van villa tot arbeiderswoning
 - Rijtjes van 2 tot 6 tweekappers uit jaren dertig
 - Solitaire tolhuizen, oude stationswoningen, cafe's, winkels e.d.
 - Kleine tuindorpenachtige lintjes, soms ingehaald door de stad
 - "Pensioenwoningen" van nabijgelegen boerenef
 - Permanente bewoond geraakte recreatiewoningen in bos
 - Nieuwe landhuizen



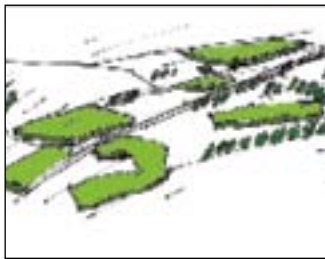
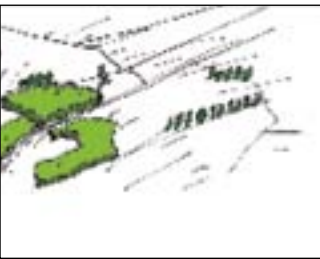
- Typerend:*
- Burgerwoningen zijn "te gast" in het landschap
 - Kleine clusters, meestal lintjes tot solitair staand
 - Meestal op heideontginning, aan rand hoevenlandschap
 - Geen trottoir, geen officiële parkeerplaatsen aan de weg
 - Losse bebouwingsstructuur, geen "stadse" rijtjeswoningen
 - Meestal 1 bouwlaag, recreatiewoningen overwegend 1 soms 2 bouwlagen
 - Landschap bovengeschild, verscholen in het groen



- Bebouwing en tuin*
- Lintjes: Sterke scheiding voor-en achter
 - Eenvoudige voortuin, doorlopen van bermgreppel
 - Diepe achtertuin, eenvoudige voortuin
 - Doorzetting laan aan weg
 - Hagen van beperkte hoogte
 - Lint kent eenheid in verscheidenheid, woningen overheersen elkaar niet
 - Bij (vm) recreatiewoningen ontbreekt in principe de tuin, woning staat vrij in het bos
 - Bladerdak loopt door, bos is bovengeschild
 - Villa's hebben een parkachtige tuin, deeltmakend van de landschapsstructuur



Kansen & mogelijkheden binnen koester-ansichten



nieuwe landgoederen, versterken kleinschaligheid



ontginningslandschap aangekleed



versterken oude hoevenlandschap



versterken veldontginningslandschap



- Doorgaande landschappelijke lijnen handhaven bijv. laan, grasberm, greppel
- Verscholen in het landschap
- Inheems beplantingssortiment
- Instandhouding bladerdak bij woningen in het bos
- Bij (vm) recreatiewoningen een "bostuin", onderdeel bos
- Hagen en grote bomen die het gebouw inkaderen maar niet verstopen

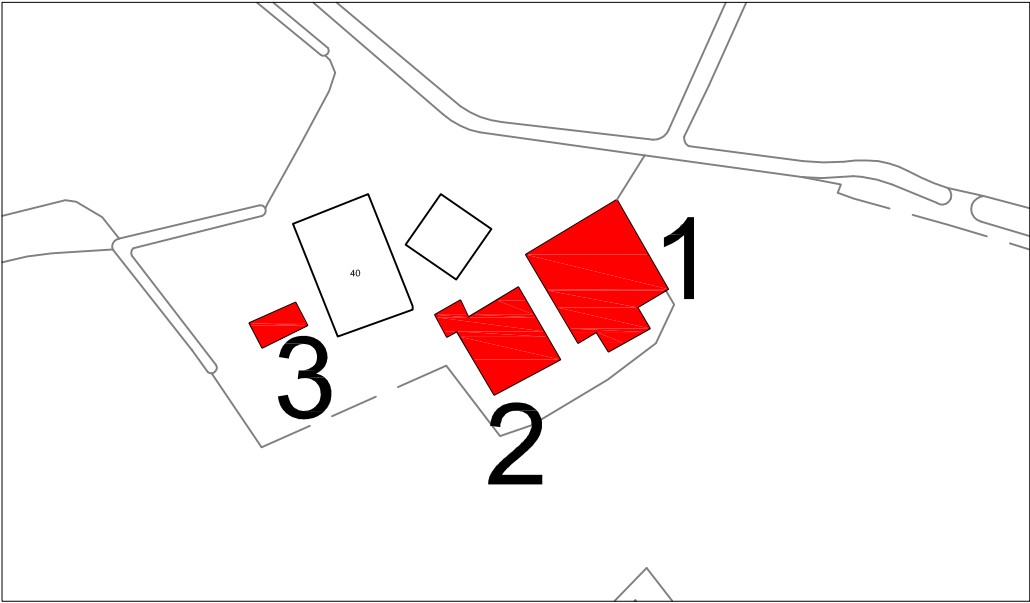


- Verstoring landschappelijke continuïteit, onderbreking zichtlijnen
- Onderbreking laan en bos
- Tuinen die omgeving beïnvloeden
- Uitzonderlijke schaal van enkele woning tussen de rest
- Disharmonie met andere huizen
- Overwoekering door bijgebouwen
- Veel verlichting, opzichtige buitenreclame
- Bij (vm) recreatiewoningen een open tuin in het bos

Bijlage 3 Te slopen bebouwing

Te slopen gebouwen

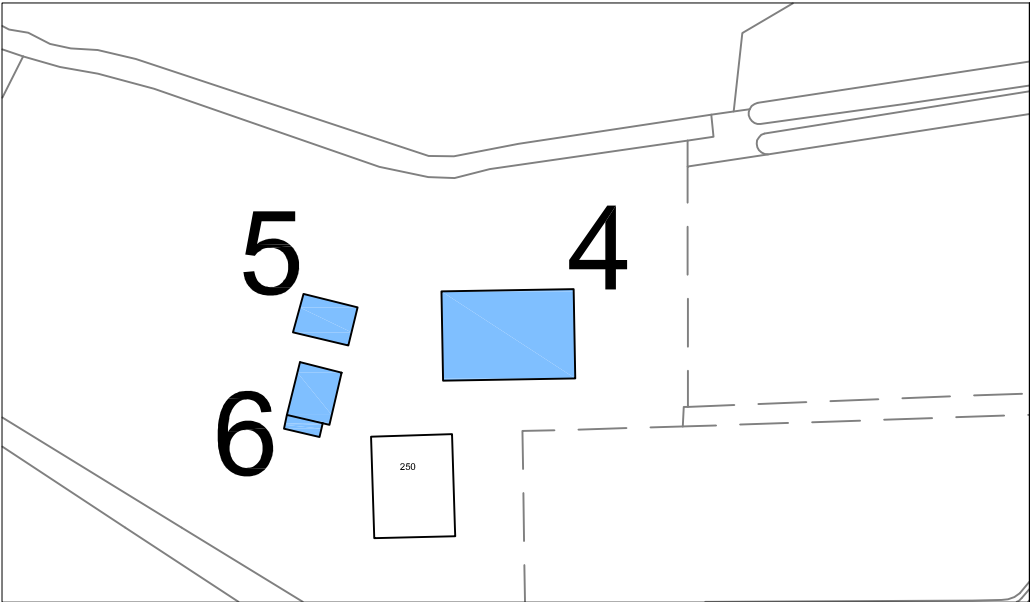
Derkinkweg 40



1 = 274 m2
2 = 154 m2
3 = 31 m2

tot.= 459 m2

Zuid Esmarkerrondweg 250



4 = 254 m3
5 = 49 m2
6 = 62 m2

tot.= 365 m2

1 = 274 m2
2 = 154 m2
3 = 31 m2
4 = 254 m3
5 = 49 m2
6 = 62 m2

tot.= 824 m2

Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing

Rood voor Rood Derkink

*Wijziging bestemmingsplan Derkinkweg 40 en
Zuid Esmarkerrondweg 250, Enschede*



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Rood voor Rood Derkink

*Wijziging bestemmingsplan Derkinkweg 40 en
Zuid Esmarkerrondweg 250, Enschede*

Opdrachtgever:

Fam. Verveld
Derkinkweg 51
7535 PG Enschede

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

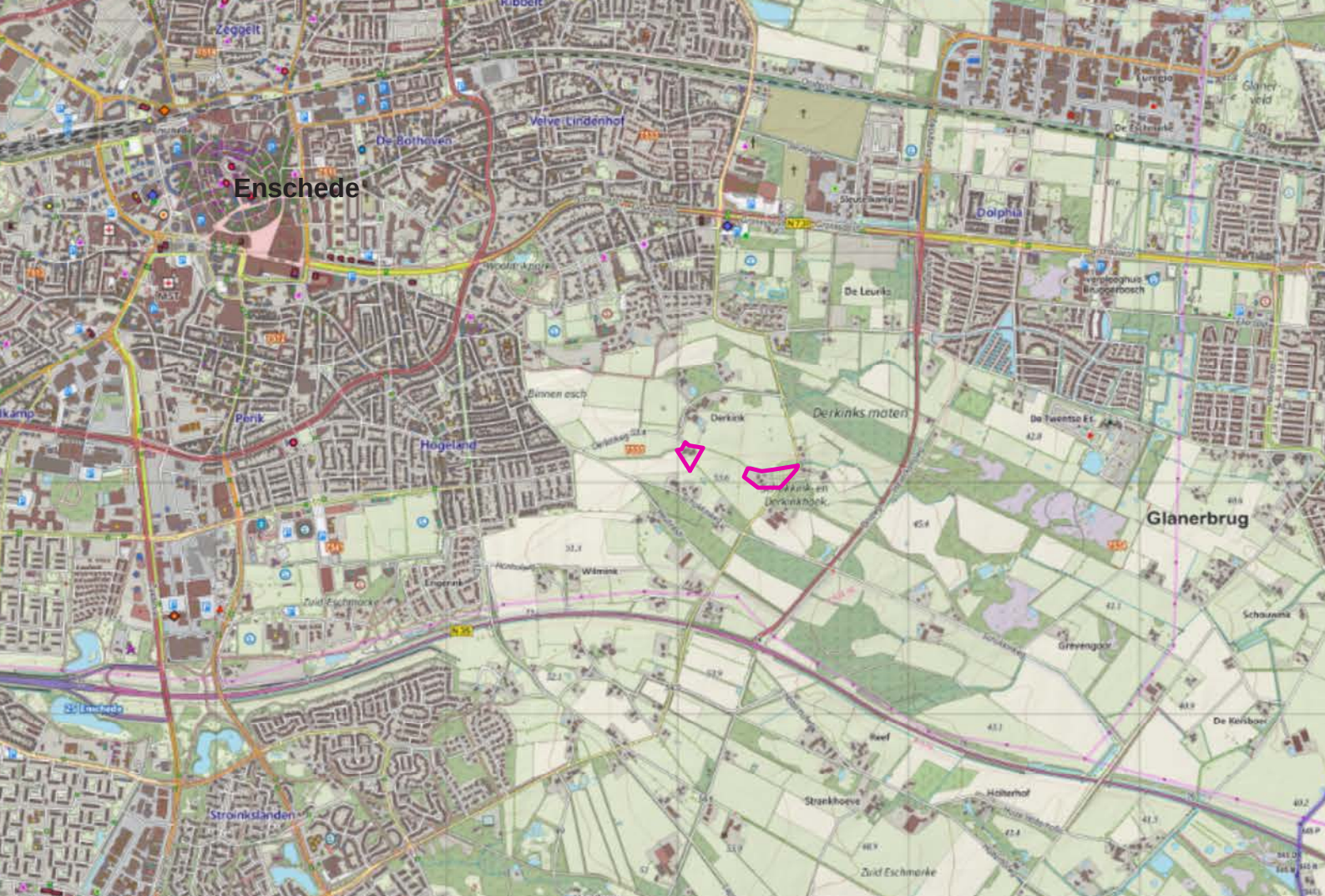
Projectgegevens:

Projectnummer: 0447.1
Datum: 31 mei 2016
Projectleider: B.Velthuis
Opgesteld: J. Janssen en M.J. van de Velde
Gecontroleerd: B.Velthuis



INHOUD

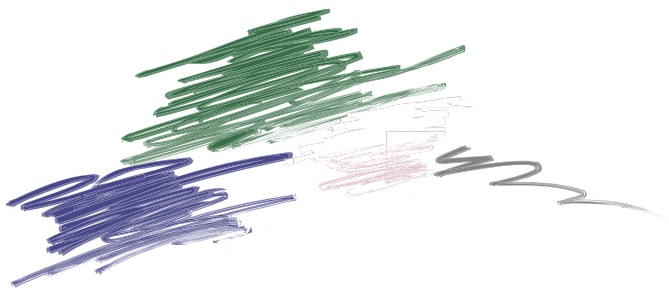
INLEIDING	7
1.1 De twee slooplocaties	7
1.3 Het inrichtingsplan met een nieuwe bouwka­vel	7
1.4 Leeswijzer	9
UITGANGSPUNTEN	11
2.1 Provinciaal beleid, de Omgevingsvisie Overijssel	11
2.2.2 Laag van het agrarische cultuurlandschap	15
2.3 Gemeentelijk beleid: “Gids buitenkans 2014”	17
PROJECTLOCATIE NADER BEKEKEN	21
3.1 Historische relatie	21
3.2 Bodem en waterhuishouding	25
INRICHTINGSPLAN	29
4.1 Inrichtingsplan	29
4.2 Erfstructuur	29
4.2 Bebouwing	31
4.3 Beplantingsplan	31
FINANCIËLE ONDERBOUWING	35
6.1 Waarde bouwbestemming	35
6.2 Kosten ten laste van opbrengst bouwka­vel en 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	39
6.3 Investering in ruimtelijke kwaliteit	38
6.4 Conclusie	43
Bijlage 1: Overzicht te slopen schuren	47
Bijlage 2: Kostenraming beplanting	49
Bijlage 3: Financiële onderbouwing	53
Bijlage 4: Offerte asbestverwijdering	57
Bijlage 5: Gecorrigeerde vervangingswaarde	59
Bijlage 6: Investerings in natuur, landschap en recreatie op het landgoed	61
Bijlage 7A: Vernieuwbouw Schöppe	61
Bijlage 7B: Vernieuwbouw Schöppe	63
Bijlage 8: Beeldkwaliteit	65
Eelerwoude	
Rood voor Rood Derkink	5



Afbeelding 1. Topografische kaart met de locaties



Afbeelding 2. Luchtfoto met de locaties



1

INLEIDING

Met het voorliggende ontwikkelingsplan wil de familie Verveld graag deelnemen aan de rood voor rood regeling van de gemeente Enschede, welke is opgenomen in de 'Gids Buitenkans 2014'. Hiertoe zullen op verschillende locaties schuren worden gesloopt, een karakteristieke schuur worden hergebouwd en ruimtelijke kwaliteit aan een tweetal erven en hun directe omgeving worden toegevoegd.

1.1 De twee slooplocaties

Om aanspraak te kunnen maken op de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling, dient een minimum van 850 m² aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen te worden afgebroken. Om aan dit aantal m² te komen, zullen op een tweetal locaties schuren worden gesloopt. De eerste locatie bevindt zich op de Derkinkweg 40 (in dit rapport locatie A genoemd) en de tweede op de Zuid Esmarkerrondweg 250 (in dit rapport locatie B genoemd). De ligging van beide erven is weergegeven in afbeeldingen 1 en 2. In bijlage 1 is een overzicht weergegeven van de aanwezige, te slopen schuren inclusief oppervlaktes. Schuur 1 op de Derkinkweg 40 betreft echter een karakteristieke (niet landschapsontsierende) schuur; om die reden zal deze elders op het erf worden herbouwd. De oppervlakte van deze terug te bouwen schuur wordt daarom niet meegenomen in de oppervlakteberekening. De totale oppervlakte van de andere te slopen landschapsontsierende schuren bedraagt op beide locaties in totaal locaties 992 m².

1.3 Het inrichtingsplan met een nieuwe bouwkaavel

Het voorliggende ontwikkelingsplan voor de erven is een uitwerking van het toepassen van de regeling Rood voor Rood en de totale herontwikkeling van de percelen aan de Derkinkweg en Zuid Esmarkerrondweg. Het bijbehorende, opgestelde inrichtingsplan (ontwerp) is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving, van toepassing zijnde beleid van de gemeente Enschede en de wensen van de familie Verveld. In dit inrichtingsplan is de ruimtelijke inrichting van beide locaties en de ontwikkeling van 1 nieuwbouwkaavel, ter grootte van 1.000 m² gelegen op locatie B, verwerkt. De exacte ligging hiervan wordt in hoofdstuk 4 en 5 besproken.



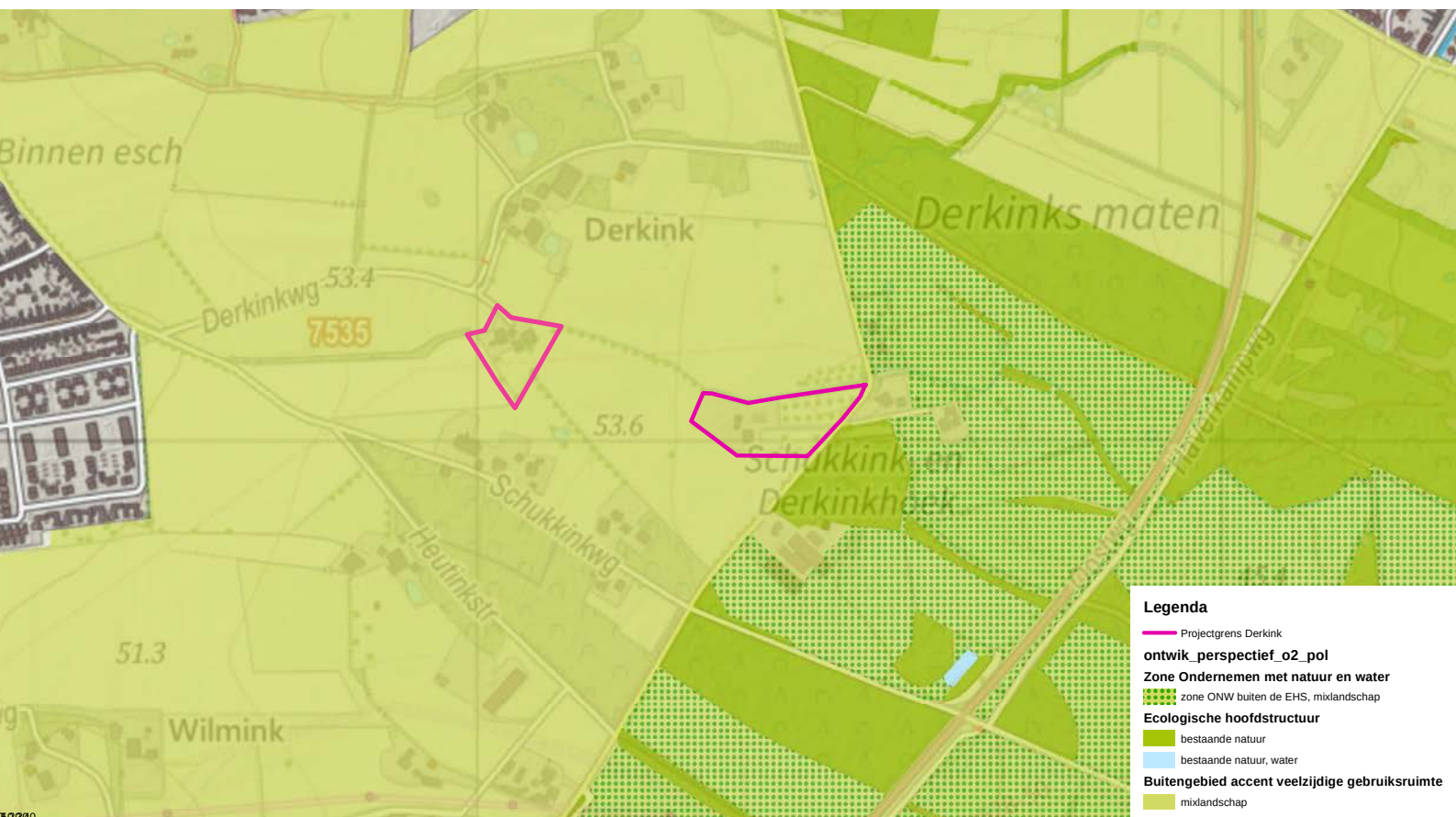
Afbeelding 3. Luchtfoto Derkinkweg 40 (locatie A)



Afbeelding 4. Luchtfoto Zuid Esmarkerrondweg 250 (locatie B)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt nader ingegaan op van toepassing zijnde beleid van de gemeente Enschede. In hoofdstuk drie worden onder andere de omgeving, historie en bodem van de projectlocaties geanalyseerd. Aan de hand van de in hoofdstuk vier opgestelde visie met betrekking tot landschap, beplanting, erfstructuur en bebouwing wordt in hoofdstuk vijf een ontwerp gepresenteerd. Dit ontwerp is de concrete vertaalslag van voorgaande stappen tot een concrete inrichting. Dit wordt nader onderbouwd met het beplantingsplan in hoofdstuk zes. Tot slot wordt in hoofdstuk vijf een financiële onderbouwing van dit ontwikkelingsplan gegeven. Hierbij worden investeringen in de ruimtelijke kwaliteit afgezet tegen de (meer)waarde van een toe te kennen bouwbestemming.



Afbeelding 5. Ontwikkelingsperspectieven



2

UITGANGSPUNTEN

Onderstaande uitgangspunten uit het provinciaal en gemeentelijk beleid vormen de basis voor dit ontwikkelingsplan.

2.1 Provinciaal beleid, de Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt de visie geschetst op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Het geeft ambities en doelstellingen van provinciaal belang aan en heeft de status van Structuurvisie, Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Verkeers- en vervoersplan en Bodemvisie. Het relevante, van toepassing zijnde beleid wordt hieronder toegelicht.

Eén van de hoofdlijnen van het beleid is de zogenaamde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De twee principes uit de Omgevingsvisie vormen hierbij het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

De KGO bevat een bundeling van diverse bestaande regelingen zoals Rood-voor-Rood, Roodvoor-rood', 'Rood-voor-groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. In dit plan is rekening gehouden met deze twee principes door de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te versterken.

Daarnaast worden in de Omgevingsvisie ontwikkelingsperspectieven (afbeelding 5) voor de verschillende landschapstypen beschreven. In dit specifieke geval liggen de locaties in het buitengebied met het accent "veelzijdige gebruiksruimte, mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burenen".

In dit perspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarmee wil de Omgevingsvisie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Aan de randen van de groen-blauwe hoofdstructuur liggen kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en



Afbeelding 6. Natuurlijk landschap

natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, landgoederen en wonen met natuur en / of water. Zo kunnen entrees worden gecreëerd die de groen-blauwe hoofdstructuur toegankelijk maken.

Uitgangspunten:

- Verbeteren landschappelijke kwaliteit;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

2.2.1 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag, afbeelding 6, geeft aan hoe het gebied is gevormd door abiotische en biotische processen. Hoe deze 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 een betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd was de ondergrond sturend voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd op goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is deze koppeling door technische mogelijkheden en mechanisatie steeds losser geworden en is door menselijke ingrijpen de kwaliteit van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden, temeer omdat ook het beleid van de Kaderrichtlijn Water deze gedachte volgt.

Dekzandgronden

De dekzandgronden beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Uitgangspunten:

- Natuurlijke beplanting gebruiken.



Afbeelding 7. Agrarisch cultuurlandschap

2.2.2 Laag van het agrarische cultuurlandschap

Kenmerken

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap, afbeelding 7, gaat het erom dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden. Er zijn grote verschillen in leeftijd van de verschillende landschappen. Afhankelijk van bijvoorbeeld 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. Structuur, maatvoering en landschapselementen worden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast.

Algemene ontwikkelingen

Landschapselementen verliezen hun functie voor de landbouw. Erven van stoppende boeren worden 'burger' erven voor wonen en/of werken. Met het verdwijnen van het oude landschap zijn er in de tijd ook nieuwe kwaliteiten aan toegevoegd. Het bestaande palet van agrarische cultuurlandschappen moet worden versterkt. Dit kan door middel van behoud en ontwikkelen van het landschap. Locatie A ligt volledig in het essenlandschap. Locatie B ligt deels in het essen- en deels in het jong heide- en broekontginningslandschap.

Essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een grote open es op een dekzandkop met daaromheen verschillende boerderijen. Afbeelding 7 geeft een algemeen beeld van dit landschapstype. Het open karakter van de essen wordt bedreigd door toename van bebouwing. De ambitie van de provincie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, open beekdalen en vroegere heidevelden.

Uitgangspunt:

- Versterken contrasten open es, mozaïek van de flank en open beekdalen.

Jong heide en broekontginningslandschap

De grote oppervlakte van voormalige natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met de essen en het oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. Deze dienden vervolgens als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van het omliggende essen- en hoevenlandschap zijn hier relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven. Eventuele nieuwe erven behoeven een stevige landschappelijke inpassing.

Uitgangspunten:

- Structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes versterken.



Afbeelding 8. Stedelijke laag

2.2.3 Stedelijke laag

Agrarisch gebied (wit)

Zowel locatie A als locatie B liggen in het agrarisch gebied (niet te zien op afbeelding 8). Agrarische erven hebben van oudsher een sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbouw, erfbepalingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend en verbonden met het landschap te houden.

Uitgangspunten:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

2.2.4 Lust- en leisurelaag

In de lust- en leisurelaag liggen de locaties in de stads- en dorpsranden. De ambitie is hier een bijdrage te leveren aan aantrekkelijke mix van woon, werk- en recreatiemilieus en deze te verbinden aan de stads- en dorpsranden.

Uitgangspunt:

- De identiteit van het landschap versterken

2.3 Gemeentelijk beleid: “Gids buitenkans 2014”

Het uitgangspunt bij het toetsen van initiatieven in het Enschedese buitengebied is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het tegengaan van verdere verstening is daarbij een belangrijk principe. Los van het feit dat bestaande bouwrechten worden gerespecteerd, zijn een aantal uitzonderingen mogelijk waaronder de gemeentelijke Rood voor Roodregeling. Deze regeling is gebaseerd op de provinciale regeling “Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel”, welke tevens is opgenomen in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Onderstaand wordt de Rood voor Roodregeling inclusief uitgangspunten samengevat beschreven. De Rood voor Roodregeling is gebaseerd op het principe dat, wanneer in het buitengebied landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken, de eigenaar het recht op een bouwkaai kan krijgen. Uit de (meer)waarde van de bouwkaai dienen vervolgens een aantal kostensoorten te worden betaald. Voor sloopkosten hanteert de

gemeente standaard een bedrag van € 25,- per m² exclusief BTW. Voor het bepalen van de kosten van asbestverwijdering dienen minimaal twee offertes te worden overlegd. Advies- onderzoeks- en plankosten mogen gezamenlijk tot een bedrag van maximaal € 15.000,- ten laste van de bouwka­vel worden gebracht. Tot slot mogen ook legeskosten ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan tot een bedrag van maximaal € 15.000,- ten laste van de bouwka­vel worden gebracht.

30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de gesloopte gebouwen mag de eigenaar behouden. Het restant van de te maken kosten minus de opbrengst van de bouwka­vel moet worden besteed aan maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Om gebruik te kunnen maken van de regeling dienen alle (met in principe een minimum van 850 m²) landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken. Hiervan dient 75% van de oppervlakte op één of twee erven binnen de gemeente Enschede te zijn. De overige 25% kan eventueel elders worden gesloopt. Wanneer er een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, kan, onder voorwaarden, een extra bouwka­vel worden toegekend.

De nieuwe bouwka­vel kan liggen op een boerenerf, aansluitend op bestaande dorpskernen of lintbebouwing of in het stedelijke gebied. Een bouwka­vel heeft een standaard oppervlakte van 1000 m² en er kan een woning van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m² worden gebouwd.



Afbeelding 9. Historische kaart 1891



Afbeelding 10. Historische kaart 1929



Afbeelding 11. Historische kaart 1955



3

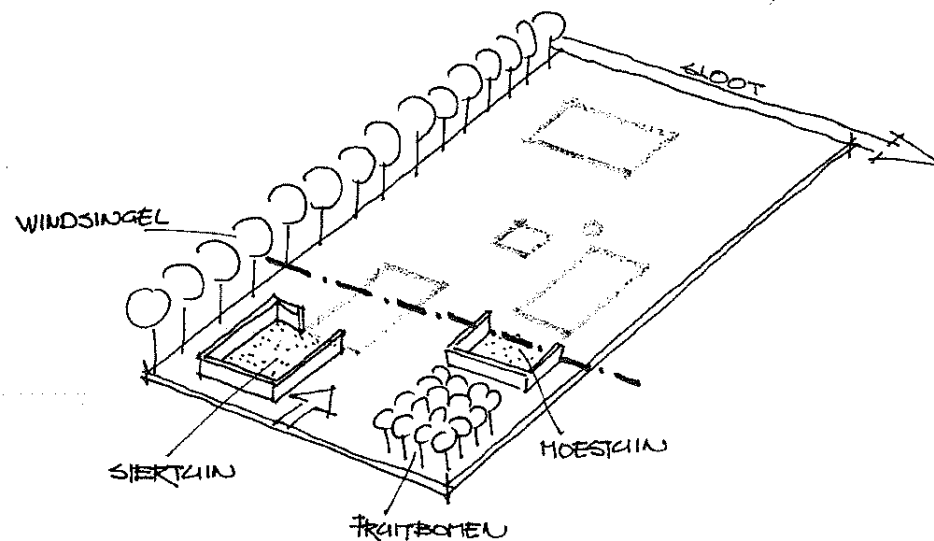
PROJECTLOCATIE NADER BEKEKEN

3.1 Historische relatie

Voor de historische analyse zijn een aantal topografische kaarten vanaf het jaar 1891 gebruikt (afbeelding 9,10,11). Hierop is zowel op locaties A als op locatie B al in 1891 bebouwing te zien. Echter de perceelvormen wijken nog af van de huidige vorm. Op de kaart van 1891 is te zien dat de locaties zich bevinden in een overgangszone tussen de essencomplexen en uitgestrekte heidegebieden (woeste gronden) ten oosten hier van. Deze overgangszone wordt gekenmerkt door een blokverkaveling veelal omzoomd door houtwallen. De kavels zijn voornamelijk ingericht als weidegrond maar ook akkerbouw vindt op deze kavels plaats.

In 1929 zien we een hiërarchie ontstaan in de infrastructuur. Er ontstaat lintbebouwing op de Binnenesch (ten westen van onze locaties) en er ontstaan meer bosbouwkavels in het heidegebied.

In 1955 zien we dat de woeste gronden in het oosten grotendeels zijn ontgonnen. Het is vrij rationeel verkaveld en bestaat voor 80% uit weidegronden. De essencomplexen zijn verkaveld in de vorm van blokverkaveling. De doorgaande weg langs locatie A is opgeheven. Vanaf de noordzijde functioneert een restant van deze weg als oprit. Er zijn in het algemeen ook veel wegen verdwenen of rechtgetrokken. De stad Enschede heeft een flinke groei gemaakt naar het oosten en is nu op de Binnenesch gelegen. De eens zo markante overgangszone is nu veel minder herkenbaar geworden.



Afbeelding 12. Oorspronkelijke opbouw van een agrarisch erf. Deze opbouw is nog zeer goed herkenbaar op hedendaagse erven. Deze opbouw kan als inspiratie gebruikt worden voor het erfontwerp, zonder historiserend te zijn.

3.1.1 Erfopbouw algemeen

Om het erf te in te richten, hebben we gekeken naar algemene karakteristieken van een erf. We laten ons hierdoor inspireren en vertalen deze traditionele en streekkarakteristieken. Een erf bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en bestrating. Omdat een erf - als agrarisch bedrijf - vooral functioneel moet zijn is daarvoor een bepaalde indeling gewenst. Algemene karakteristieken die gelden voor erven zijn hieronder opgesomd:

- Verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie;
- Combinatie van gebouwen en beplanting;
- Onderverdeling in een voor- en achtererf*;
- Oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.

3.1.2 Karakteristieken Twents erf

Voor de erven in regio Twente is een scan gemaakt. Hierin komen de volgende regionale typering naar voren:

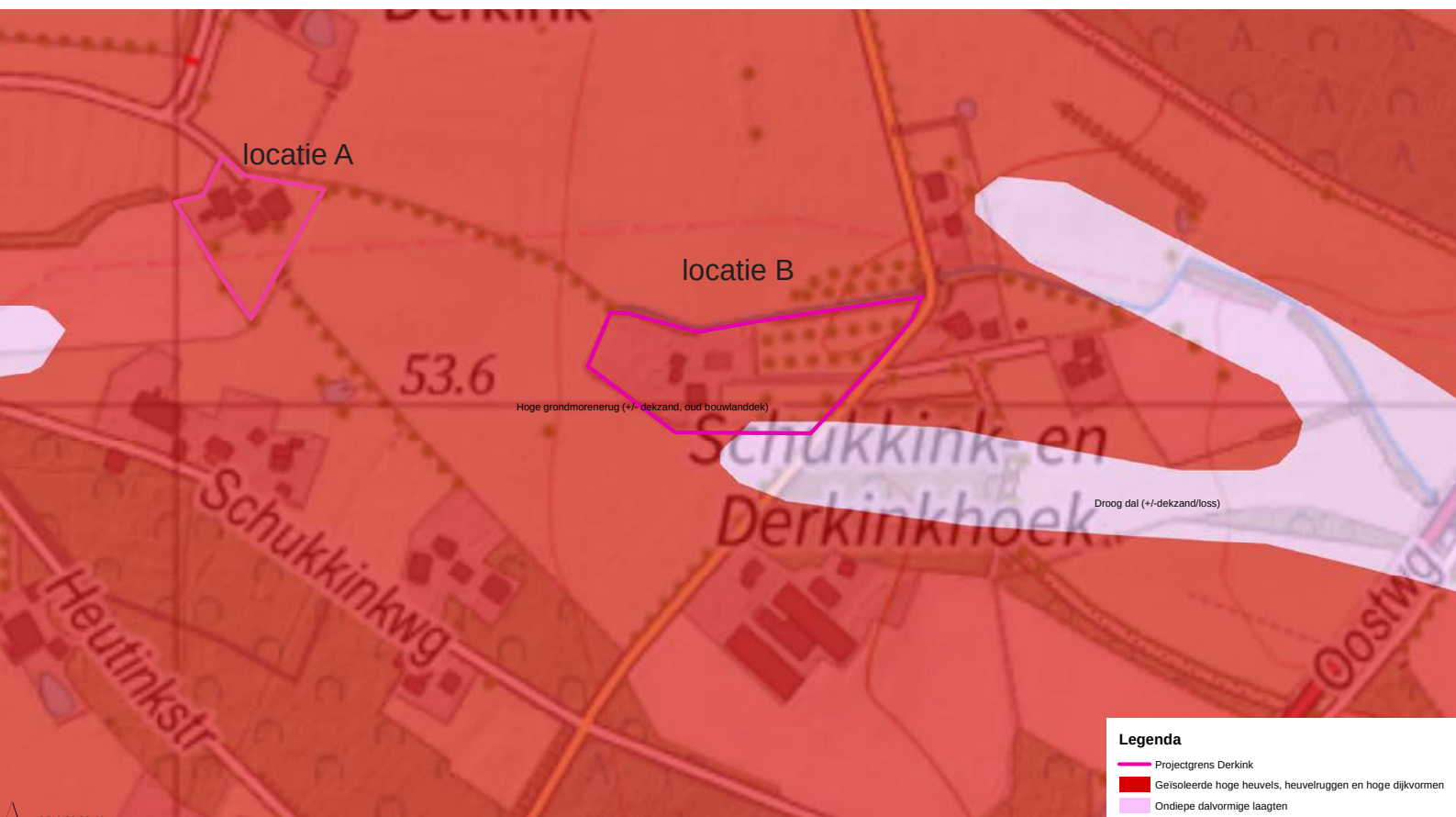
- Onderscheid in voor- en achtererf;
- Bebouwing heeft een agrarische uitstraling;
- Hiërarchie in bebouwing;
- Gestrooide bebouwing, wars van alle formele vormgeving;
- Rafelig silhouet;
- Verwantschap in bebouwing (Dakvorm, kleur e.d.);
- Rode panne daken en windveren;
- Markante solitaire bomen zoals een noot;
- Eiken(gaarden) op het erf;
- Bescheiden siertuin in combinatie met nutstuin voor de voorgevel, omgeven door haag (met hekje) van meidoorn, taxus, buxus, liguster of een hekwerk;
- Bestrating in tuingedeelte bestaat uit halfverharding, gebakken klinkers, keitjes;
- Erfafscheiding: combinatie van hagen (meidoorn, liguster en beuk) en hekken. Veldkeien, veelal wit geschilderd in het gras. Een houten hek bij de toegang van het erf (een landhek met eikenstam en stronk).

(Bron: *Traditie en vernieuwing, Het Oversticht/Provincie Overijssel en Boerderijen in Nederland, Koen Kleijn*)

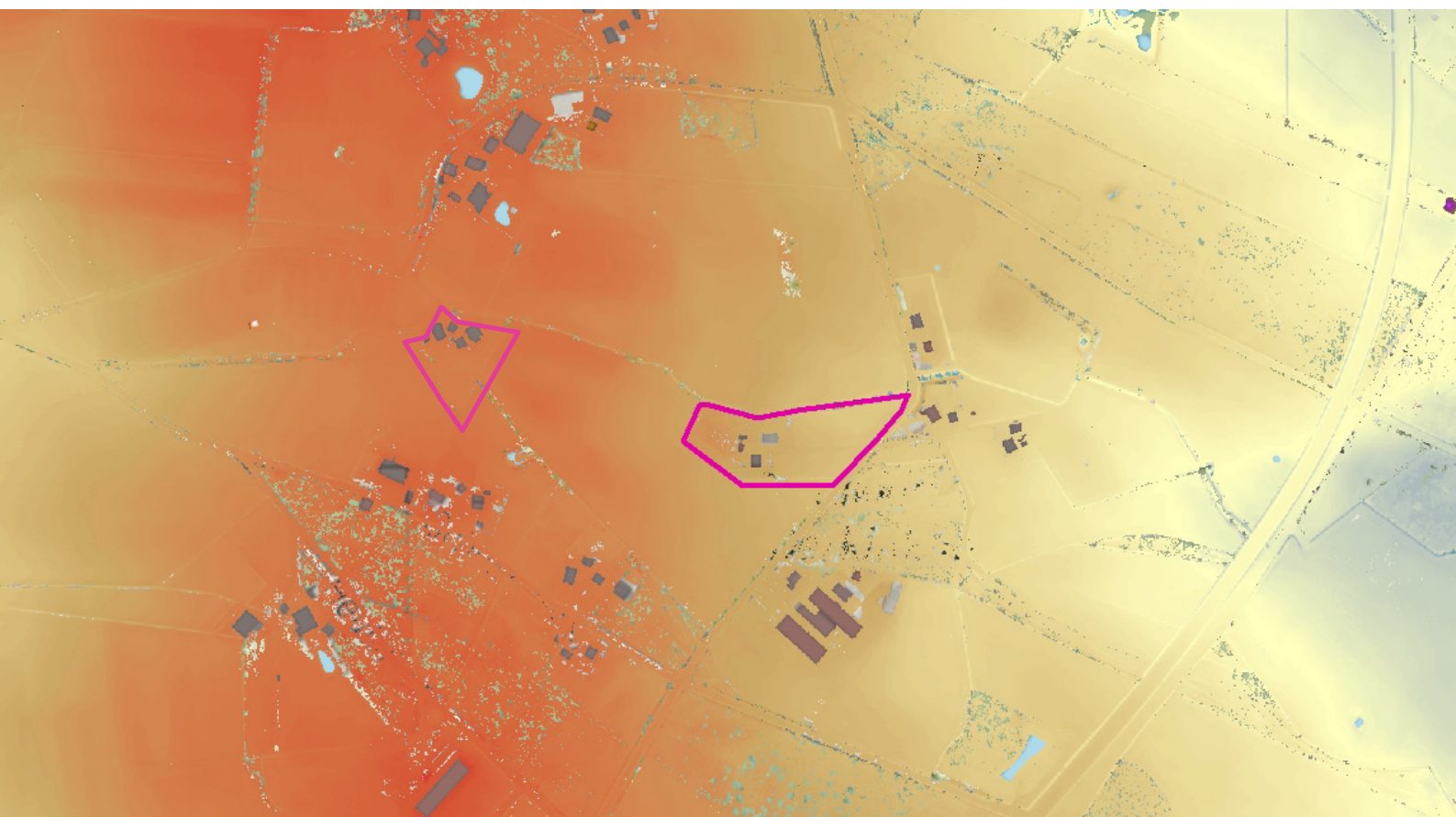
Uitgangspunten erfopbouw:

- Erf vervlechten met landschap;
- Overwegen welke historische en regionale kenmerken toe te passen zijn binnen bestaand beleid en praktische kaders.

* Van oudsher is op de erven een indeling in voor- en achtererf te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan. Op het voorerf (en zijerf) speelde wonen de hoofdrol. Hier is vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. Werken speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo (Bron: *Traditie en vernieuwing – Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen*).



Afbeelding 13. Geomorfologische kaart



Afbeelding 14. Hoogtekaart

3.2 Bodem en waterhuishouding

3.2.1 Geomorfologie

De locaties liggen op een hogere rug in het landschap die overstoven is geweest met dekzand. Op deze hoge ruggen is door eeuwenlange landbouw een oud bouwlanddek ontstaan (afbeelding 13).

3.2.2 Hoogteligging

Op de hoogtekkaart (afbeelding 14) is te zien dat locatie A op het hoge deel in het landschap ligt en locatie B op de overgang van het hoge naar het lage deel.

3.2.3 Bodemkaart

Enkeerd- en laarpodzolgronden

Op afbeelding 15 is te zien dat locatie A een enkeerdgrond heeft en locatie B bestaat hoofdzakelijk uit laarpodzolgrond. Deze gronden hebben een dikkere humeuze bovengrond dan een 'normale' grondbewerking kan veroorzaken. De humeuze bovenlaag is meestal ontstaan door ophoging. Deze heeft bovendien een stempel gedrukt op het landschap en op het verkavelingspatroon. Na de ontginning uit bos of heide in de middeleeuwen hebben opeenvolgende generaties boeren de vruchtbaarheid van het bouwland in stand gehouden door bemesting met potstalmest. Deze bemestingswijze is in gebruik gebleven tot de invoering van de kunstmest in het begin van de twintigste eeuw. Dergelijke gronden die uitsluitend in Nederland en de aangrenzende delen van West-Europa voorkomen, worden enkeerdgronden genoemd, mits het humushoudende dek meer dan 50 cm dik is. Gronden met matig dikke mestdekken (30-50 cm dik) worden benoemd naar het bodemprofiel onder het mestdek. De naam is ontleend aan de oude bouwlanden. Zo zijn humuspodzolgronden met een mestdek laarpodzolgronden. Laar is een naam voor oude ontginningen (bron: www.historischekringdebilt.nl).

Relatie tussen bodem en plantengroei

De bodemkaart geeft extra informatie en onderbouwing voor een goede plantkeuze. Beplanting die namelijk van nature op deze bodemtypen groeit (inheems), heeft namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich. Door een habitat te verschaffen, eten te bieden of een schuilplaats te geven.

Kleine dieren vormen voedsel voor grote dieren

Op de eik, wilg en berk komen in Nederland veel meer insecten voor dan op de exoten zoals acacia, conifeer en plataan. Een Zomereik herbergt bijna 500 insecten, schimmels en mossoorten. Een uitheemse eik niet meer dan twaalf verschillende soorten. Insecten vormen op hun beurt weer de voedselbron voor vogels en kleine zoogdieren.



Afbeelding 15. Bodemkaart

Plantenkeuze

Op basis van de ondergrond en de grondwaterstand samen met de al aanwezige beplanting in de directe omgeving is een advies voor een voorkeurssortiment te bepalen. Door voor meerdere plantsoorten te kiezen ontstaat een grotere diversiteit en grotere ecologische waarde.

De bodem op de locaties bestaat uit een enkeerdgrond en een laarpodzol met grondwatertrap V (gemiddelde hoogste grondwaterstand < 40 cm en gemiddeld laagste grondwaterstand >120 cm). Op deze gronden groeit van oorsprong een vochtig Wintereiken-Beukenbos. Hier komen de volgende soorten voor: beuk, (wintereik), zomereik, ruwe berk, vuilboom, hazelaar, hulst, lijsterbes, zachte berk, ratelpopulier, boswilg, appel, framboos, kamperfoelie.

Randvoorwaarden beplanting:

- Keuze voor inheems en streekeigen plantmateriaal



Legenda



Bestaande boerderij



Te verplaatsen bijgebouw



Bestaande bomen en struiken



Nieuwe bomen (inheemse boomsoorten)



Nieuwe haag (inheemse haagsoort)



Bestaande fruitbomen



Siertuin/gazon



Gras



Erf



Raster met eiken palen



Landhek



Te slopen gebouwen

-----> Zichtlijn

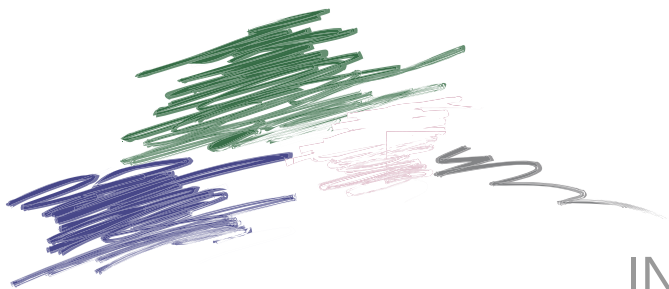
0m

20m

100m



Afbeelding 16. Inrichtingsplan locatie A



4

INRICHTINGSPLAN

4.1 INRICHTINGSPLAN

De uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleid, analyse van het landschap en de omgeving en wensen van de initiatiefnemers hebben geleid tot het inrichtingsplan (afbeelding 16 en 17). Deze inrichtingsplannen worden in onderstaande paragrafen nader toegelicht.

4.2 Erfstructuur

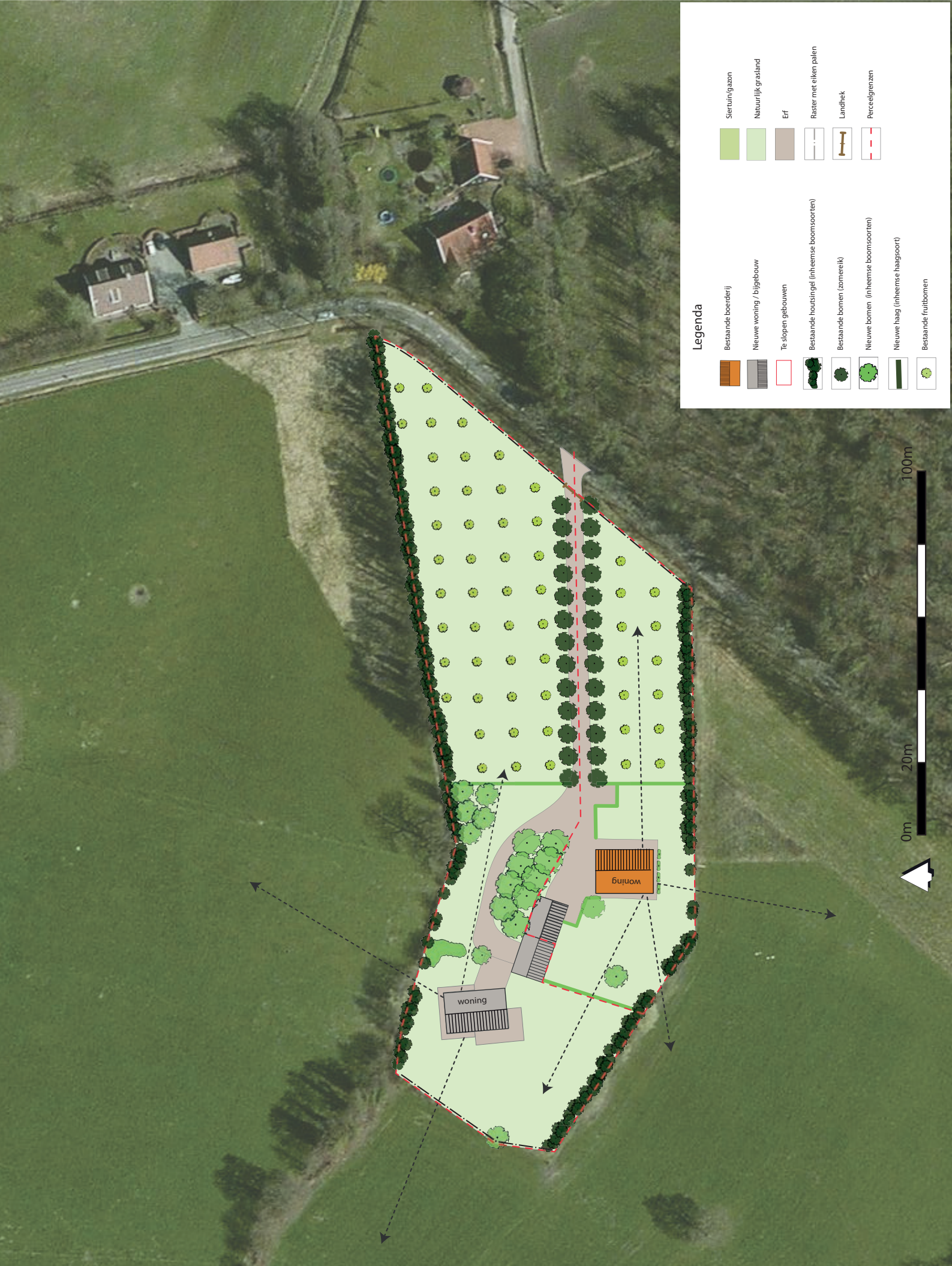
De erven liggen in het Twentse coulisselandschap. De kenmerken voor het Twentse erf worden ingezet om het erf in te richten. Dat betekent een losse strooiing van gebouwen op het erf en opgaande beplanting van divers bomen en struiken. De erven zijn vrij besloten door singels, houtwallen, erfbossen en erfbeplanting. Één gebouw vormt het hoofdhuis (het bestaande woonhuis) en rondom het hoofdhuis is er meer detaillering. De rest van de bebouwing zijn bijgebouwen en rondom deze bijgebouwen en de rest van het erf is er minder detaillering.

Voor **locatie A** (Dernkinkweg 40) betekent dit:

In het verleden heeft een doorgaande weg over het erf gelopen. Dat verklaart waarom in de huidige situatie de achterkant van het huis naar de bestaande weg is gekeerd. De bestaande karakterstieke schuur (96 m², nummer 1 in bijlage 1) wordt verplaatst om een meer open erf te creëren. Het zicht aan de voorzijde van het huis wordt open gehouden. Een nieuw te planten boom zorgt voor geleiding van het zicht.

Voor **locatie B** (Zuid Esmarkerrondweg 250) betekent dit:

Op het erf liggen twee kavels die samen als één erf worden ontwikkeld. De bestaande woning is het hoofdhuis. De nieuw te bouwen woning is achterop het erf gepositioneerd. Daarnaast worden er nog twee bijgebouwen ontwikkeld, bij elke woning 1 á 100 m². Rond het hoofdhuis komt een aantal hagen om het erf een besloten karakter te geven. Centraal op het erf komt een erfbosje. De toegangsweg naar het nieuw te bouwen huis wordt om dit erfbosje heen geleid. Om de karakteristiek van het Twentse erf kracht bij te zetten, worden de twee bijgebouwen (á 100 m² per bijgebouw) gekoppeld.



Afbeelding 17. Inrichtingsplan locatie B

4.3 Bebouwing

Locatie A (Derkinkweg 40)

Het huidige woonhuis wordt gehandhaafd en de bestaande karakterstieke schuur (96 m²) wordt verplaatst. Daarnaast wordt een nieuwe schuur (100 m²) gebouwd, welke dezelfde materialisering heeft als de te verplaatsen schuur.

Locatie B (Zuid Esmarkerrondweg 250)

De bestaande woning vormt duidelijk de hoofdwoning. De woning is opgetrokken uit baksteen en kent een rijkere detaillering dan de andere bouwvolumes op het erf (inclusief de nieuwe woning).

De nieuwe woning (max. 750 m³) ligt verder naar achteren, is eenvoudig van materiaalgebruik en detaillering.

De nieuwe (geschakelde) bijgebouwen (2 x 100 m²) staan op het midden van het erf. Het bijgebouw en de nieuwe woning kennen overeenkomsten in materiaal en kleurgebruik.

De woningen hebben door middel van een aantal zichtlijnen een relatie met het landschap.

4.4 Beplantingsplan

In het beplantingsplan zijn inheemse boom- en heestersoorten voorgesteld en uitgewerkt. Hierdoor is inzichtelijk hoeveel beplanting in welke maat zal worden aangeplant om tot het eindbeeld van het erfontwerp en de landschappelijke inpassing in de omgeving te komen. De bodem is hierbij sturend voor het gekozen plantmateriaal. Beplanting die van nature op deze bodemtypen groeit, heeft veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich, door een habitat te verschaffen, eten te bieden of een schuilplaats te geven. De begroting behorend bij het beplantingsplan is te vinden in bijlage 2.

Beplantingsplan locatie A (zie afbeelding 18)

Langs de oprijlaan wordt de laanstructuur versterkt door het plaatsen van een nieuwe rij bomen aan de zuidzijde van de oprit. Midden op het erf komt een solitaire boom. Om direct een mooi beeld te krijgen wordt een forse maat aangehouden. De houtsingel aan de noord-oostzijde van de locatie is in de huidige situatie onderbroken.

Rondom de twee schuren worden de bestaande bomen aangevuld zodat er een erfbosje ontstaat. Ook de bomenrij aan de westzijde wordt aangevuld, zodat het landschapselement weer een eenheid vormt. Rondom de sier- en moestuin komen hagen.

- 1. Solitaire boom:** Op het midden van het erf komt een solitaire linde. Om snel resultaat te creëren wordt een grote maat (maat 20-25) geplant;
- 2. Bosje:** 5 zomereiken (maat 18-20) vullen de bestaande bomen aan tot een erfbosje;
- 3. Haag:** De haag (hoogte ± 1 m) omzoomt de sier- en moestuin voorstel: meidoorn (75 meter lengte, haag 2 rijig);
- 4.** De bestaande **bomenrij** wordt aangevuld met twee forse bomen (eiken, maat 20-25);
- 5. Houtsingel** aanvullen met bosplantsoen (eik, lijsterbes, hazelaar, vuilboom, hulst, zachte berk);



Afbeelding 18. Beplantingsplan locatie A



Afbeelding 19. Beplantingsplan locatie B

6. De bestaande **laanstructuur** wordt aangevuld met zes bomen (eiken, maat 18-20);
7. **Hek**: het begin van het erf wordt voorzien van een eiken landhek;
8. **Raster** Het erf wordt voorzien van een nieuw raster met gekloofde eiken palen en glad draad. Ook de afscheiding naar het wekje wordt hiermee voorzien. De totale lengte bedraagt 195 meter.

Beplantingsplan locatie B (zie figuur 19)

De locatie wordt omzoomd door bomensingels; alleen de westzijde is open. Om het daar ook visueel te begrenzen komt er in de knik van de erfafscheiding een solitaire boom. Via de bestaande bomenlaan kom je vanaf de weg op het erf. Aan weerszijde van de bomenlaan is een bestaande boomgaard. Op de overgang tussen erf en boomgaard wordt een nieuwe haag geplant. Centraal op het erf ligt een erfbosje wat visueel ook de twee te vormen percelen scheidt. Aan de noordzijde in knik van de locatie worden een paar nieuwe bomen geplant om het intieme karakter op dat deel van het erf te versterken. Voor het hoofdhuis worden leilinden aangeplant en het tuingedeelte van het hoofdhuis wordt door middel van een haag van de rest van het erf gescheiden. Bij het nieuw te bouwen huis wordt een afscheiding met struikvormers gemaakt (dit vormt een andere detaillering als rond het hoofdhuis). Om het erf meer in te delen in ruimtes wordt er een aantal solitaire bomen aangeplant.

1. **Bosje**: Dit bosje sluit aan bij het erfbosje (3). Voorstel: 5 zomereiken (maat 18-20);
2. **Haag**: De scheiding tussen erf en boomgaard en rondom de tuin van het hoofdhuis krijgen beukenhagen (hoogte ± 1 m). De totale lengte hiervan is 125 meter;
3. **Erfbosje** Het erfbosje vormt een visuele afscheiding tussen de twee erven en versterkt het intieme karakter van het erf. Op het Twentse erf horen traditioneel eikengaarden. Om die reden worden hier 9 zomereiken (maat 18-20) geplant;
4. **Solitaire bomen**: Deze bomen helpen de ruimtes op het erf te vormen. Deze bomen mogen zich onderscheiden van de rest van de bomen op het erf. Om snel resultaat te boeken worden twee forsere beuken (maat 20-25) geplant;
5. **Sierboom**: Deze solitaire boom staat in de tuin. Hij mag een sierkarakter hebben. Voorstel: zoete kers (maat 18-20);
6. **Solitaire boom**: Deze boom markeert de grens van het erf. Hij sluit aan bij de rest van de randbeplanting. Hiervoor wordt een forse zomereik (maat 20-25) aangeplant;
7. **Leilinde**: aan de zuidzijde van het hoofdhuis komen 4 leilinden als afscherming tegen de zon;
8. **Struiken**: De omgeving van het tweede woonhuis wordt afgeschermd door 50 m² rhododendrons en niet door een haag. Dit geeft een andere detaillering dan bij het hoofdhuis;
9. **Raster**: Daar waar de bomensingels geen afscheiding vormen tussen het erf en de omgeving wordt er een nieuw raster gemaakt van gekloofde eikenpalen en glad draad;
10. **Hek**: Een eiken landhek vormt de afscheiding tussen oprijlaan en weg.



5

FINANCIËLE ONDERBOUWING

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten van de ontwikkeling worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwka­vel. Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloop- en asbestsaneringskosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing, kosten voor plan- en legeskosten en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op de projectlocaties en directe omgeving. De genoemde bedragen zijn nader uitgewerkt in de financiële onderbouwing, te vinden in bijlage 3.

5.1 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwka­vel. Voor het bepalen van de waarde van de woningbouwka­vel heeft de gemeente Enschede een taxatie laten uitvoeren. De waarde van een woningbouwka­vel van 1.000 m² aan de Zuid Esmarkerrondweg 250 is door de gemeente Enschede getaxeerd (peildatum mei 2016) op € 195.000,-. Voor de waarde van de ondergrond van de bouwka­vel wordt € 15.000,- aangehouden.

Getaxeerde waarde bouwka­vel:	€ 195.000,-
Waarde ondergrond bouwka­vel:	€ 15.000,-
Waarde bouwbest. bouwka­vel:	€ 180.000,-

De waarde­stijging bedraagt daarmee € 180.000,-. Dit bedrag moet na aftrek van de sloopkosten, kosten van asbestsanering, plan- en legeskosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

5.2 Kosten ten laste van opbrengst bouwka­vel en 30%

gecorrigeerde vervangingswaarde

Sloopkosten

In de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te

verwijderen. In dit ontwikkelingsplan wordt in totaal 992 m² aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesaneerd. De vierkante meters voor de sloop van de karakterstieke schuur á 96 m² zijn, conform de afspraken in de brief van de gemeente Enschede d.d. 2-1-2014, niet in deze 992 m² meegenomen. Schuur 2 op de Zuid Esmarkerrondweg 250 is reeds gesaneerd. De vierkante meters zijn wel meegenomen, de sloopkosten, conform de afspraken in de brief van de gemeente Enschede d.d. 26-1-2012, niet. Gerekend met de standaardwaarde bedragen de sloopkosten (exclusief asbestsanering) in totaal **€ 22.325** inclusief BTW.

Asbestverwijdering

Op basis van de uitgevoerde asbestinventarisatie zijn twee offertes opgevraagd voor de sanering. Deze zijn toegevoegd in bijlagen 4A en 4B. De goedkoopste offerte voor het verwijderen van het aanwezige asbest bedraagt **€ 2.541,-** inclusief BTW (zie bijlage 3 voor berekening).

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. In bijlage 5 is de taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen. De totale gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing bedraagt € 24.066,-. 30% procent van dit bedrag, **€ 7.220,-**, hoeft niet geïnvesteerd te worden.

Advies-, onderzoeks- en plankosten en leges

Advies-, onderzoeks- en plankosten mogen gezamenlijk tot een bedrag van maximaal € 15.000,- ten laste van de opbrengst van de bouwkavel worden gebracht. Legeskosten mogen tot een bedrag van maximaal € 15.000,- ten laste van de bouwkavel worden gebracht. In de praktijk zijn deze advies-, onderzoeks- en plankosten hoger gebleken dan € 15.000. Deze meerkosten kunnen en worden niet ten laste van de ontwikkeling ingebracht: voor de herontwikkeling van de Derkinkweg 40 en Zuid Esmarkerrondweg 250 betekent dit dat in totaal **€ 30.000,-** in mindering wordt gebracht op de opbrengst van de bouwkavel.

5.3 Investing in ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit bij de Rood voor Rood-regeling, wordt conform de volgende berekening bepaald:

Waarde bouwbestemming bouwkavel	€ 180.000,-
Standaard sloopkosten	€ 22.325,-
Asbestverwijdering	€ 2.541,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 7.220,-
Advies-, onderzoeks- en plankosten en leges	€ 30.000,-
Noodzakelijke investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 117.914,-

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Hieronder zijn de investeringen toegelicht.

Landschap en natuur op projectlocaties

Op de twee projectlocaties waar een aantal schuren wordt gesloopt, zal tevens een bijdrage worden geleverd aan het landschap en natuur. De financiële onderbouwing hiervan is te vinden in bijlage 2. Op projectlocatie A zal een aantrekkelijker erf worden gecreëerd en zal aansluiting op de omgeving worden gezocht. Zo wordt een aantal lanen doorgetrokken. Daarnaast wordt een erf gecreëerd door de locatie voor een deel te omzoomen met een haag (inheems soort). Voor op het erf wordt een linde geplant. Daarnaast wordt een houtwal doorgetrokken. De oprit wordt afgesloten met een tweedelig robuust eiken landhek.

Op projectlocatie B wordt, door het toevoegen van een extra woning en twee bijgebouwen, een erf gecreëerd. Het geheel zal worden omsloten door hagen van inheemse haagsoorten. Een aantal beuken zorgt voor een uitstraling met allure en er wordt een eikenhouten raster geplaatst. De oprit van het erf wordt aan de Zuid Esmarkerrondweg afgesloten met een tweedelig robuust eiken landhek. In totaal wordt er **€ 32.000,-** in landschap en natuur geïnvesteerd.

Natuur, landschap en recreatie elders op het landgoed

Op het landgoed in de omgeving zullen extra investeringen worden gedaan. De onderbouwing van deze kosten is opgenomen in de raming in bijlage 6. Zo wordt extra natuur worden gerealiseerd in de vorm van twee poelen en twee stukken natuurlijk grasland (zie figuur 20). Hiertoe wordt in totaal 6.000 m² agrarische grond ingebracht. De afwaardering van landbouw naar water/natuur bedraagt hierbij **€ 43.800** (waarde agrarische bestemming á € 85.000,- per hectare naar natuur bestemming á € 12.000 per hectare).

In de omgeving van het landgoed liggen op dit moment verschillende wandelpaden en wandelroutes. In figuur 20 zijn deze met paarse stippellijnen weergegeven. Om aansluiting te zoeken bij dit recreatieve netwerk, en de stadsrand en het landgoed hiermee recreatief aantrekkelijker te maken, worden enkele wandelpaden aangelegd. Deze zijn in figuur 20 weergegeven als rood gearceerde lijnen. Zoals goed te zien is vormen deze toe te voegen wandelpaden een welkome aanvulling; in plaats van langs verharde wegen te lopen, zal dit door dit plan via de landerijen kunnen. In totaal wordt er 2.492 meter wandelpaden toegevoegd.

De kosten voor de aanleg van de poelen, natuur, wandelpaden en afrastering bedragen **€ 35.560**. Daarnaast zullen de poelen, natuur en paden voor 25 jaar beheerd en onderhouden worden. De beheers- en onderhoudskosten worden geraamd op € 1.510 per jaar; voor de gehele periode bedraagt dit **€ 37.750**. In die periode zal geen aanspraak worden gemaakt op andere subsidie ten behoeve van beheer en onderhoud. De kosten voor de aanleg en beheer en onderhoud bedragen daarmee **€ 74.820**.

De totale kosten voor de afwaardering van de gronden en aanleg en beheer en onderhoud (voor de duur van 25 jaar) van natuur, landschap en recreatie elders op het landgoed bedragen **€ 117.110**.



Afbeelding 20. Nieuwe recreatie op het Landgoed

Cultuurhistorie

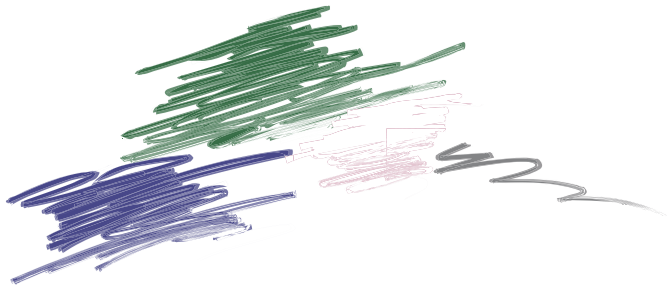
Op projectlocatie A staat op dit moment een verouderde, karakteristieke grupstal (Schöppe). De herbouw hiervan draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Conform toezegging van de gemeente in haar mail (d.d. 30 april 2014), is het mogelijk kosten voor maatregelen aan de buitenkant van de schuur, ten laste te leggen van de opbrengst van de bouwkaavel. Deze kosten dienen wel te zijn gebaseerd op restauratieplan. Een restauratieplan is opgenomen in bijlage 6A en 6B. De kosten voor de herbouw van de schuur bedragen in totaal € 98.533,30. Kosten die gemaakt worden voor maatregelen aan de buitenkant bedragen **€ 34.968,-** (toegerekende posten opgenomen in de financiële onderbouwing in bijlage 3). Met het terugbouwen van deze karakterstieke schuur, worden de planologische mogelijkheden ingevuld. Dit voorkomt de mogelijkheid dat er in de toekomst een minder mooi, niet in het landschap passend, bijgebouw wordt gebouwd. Het herbouwen van de karakterstieke schuur is daarmee een investering in de ruimtelijke kwaliteit.

5.4 Conclusie

Vanuit de regeling Rood voor Rood is een investering van € 117.915,- in ruimtelijke kwaliteit verplicht. Op de projectlocaties en in de omgeving wordt in totaal € 184.077,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

Landschap en natuur op erven	€ 32.000,-
Cultuurhistorie	€ 34.968,-
Natuur, landschap en recreatie elders op landgoed	€ 117.110,-
Totale investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 184.077,-

Hiermee wordt, door middel van de verschillende ingrepen, de waardestijging van de ondergrond ruim voldoende gecompenseerd. Op deze manier wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarden uit de rood voor rood regeling.



BIJLAGEN

Bijlage 1:	Overzicht te slopen schuren
Bijlage 2:	Begroting beplantingsplan inrichting erven
Bijlage 3:	Financiële onderbouwing
Bijlage 4A:	Offerte asbestverwijdering
Bijlage 4B:	Offerte asbestverwijdering
Bijlage 5:	Gecorrigeerde vervangingswaarde
Bijlage 6:	Raming natuur-landschap-recreatie
Bijlage 7A:	Vernieuwbouw Schöppe
Bijlage 7B:	Vernieuwbouw Schöppe



BIJLAGE 1: OVERZICHT TE SLOPEN SCHUREN



BIJLAGE 2: BEGROTING BEPLANTINGSPLAN ERVEN

Bijlage 2 Kostenberekening inrichting erven landgoed Derkink

Deelgebied	Onderhoudswerkzaamheden	Aantal	Eenheid	Eenheidspr ijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
Locatie A Derkinkweg 40						
Bomen						
	Leveren Eiken. Maat 18-20	11	stuks	€ 150,00		€ 1.650
	Leveren Eiken. Maat 20-25	2	stuks	€ 225,00		€ 450
	Leveren Linde. Maat 20-25	1	stuks	€ 220,00		€ 220
	Planten bomen (graven plantgat, bemesting en aanbrengen boompalen/band)	18	stuks	€ 65,00	€ 1.170	
	Inboet 10%				€ 117,00	€ 232,00
Bosplantsoen						
	Leveren bosplantsoen t.b.v. strook á 25 x 5 meter	125	stuks	€ 1,50		€ 188
	Planten (graven plantgat en planten) bosplantsoen	125	stuks	€ 2,00	€ 250	
	Inboet 10%				€ 25,00	€ 18,75
Hagen						
	Leveren haagplantsoen meidoorn 100-125 cm	600	stuks	€ 1,50		€ 900
	Planten van haag 2 rijen, 8 planten per strekkende meter, 75 meter	75	m1	€ 9,50	€ 713	
	Grondverbetering t.b.v. plantsleuven	75	m1	€ 12,00	€ 900	
	Inboet 10%				€ 161,25	€ 90,00
Scheidingen						
	Leveren en aanbrengen luxe eiken landhek, 2-delig, 5 meter lengte	1	stuk	€ 1.400,00	€ 1.400	
	Leveren en aanbrengen raster met eiken palen	195	m	€ 6,50	€ 1.268	
Locatie B Zuid Esmarkerrondweg 250						
Bomen						
	Leveren Eiken. Maat 18-20	14	stuks	€ 150,00		€ 2.100
	Leveren Eiken. Maat 20-25	1	stuks	€ 225,00		€ 225
	Leveren Beuken. Maat 20-25	2	stuks	€ 225,00		€ 450
	Leveren Leilinden. Maat 18-20	4	stuks	€ 150,00		€ 600
	Leveren Sierkers. Maat 18-20	1	stuks	€ 150,00		€ 150
	Planten bomen (graven plantgat, bemesting en aanbrengen boompalen/band)	22	stuks	€ 65,00	€ 1.430	
	Inboet 10%				€ 143,00	€ 352,50
Heesters						
	Leveren Rhododendrons, 1 per m2, maat 60-80, 50 m2	50	stuks	€ 25,00		€ 1.250
	Planten (graven plantgat en planten) heesters	50	stuks	€ 3,00	€ 150	
	Grondverbetering t.b.v. plantgaten	50	stuks	€ 2,50	€ 125	
	Inboet 10%				€ 27,50	€ 125,00
Hagen						
	Leveren haagplantsoen Beuk 100-125 cm	400	stuks	€ 1,80		€ 720
	Planten van hagen, 2 rijig, 4 planten per strekkende meter, 125 meter	125	m1	€ 9,50	€ 1.188	
	Grond verbetering t.b.v. plantsleuven	125	m1	€ 12,00	€ 1.500	
	Inboet 10%				€ 268,75	€ 72,00
Scheidingen						
	Leveren en aanbrengen luxe eiken landhek, 2-delig, 8 meter lengte	1	stuk	€ 2.000,00	€ 2.000	
	Leveren en aanbrengen raster met eiken palen	155	m	€ 6,50	€ 1.008	
				Subtotaal	€ 13.843	€ 9.793
Onvolledigheidstoeslag				5	€ 690	€ 490
Uitvoeringskosten				4	€ 550	€ 390
Algemene kosten				4	€ 550	€ 390
Winst & risico				5	€ 690	€ 490
				Subtotaal toeslagen	€ 2.480	€ 1.760
subtotaal ex btw					€ 16.323	€ 11.553
subtotaal incl btw					€ 19.750	€ 12.250
Eindtotaal incl btw						€ 32.000



BIJLAGE 3: FINANCIËLE ONDERBOUWING

1. Waarde bouwbestemming	M2	Totaal
Getaxeerde waarde bouwka­vel (taxatie gemeente Enschede)	1000 € 195,00	€ 195.000
Waarde ondergrond bouwka­vel		€ 15.000
Waardestijging ondergrond bedraagt		€ 180.000

2. Kosten ten laste van opbrengst bouwka­vel

2.1 Standaard sloopkosten

		M2	Prijs p.m2	Totaal	
	1, Schuur (herbouw, kosten sloop worden niet meegenomen)	96	€ -	€ -	Herbouw, sloopkosten mogen niet meegenomen worden in berekening bouwka­vel. Zie brief 29-1-2014
Derkinkweg 40	2, Kapschuur	278	€ 25	€ 6.950	
	2, Kapschuur, aanbouw 1	27	€ 25	€ 675	
	2, Kapschuur, aanbouw 2	78	€ 25	€ 1.950	
	3, Schuur	155	€ 25	€ 3.875	
	1, Schuur	200	€ 25	€ 5.000	
Zuid Esmarkerrondweg 250	2, Schuur reeds (gesaneerd, telt wel mee in m2, sloopkosten niet)	254	€ -	€ -	Telt wel mee in m2. Maar kosten voor slopen niet opgeven. Zie brief 26-1-2012
	Totaal te slopen meters	992			
				Totaal ex BTW	€ 18.450
				21% BTW over € 18.450,-	€ 3.875
				Sloopkosten inclusief 21% BTW	€ 22.325

2.2 Kosten asbestsanering (op basis van goedkoopste offerte, zij bijlage 4).

2.2 Kosten asbestsanering (op basis van goedkoopste offerte, zij bijlage 4).		M2	Prijs p.m2	Totaal
Zuid Esmarkerrondweg 250	Asbestinventarisatie			€ 450
	Asbestsanering			€ 1.650
			Totaal ex BTW	€ 2.100
			21% BTW over € 2.100,-	€ 441
			Sloopkosten inclusief 21% BTW	€ 2.541

2.3 30% Gecorrigeerde vervangingswaarde

2.3 30% Gecorrigeerde vervangingswaarde		Totaal
Derkinkweg 40	1, Schuur (herbouw, kosten sloop worden niet meegenomen)	€ 2.530
	2, Kapschuur, incl aanbouw 1	€ 6.761
	2, Kapschuur, aanbouw 2	€ 2.145
	3, Schuur	€ 4.703
Zuid Esmarkerrondweg 250	1, Schuur	€ 3.750
	2, Schuur reeds (gesaneerd, telt wel mee in m2, niet in kosten)	€ -
	Totaal ex BTW	€ 19.889
	21% BTW over € 19889,-	€ 4.177
	Gecorrigeerde vervangingswaarde incl BTW	€ 24.066
	30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 7.220

2.4. Advies-, onderzoeks- en plankosten en leges

Advies-, onderzoeks- en plankosten	€ 15.000
Leges gemeente	€ 15.000
Totaal	€ 30.000

Totale kosten ten laste van opbrengst bouwka­vel	€ 62.085
<u>Te investeren in ruimtelijke kwaliteit</u>	<u>€ 117.915</u>

3 Investerings in ruimtelijke kwaliteit

3.1 Investerings in landschappelijke inrichting op erven (zie bijlage 2)

Kosten landschappelijke inrichting totaal zie bijlage	€ 32.000
Totaal investeringen in ruimtelijke kwaliteit inclusief BTW	€ 32.000

3.2 Investerings in natuur, landschap en recreatie op het landgoed (zie bijlage 6)

Afwaardering 6.000 m² (3.500 m² + 2.500 m²) van landbouw naar natuur/water (van € 85.000 per hectare naar € 12.000 per hectare	€	43.800
Kosten voor aanleg van poelen, natuur, wandelpaden en raster	€	35.560
Kosten voor beheer van poelen, natuur en wandelpaden	Per jaar	€ 1.510
	25 jaar	€ 37.750
Totaal	€	117.110

Investerings in cultuurhistorie: herbouw karakteristieke schuur (zie bijlage 7)

		Totaal	
Kosten voor herbouw (buitenzijde) karakteristieke schuur Derkinkweg 40			
22 Metselwerken	22.31.00 Buitengevelmetselwerk	€	11.775
	22.80.00 Metselwerk (diversen)	€	3.155
24 Houtconstructies	24.52.40 Goten/Boeien/Windveren	€	2.632
28 H.S.B. Constructies	28.00.01 HSB Buitenwandconstructies	€	1.951
30 Kozijnen ramen en deuren		€	7.194
34 Beglazingen		€	800
40 Stukadoorwerk	40.50.00 Buiten/isostucwerken	€	1.260
46 Schilderwerken		€	133
		Totaal ex BTW	€ 28.899
		21% BTW over € 28.899,-	€ 6.069
		Totaal inclusief BTW	€ 34.968

Totale investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 184.077
Overschot' aan investeringen in ruimtelijke kwaliteit	€ 66.163



BIJLAGEN 4A EN 4B: OFFERTES ASBESTVERWIJDERING



BIJLAGE 5: GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE



BIJLAGE 6: RAMING NATUUR, LANDSCHAP EN RECREATIE



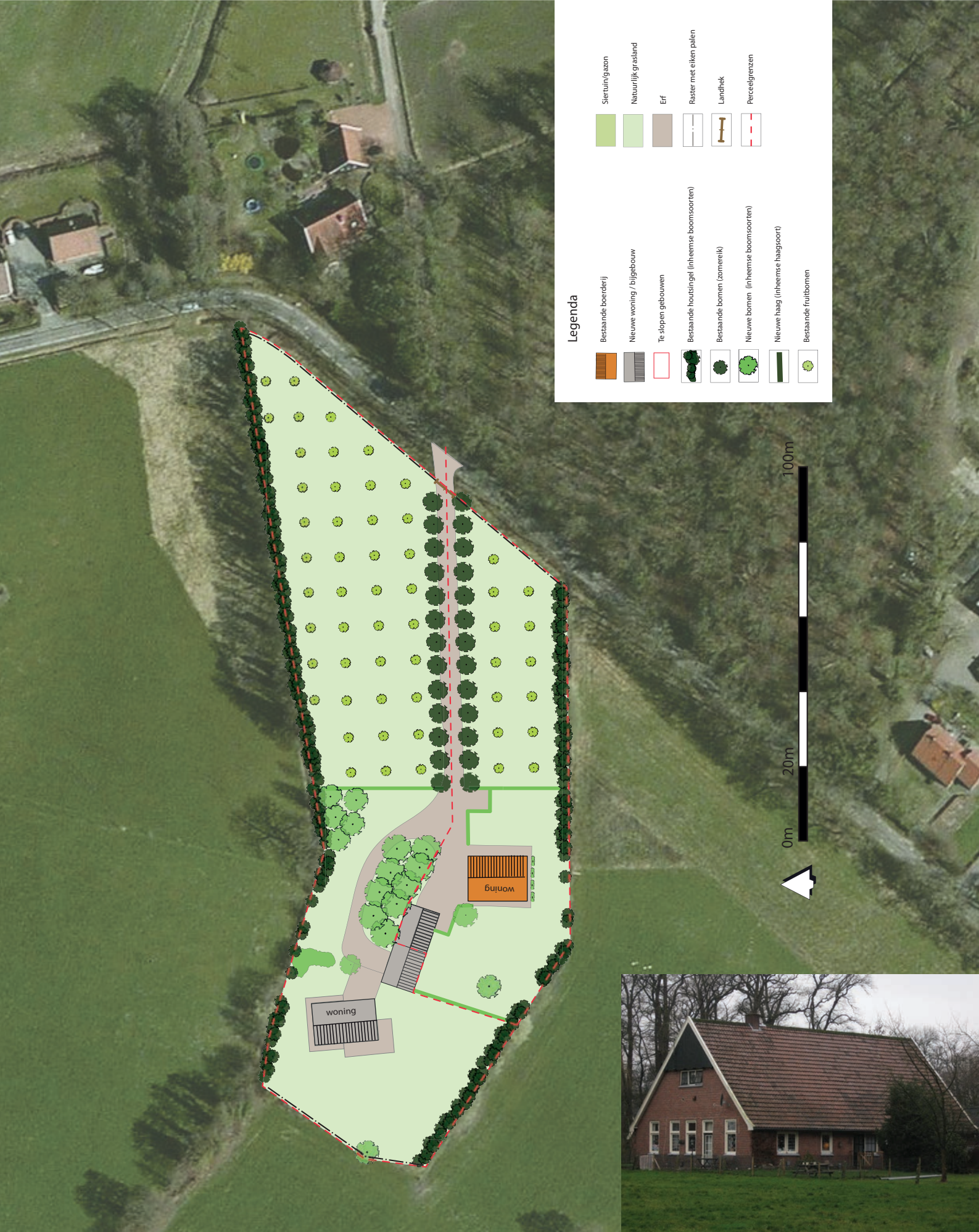
BIJLAGE 7A: VERNIEUWBOUW SCHÖPPE



BIJLAGE 7B: VERNIEUWBOUW SCHÖPPE



BIJLAGE 8: BEELDKWALITEIT



Afbeelding 21. Links, situatie Zuidesmarkerrondweg na bouw van nieuwe woning en bijgebouw. Rechts bestaande woning, nieuw te bouwen woning vergelijkbaar met bestaande.



BEELDKWALITEIT

Inleiding

Op het erf aan de Zuidesmarkerrondweg zijn de bewoners van de nieuw te bouwen woning nog niet bekend. Dit beeldkwaliteitsplan biedt handvatten voor de bouw van de nieuwe woning en het nieuw te bouwen (gezamenlijke) bijgebouw. Deze handvatten zijn ontleend aan hoofdstuk 4 en aan de Gids Buitenkans van de gemeente Enschede. Deze paragraaf biedt de (architectonische) kaders voor de uitwerking van de plannen. De opgesomde punten zijn leidend voor het ontwerp, maar bieden ook enige mate van vrijheid. Zo ontstaat er een erf dat recht doet aan het historische landschap en dat is aangepast is aan de eisen van de tijd en aan haar bewoners.

Hiërarchische vormgeving gebouwen

De hiërarchie werd op traditionele erven, naast volume en situering, bepaald door vormgeving van gebouwen. Woongebouwen werden rijker gedecoreerd (zowel in de architectuur als de landschappelijke entourage) dan bijgebouwen.

Op dit erf blijft de bestaande woning behouden. De nieuwe woning wordt gebouwd als een traditionele Twentse boerderij maar is ondergeschikt aan de bestaande woning. Het nieuwe bijgebouw is op zijn beurt ondergeschikt aan beide woningen. Op deze wijze wordt een traditioneel Twents erf gecreeerd met gebouwen van verschillende hoogte doch niet hoger dan de bestaande woning. In hoofdstuk 4 zijn de randvoorwaarden voor de plaatsing van de nieuwe woning en het bijgebouw op het erf beschreven.

Vorm en inhoud

- De nieuwe woning heeft een volume van maximaal 750 m³.
- De nieuwe woning wordt gebouwd als karakteristieke Twentse Boerderij (zie afbeelding 23) en heeft volgende kenmerken:
 - Woning ondergeschikt aan bestaande boerderij;
 - Rechthoekige plattegrond;
 - Twee bouwlagen (waarvan de tweede bestaat uit een kap);
 - Zadeldak (evt. met een wolfseind), dakhelling 35- 45%;
 - Nokhoogte niet hoger dan de bestaande woning;
 - Goothoogte maximaal 3 meter;
 - Schuine witte daklijsten (zijn optioneel; passen goed bij het beeld van schuren in de omgeving);



Afbeelding 22. Referentiebeelden hierarchie op het nieuwe erf (links: Schipper Douwes, rechts Maas architecten)



Afbeelding 23. Referentiebeelden Twentse boerderijen (kleiner en ondergeschikt aan bestaande woning)



Afbeelding 24. Referentiebeelden schuren op traditionele Twentse erven

- Dakkapellen en uitbouwen worden niet toegepast.
- Het bijgebouw bestaat uit twee identieke tegen elkaar aan geplaatste delen van ieder 100 m² (zie afbeelding 21);
- Het bijgebouw heeft de volgende kenmerken:
 - Rechthoekige plattegrond;
 - Één laag met een kap;
 - Zadeldak (evt. met een wolfseind), dakhelling 35- 45%;
 - Nokhoogte niet hoger dan de nieuw te bouwen woning;
 - Goothoogte maximaal 3 meter;
 - Schuine witte daklijsten (zijn optioneel; passen goed bij het beeld van schuren in de omgeving);
 - Dakkapellen en uitbouwen worden niet toegepast.

Materialisatie

De gewenste materialen sluiten aan bij de materialen van de traditionele Twentse schuren (van voor 1960).

- Hout, gevelplaten of donker (rode) baksteen voor de wanden;
- Rode dakpannen voor bijgebouwen zijn veel gebruikt in de omgeving en worden om die reden ook bij deze bijgebouwen gebruikt.

Kleurgebruik

Het kleurgebruik is zowel voor de nieuwe woning als het bijgebouw sober. De hoofdkleurtoon dient afgestemd te zijn op de karakteristieke aanwezige bebouwing binnen het landschap. Gedekte kleuren staan hierbij voorop.

- De te gebruiken bakstenen zijn (donker)rood en worden alleen voor de eerste bouwlaag gebruikt.
- De te gebruiken gevelplaten zijn zwart van kleur.
- De te gebruiken dakpannen zijn rood van kleur.



*witte daklijsten, rode pannen en rodezwarte
gevelplaten*



donkerrode baksteen

Afbeelding 25. Referentiebeelden materiaal- en kleurgebruik

Colofon

Het Rood voor Rood Derkink is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project: 0447.1
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving: Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 160621_0447.1_MH_JJ_Rapport RvR Derkink.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: B. Velthuis
Planoloog: J.Janssen
Ontwerper: M.J. van de Velde
Projectsecretaresse: J. Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2014, 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 1

Bijlage 1 Sloopplan

Zuid Esmarkerrondweg 250



Schuur 1, 200 m2



Schuur 2, 254 m2. Conform eerdere afspraken (brief d.d. 26 januari 2012, kenmerk 1200016229 SO) reeds afgebroken. Oppervlakte telt wel mee in berekening.

Derkinkweg 40



Schuur 1, 96 m², wordt na sloop herbouwd, oppervlakte telt daarom niet mee in oppervlakteberekening.



Schuur 2, 278
Aanbouw 1: 27 m²
Aanbouw 2: 78 m²





Schuur 3, 155 m2

Berekening oppervlakte te slopen bebouwing

Zuid Esmarkerrondweg 250

Schuur 1	200	m2
Schuur 2	254	m2

Derkinkweg 40

Schuur 1 (herbouw, telt niet mee)		
Schuur 2	278	m2
Schuur 2 aanbouw 1	27	m2
Schuur 2 aanbouw 2	78	m2
Schuur 3	155	m2

Totaal	992	m2
--------	-----	----

Bijlage 2

Bijlage 2	Onderhoudswerkzaamheden	Aantal	Eenheid	Eenheidspr ijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
Deelgebied				aanname van eenheidsvoors	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
Locatie A Derkinkweg 40						
Bomen						
	Leveren Eiken. Maat 18-20	11	stuks	€ 150,00		€ 1.650
	Leveren Eiken. Maat 20-25	2	stuks	€ 225,00		€ 450
	Leveren Linde. Maat 20-25	1	stuks	€ 220,00		€ 220
	Planten bomen (graven plantgat, bemesting en aanbrengen boompalen/band)	18	stuks	€ 65,00	€ 1.170	
	Inboet 10%				€ 117,00	€ 232,00
Bosplantsoen						
	Leveren bosplantsoen t.b.v. strook á 25 x 5 meter	125	stuks	€ 1,50		€ 188
	Planten (graven plantgat en planten) bosplantsoen	125	stuks	€ 2,00	€ 250	
	Inboet 10%				€ 25,00	€ 18,75
Hagen						
	Leveren haagplantsoen meidoorn 100-125 cm	600	stuks	€ 1,50		€ 900
	Planten van haag 2 rijen, 8 planten per strekkende meter, 75 meter	75	m1	€ 9,50	€ 713	
	Grondverbetering t.b.v. plantsleuven	75	m1	€ 12,00	€ 900	
	Inboet 10%				€ 161,25	€ 90,00
Scheidingen						
	Leveren en aanbrengen luxe eiken landhek, 2-delig, 5 meter lengte	1	stuk	€ 1.400,00	€ 1.400	
	Leveren en aanbrengen raster met eiken palen	195	m	€ 6,50	€ 1.268	
Locatie B Zuid Esmarkerrondweg 250						
Bomen						
	Leveren Eiken. Maat 18-20	14	stuks	€ 150,00		€ 2.100
	Leveren Eiken. Maat 20-25	1	stuks	€ 225,00		€ 225
	Leveren Beuken. Maat 20-25	2	stuks	€ 225,00		€ 450
	Leveren Lelindens. Maat 18-20	4	stuks	€ 150,00		€ 600
	Leveren Sierkers. Maat 18-20	1	stuks	€ 150,00		€ 150
	Planten bomen (graven plantgat, bemesting en aanbrengen boompalen/band)	22	stuks	€ 65,00	€ 1.430	
	Inboet 10%				€ 143,00	€ 352,50
Heesters						
	Leveren Rhododendrons, 1 per m2, maat 60-80, 50 m2	50	stuks	€ 25,00		€ 1.250
	Planten (graven plantgat en planten) heesters	50	stuks	€ 3,00	€ 150	
	Grondverbetering t.b.v. plantgaten	50	stuks	€ 2,50	€ 125	
	Inboet 10%				€ 27,50	€ 125,00
Hagen						
	Leveren haagplantsoen Beuk 100-125 cm	400	stuks	€ 1,80		€ 720
	Planten van hagen, 2 rijig, 4 planten per strekkende meter, 125 meter	125	m1	€ 9,50	€ 1.188	
	Grond verbetering t.b.v. plantsleuven	125	m1	€ 12,00	€ 1.500	
	Inboet 10%				€ 268,75	€ 72,00
Scheidingen						
	Leveren en aanbrengen luxe eiken landhek, 2-delig, 8 meter lengte	1	stuk	€ 2.000,00	€ 2.000	
	Leveren en aanbrengen raster met eiken palen	155	m	€ 6,50	€ 1.008	
				Subtotaal	€ 13.843	€ 9.793
Onvolledigheidstoeslag				5	€ 690	€ 490
Uitvoeringskosten				4	€ 550	€ 390
Algemene kosten				4	€ 550	€ 390
Winst & risico				5	€ 690	€ 490
Subtotaal toeslagen					€ 2.480	€ 1.760
subtotaal ex btw					€ 16.323	€ 11.553
subtotaal incl btw					€ 19.750	€ 12.250
Eindtotaal incl btw						€ 32.000

Bijlage 3

1. Waarde bouwbestemming	M2	Totaal
Getaxeerde waarde bouwka­vel (taxatie gemeente Enschede)	1000	€ 195.000
Waarde ondergrond bouwka­vel		€ 15.000
Waardestijging ondergrond bedraagt		€ 180.000

2. Kosten ten laste van opbrengst bouwka­vel

2.1 Standaard sloopkosten	M2	Prijs p.m2	Totaal
Derkinkweg 40	1, Schuur (herbouw, kosten sloop worden niet meegenomen)	96	€ -
	2, Kapschuur	278	€ 25
	2, Kapschuur, aanbouw 1	27	€ 25
	2, Kapschuur, aanbouw 2	78	€ 25
	3, Schuur	155	€ 25
Zuid Esmarkerrondweg 250	1, Schuur	200	€ 25
	2, Schuur reeds (gesaneerd, telt wel mee in m2, sloopkosten niet)	254	€ -
	Totaal te slopen meters	992	
	Totaal ex BTW		€ 18.450
	21% BTW over € 18.450,-		€ 3.875
	Sloopkosten inclusief 21% BTW		€ 22.325

Herbouw, sloopkosten mogen niet meegenomen worden in berekening bouwka­vel. Zie brief 29-1-2014

Telt wel mee in m2. Maar kosten voor slopen niet opgeven. Zie brief 26-1-2012

2.2 Kosten asbestsanering (op basis van goedkoopste offerte, zij bijlage 4).	M2	Prijs p.m2	Totaal
Zuid Esmarkerrondweg 250	Asbestinventarisatie		€ 450
	Asbestsanering		€ 1.650
	Totaal ex BTW		€ 2.100
	21% BTW over € 2.100,-		€ 441
	Sloopkosten inclusief 21% BTW		€ 2.541

2.3 30% Gecorrigeerde vervangingswaarde		Totaal
Derkinkweg 40	1, Schuur (herbouw, kosten sloop worden niet meegenomen)	€ 2.530
	2, Kapschuur, incl aanbouw 1	€ 6.761
	2, Kapschuur, aanbouw 2	€ 2.145
	3, Schuur	€ 4.703
Zuid Esmarkerrondweg 250	1, Schuur	€ 3.750
	2, Schuur reeds (gesaneerd, telt wel mee in m2, niet in kosten)	€ -
	Totaal ex BTW	€ 19.889
	21% BTW over € 19889,-	€ 4.177
	Gecorrigeerde vervangingswaarde incl BTW	€ 24.066
	30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 7.220

2.4. Advies,- onderzoeks- en plankosten en leges

Advies-, onderzoeks- en plankosten	€ 15.000
Leges gemeente	€ 15.000
Totaal	€ 30.000

Totale kosten ten laste van opbrengst bouwka­vel	€ 62.085
<u>Te investeren in ruimtelijke kwaliteit</u>	<u>€ 117.915</u>

3 Investerings in ruimtelijke kwaliteit

3.1 Investerings in landschappelijke inrichting op erven (zie bijlage 2)

Kosten landschappelijke inrichting totaal zie bijlage	€ 32.000
Totaal investeringen in ruimtelijke kwaliteit inclusief BTW	€ 32.000

3.2 Investerings in natuur, landschap en recreatie op het landgoed (zie bijlage 6)

Afwaardering 6.000 m² (3.500 m² + 2.500 m²) van landbouw naar natuur/water (van € 85.000 per hectare naar € 12.000 per hectare)	€ 43.800
Kosten voor aanleg van poelen, natuur, wandelpaden en raster	€ 35.560
Kosten voor beheer van poelen, natuur en wandelpaden	Per jaar € 1.510
	25 jaar € 37.750
	Totaal € 117.110

Investerings in cultuurhistorie: herbouw karakteristieke schuur (zie bijalge 7)

Kosten voor herbouw (buitenzijde) karakterstieke schuur Derkinkweg 40		Totaal	
22 Metselwerken	22.31.00 Buitengevelmetselwerk	€	11.775
	22.80.00 Metselwerk (diversen)	€	3.155
24 Houtconstructies	24.52.40 Goten/Boeien/Windveren	€	2.632
28 H.S.B. Constructies	28.00.01 HSB Buitenwandconstructies	€	1.951
30 Kozijnen ramen en deuren		€	7.194
34 Beglazingen		€	800
40 Stukadoorwerk	40.50.00 Buiten/isostucwerken	€	1.260
46 Schilderwerken		€	133
	Totaal ex BTW	€	28.899
	21% BTW over € 28.899,-	€	6.069
	Totaal inclusief BTW	€	34.968

Totale investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 184.077
Overschot' aan investeringen in ruimtelijke kwaliteit	€ 66.163

Bijlage 4



HOOFDVESTIGING

Snoeymansweg 19

7668 TH Reutum

T 0541-670284 F 0541-670698

Het Lentfert 50, Enschede

T 053-430 9020 F 053-430 3166

info@kamphuissloopwerken.nl

www.kamphuissloopwerken.nl

Dhr. H.J. Verveld
Derkinkweg 50
7535 NG ENSCHEDE
hjerveld@hetnet.nl

datum 31 maart 2015
uw kenmerk /
ons kenmerk 2015-OF0320
betreft prijsopgave voor het saneren van asbest aan de Zuidesmarkerrondweg 250 Enschede.

Geachte heer Verveld,

Met dankzegging voor uw prijsaanvraag ontvangt u hierbij geheel vrijblijvend onze prijsaanbieding betreffende het verwijderen van asbesthoudende materialen ten behoeve van bovengenoemd project en tevens het slopen van 2 schuren.

Wij hebben onze prijs gebaseerd op de volgende gegevens:

- uw offerteaanvraag, ontvangen per telefoon d.d.23-03-2015
- asbestinventarisatierapport nog op te stellen
- bezichtiging ter plaatse, d.d. 25-03-2015

De werkzaamheden omvatten:

- A.
- laten uitvoeren asbestinventarisatie Type A, inclusief rapport.

De kosten voor de onder A genoemde werkzaamheden bedragen:

€ 325,- exclusief btw.
=====

- B.
- indienen aanvraag/melding sloopwerkzaamheden bij gemeente.

De kosten voor de onder B genoemde werkzaamheden bedragen:

€ 75,- exclusief btw.
=====

- C.
- saneren van asbesthoudende golfplaten van twee schuren en enige restanten in de directe omgeving;
 - visuele inspectie na asbestsanering door erkend onafhankelijk laboratorium;
 - het slopen van de twee schuren en opnemen van de funderingen;
 - afvoeren en storten van asbest en vrijkomende materialen uit de sloop.

Bovengenoemde werkzaamheden kunnen we uitvoeren voor een bedrag van:

€ 2500,- exclusief btw. voor het saneren van het asbest
€ 3500,- exclusief btw. voor het slopen van de opstallen
=====



ABN/AMRO bank nr. 62.41.06.039

IBAN nr. NL21ABNA0624106039

K.v.K. Enschede nr. 06028842

B.T.W. nr. NL 8160.63.722.B.01



Uitgangspunten:

De prijs is inclusief:

- transport- en stortkosten van de tijdens de asbestsanering vrijkomende materialen.

De prijs is exclusief:

- beschermen te handhaven onderdelen;
- aanbrengen tijdelijke voorzieningen (bouwhekken, stofschotten etc.);
- stut- en stempelwerk;
- hak-, breek-, boor- en zaagwerk (anders dan nodig voor de door ons uit te voeren werkzaamheden);
- wind-, water- en braakwerende maatregelen;
- steigerwerk;
- precario- en/of parkeerkosten;
- saneringen anders dan vermeld in deze offerte, van welke aard dan ook;
- werkzaamheden anders dan vermeld in deze offerte, van welke aard dan ook.

Voorwaarden:

- de overheid is voornemens de wet- en regelgeving m.b.t. de SC530 te wijzigen. Zodra deze wijzigingen worden ingevoerd kan dit extra kosten met zich meebrengen. De kosten kunnen dan aan u worden doorbelast;
- op al onze offertes, overeenkomsten en contracten zijn onze Algemene Voorwaarden Kamphuis Sloopwerken en Asbestsanering B.V. van toepassing;
- de werkzaamheden betreffende de asbestsanering zullen worden uitgevoerd conform de certificatie bepalingen opgesteld door SZW. In aanvulling op artikel 4b van de algemene voorwaarden zijn gevolgen van aanpassing van wet- en regelgeving niet opgenomen in deze offerte. De bepalingen ten aanzien van asbestinventarisatie in artikel 4f van dezelfde voorwaarden zijn uitgesloten.
- de opdrachtgever geeft toestemming aan Kamphuis Sloopwerken en Asbestsanering B.V. om namens opdrachtgever vervoer- en/of begeleidingsbonnen te ondertekenen;
- bij aanvang van de werkzaamheden dienen de benodigde vergunningen aanwezig te zijn;
- er dient stromend water en elektriciteit op de werkplek aanwezig te zijn;
- mochten er tijdens de uit te voeren werkzaamheden materialen worden aangetroffen welke schadelijk zijn voor de volksgezondheid of het milieu, dan dient het verwijderen/afvoeren ervan als meerwerk worden beschouwd;
- te saneren en/of onderliggende ruimten dienen leeg en schoon te zijn. Eventuele schoonmaakkosten worden extra in rekening gebracht;
- er dient voldoende ruimte te zijn voor de benodigde machines/ containers;
- werkzaamheden worden in één aaneengesloten fase uitgevoerd.

Wij vertrouwen erop u met het bovenstaande een passende aanbieding te hebben doen toekomen. Mocht u vragen hebben omtrent deze offerte dan vernemen wij dit graag.

Deze offerte is vast voor 3 maanden na dagtekening.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

Frank Polman



LANGEZAAL

INFRA EN MILIEU
BODEMSANERINGEN
SLOOPWERKEN
AFVAL INZAMELING
AFVAL RECYCLING
GROENVOORZIENINGEN

Langezaal Infra en Milieu B.V.
Postbus 198
7480 AD Haaksbergen
Industriestraat 3-5
7482 EW Haaksbergen
Telefoon 053-5735800
Telefax 053-5735810

Fam Verveld
Derkinkweg 50
7535 PG Enschede

Haaksbergen, 13-05-2016

Ons kenmerk : ER/ER 16-128

Betreft: Sloopwerk Derkinkweg 50

Geachte heer Verveld,

Met dank voor uw aanvraag, offereer wij hierbij de gevraagde sloopwerken van de twee schuurtjes te Enschede

In onze offerte is opgenomen:

- De inspectie / stoffeninventarisatie. (exclusief asbestinventarisatie a € 450,--)
- De werkvoorbereiding en uitvoering.
- Het maken van een sloopveiligheidsplan uitvoering.
- Sloop en afvoer van de materialen van de 2 schuurtjes , voor zover de materialen niet chemisch verontreinigd zijn en deze bovengronds zichtbaar zijn.
- Verwijdering van de aanwezige asbest golfplaten op de schuurtjes, die gesloopt wordt.
- U dient er rekening mee te houden dat er asbesthoudende materialen aanwezig kunnen zijn. Raadzaam is dan ook om een gedegen asbestinventarisatie te laten uitvoeren.
- De verwijdering van grondleidingen voor zover niet asbesthoudend.
- Oplevering en (indien gewenst) stoffenverantwoording.
- Een CAR-verzekering, geldend voor alle grond- en sloopwerkzaamheden.

De totaalprijs voor de bovengenoemde werkzaamheden bedraagt:

€ 4.250,--

In deze totaalprijs is € 1650,-- meegenomen voor de asbestsanering.

Niet in onze prijs opgenomen:

- Het vullen van de ontstane sloopgaten.
- De kosten voor de aanvraag van de vergunningen en/of de leges.
- Het verwijderen van heipalen of boorpalen.
- De prijsstijgingen m.b.t. de lonen en machinekosten.
- De prijsstijgingen i.v.m. de heffingen op de afvalstoffen die ons worden opgelegd door de overheid.
- Prijsverhogingen t.g.v. door de overheid aangescherpte eisen m.b.t. de verwijdering van schadelijke stoffen.
- De wettelijk voorgeschreven omzetbelasting.
- De voorzieningen voor de asbestsanering, te weten de elektriciteit en water.
- De kosten voor bronnering.
- Het verwijderen van oude fundaties, niet behorend bij de zichtbare opstallen.
- Het zeven van de bodem rondom en tussen de fundaties van de opstallen.
- De verwijdering en afvoer van asbesthoudende materialen anders dan de asbestgolfplaten.
- Het opnemen van rasters.
- Het verwijderen en afvoeren van huisraad en losliggend afval.

De verantwoordelijkheid omtrent de afsluiting van de nutsvoorzieningen ligt bij de opdrachtgever.

De werkzaamheden worden uitgevoerd onder het sloopcertificaat (BRL-SVMS-007).
De prijs is geldig tot 13-08-2016.

Op zowel de termijnfacturering als het meerwerk geldt een betalingstermijn van 30 dagen na factuurdatum. Verder zijn van toepassing de geldende UAV 2012 en onze algemene voorwaarden, welke ter inzage liggen bij ons bedrijf en die wij op uw verzoek zullen toezenden.

Mocht u nog vragen hebben omtrent de bovenstaande offerte, dan kunt u contact met opnemen met Erik Roelofs.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gemaakt en zullen binnenkort contact met u opnemen om te informeren of wij u hiermee van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groeten,
Langezaal Infra en Milieu B.V.

LANGEZAAL INFRA EN MILIEU BV
Postbus 198
7480 AD HAAKSBERGEN
TEL. 053-5735800
FAX. 053-5735810

Erik Roelofs

Akkoord opdrachtgever:

Naam:

Paraaf:

Bijlage 5

1. Zuid Esmarkerrondweg 250 te Enschede

2. Derkinkweg 40 te Enschede

Opdrachtgever:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB GOOR

Taxateur:

de heer H.G. Aanstoot
registermakelaar taxateur o.z.
Berends-Naafs Makelaars te Goor



Algemeen

Object:	De bedrijfsopstallen op beide locaties bestaande uit diverse oude opstallen Plaatselijk bekend: 1. Zuid Esmarkerrondweg 250 te Enschede 2. Derkinkweg 40 te Enschede
Kadastraal bekend:	1. Zuid Esmarkerrondweg 250 te Enschede Gemeente Lonneker, Sectie AA, nummer 6 Groot 1 hectare 26 are en 4 centiare Derkinkweg 40 te Enschede Gemeente Lonneker, Sectie AA, nummer 3 Groot 3 hectare 78 are en 27 centiare.
Doel van de taxatie:	waarden van de opstal in het kader van de rood voor rood regeling met gesloten beurs in de provincie Overijssel. Alleen de onderdelen nodig voor de bepaling van de waarde voor het vaststellen van de gecorrigeerde vervangingswaarde zijn op waarde geschat.
Waarderingsgrondslag:	de gecorrigeerde vervangingswaarde Op basis van de KWIN gegevens 2014 – 2015 Gehanteerde prijzen zijn exclusief BTW
Peildatum:	29 januari 2015
Opnamedatum:	29 januari 2015

Verantwoording en aansprakelijkheid

Voor zover niet anders vermeld in dit taxatierapport en bijgevoegde bijlagen is de informatie in dit taxatierapport verkregen van de opdrachtgever. De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik. Tenzij anders vermeld zijn de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. van toepassing.

De gegevens ten behoeve van deze taxatie zijn verstrekt door de heer B. Velthuis, werkzaam bij Eelerwoude, initiatiefnemer van de deelname aan de Rood voor Rood Regeling.

Aangezien de heer Velthuis niet de eigenaar is van de getaxeerde opstallen en de eigenaar ook niet betrokken is geweest bij de bedrijfsmatige exploitatie van de opstallen heeft taxateur van hem geen informatie ontvangen m.b.t. de (dier) capaciteiten en de bouwjaren van de verschillende opstallen.

De bouwjaren zijn onbekend bij opdrachtgever.

Taxateur is er vanuit gegaan dat de betreffende gebouwen ouder zijn dan 40 jaar.

Gezien de beperkte informatie en het gegeven dat 1 enkel gebouwen reeds zijn geamoveerd heeft taxateur zich gebaseerd op de aangeleverde digitale informatie en fotomateriaal.

1117

Omschrijving

Zuid Esmarkerrondweg 250 te Enschede

Gebouw 1, betreft een **berging**, opgetrokken van hout op een stenen voet en gedekt met ABC golfplaten. Oppervlakte ca. 200 m². De onderhoudstoestand is slecht.



Gebouw 2, werktuigenberging, is reeds geamoveerd en was, opgetrokken van hout op stenen voet en gedekt met ABC golfplaten. Oppervlakte ca. 254 m².



1417

Derkinkweg 40 te Enschede

Berging/veestalling, opgetrokken van halfsteensmuren en gedekt met pannen. In deze veestalling/ berging is ruimte voor 8 stuks jongvee op een grupstal. Tevens bevinden zich in deze stal nog 3 volledig roostervloerhokken voor jongvee.

Oppervlakte ca 92 m².

De onderhoudstoestand is slecht.



Kapschuur 2 en aanbouw 1, deze is opgetrokken van hout en gedekt met pannen en kent geen verharde vloer en is in gebruik als werktuigenberging.
 Oppervlakte ca. 278 m². De onderhoudstoestand is slecht.
 Aangebouwd bevindt zich nog een **berging/garage**, opgetrokken van hout en gedekt met ABC golfplaten. Oppervlakte ca. 27 m².
 De onderhoudstoestand is eveneens slecht.



Aanbouw 2 van kapschuur 2, opgetrokken van betonplaten en gedekt met onduline platen.
 Dit gedeelte is oorspronkelijk gebouwd als varkensstal, thans niet meer in gebruik.
 Oppervlakte ca. 78 m².
 De onderhoudstoestand is slecht.



1412

Gebouw 3 berging/veestalling, opgetrokken van hout op stenen voet en gedekt met pannen. Aangebouwd bevindt zich nog een melktanklokaal voorzien van plat bitumen dak. In deze berging/veestalling bevinden zich nog enkele oude varkenshokken. Oppervlakte totaal 171 m².



Waardering

Ondergetekende verklaard het hierboven omschreven object te hebben opgenomen en daarna op een waarde gesteld per peildatum zoals hierna is weergegeven.

Gecorrigeerde vervangingswaarde per stal:

Zuid Esmarkerrondweg 250 te Enschede

- | | | | |
|------------|-------------------|-----|----------|
| • gebouw 1 | berging | : € | 3.750,-- |
| • gebouw 2 | werktuigenberging | : € | 5.715,-- |

Derkinkweg 40 te Enschede

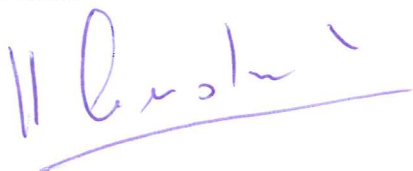
- | | | | | |
|---|-----------------------|---------------------|----------|----------|
| • | berging/veestalling | : € | 2.530,-- | |
| • | kapschuur 2 aanbouw 1 | : € | 6.761,-- | |
| • | aanbouw 2 kapschuur 2 | : € | 2.145,-- | |
| • | gebouw 3 | berging/veestalling | : € | 4.703,-- |

De totale gecorrigeerde vervangingswaarde: € 25.604,--

Zegge VIJFENTWINTIGDUIZENDZESHONDERDVIER euro

Aldus opgemaakt te Goor d.d. 12 februari 2015

Berends-Naafs Makelaars
H.G. Aanstoot



Bijlagen:

- Kadastrale kaart
- Rekenbladen



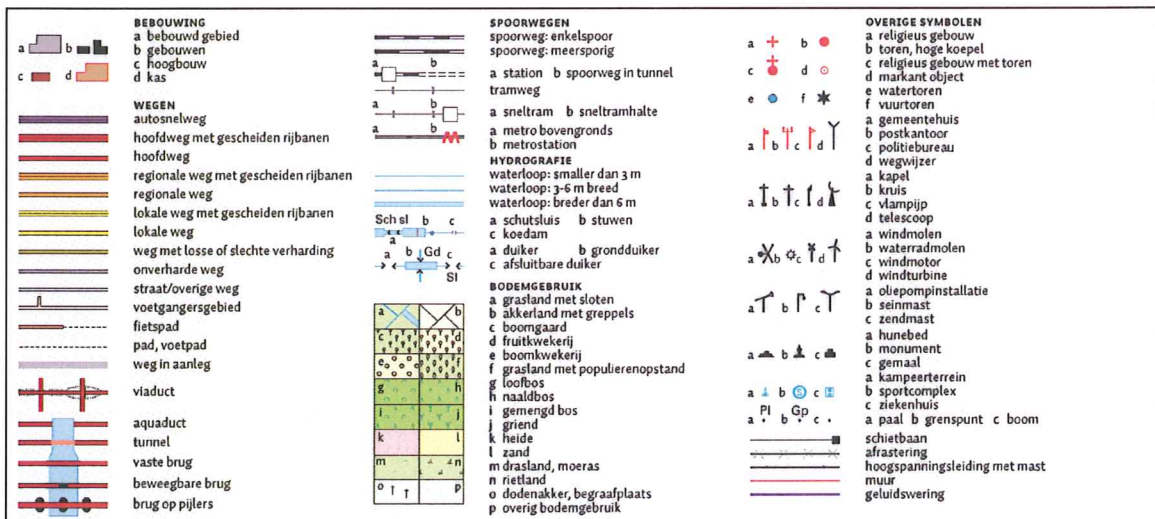
12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:2000		
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		LONNEKER
	Huisnummer	Sectie		AA
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		6
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 29 januari 2015				
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.				



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object LONNEKER AA 6
Zuid Esmarkerrondweg 250, 7535 DW ENSCHEDE
CC-BY Kadaster.





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 29 januari 2015
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:3000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

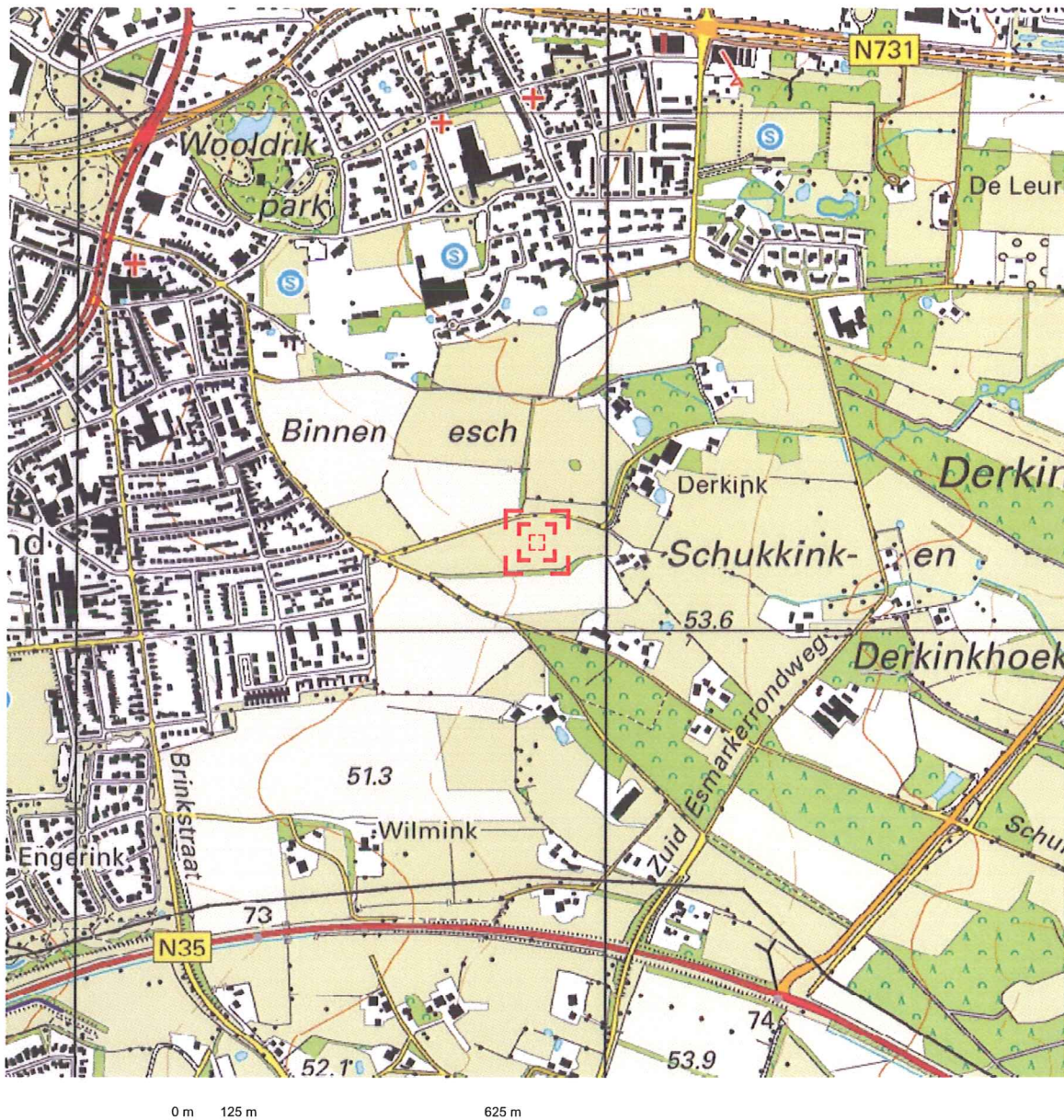
LONNEKER

AA

3



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object LONNEKER AA 3
Derkinkweg 40, 7535 PG ENSCHEDE
CC-BY Kadaster.



BEBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas WEGEN autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aqueduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	SPOORWEGEN spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation HYDROGRAFIE waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker BODEMGEBRUIK a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m grasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegvijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompinstallatie b seimast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom schietbaan afrostering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering
---	--	--

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.



Gegevens aanvrager

Adres zuid esmarkerrondweg 250
Plaats enschede

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer: 1
oppervlakte 200 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ 75	200 € 15.000
werktuigberging open	90-130	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ -	0 € -
werkplaats	125-170	per m2	€ -	0 € -
sleufsilos				€ -
vloer	25-40	per m2	€ -	0 € -
wanden	90-135	per m2 wand	€ -	0 € -
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0 € -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0 € -
Overige gebouwen			€ -	0 € -
Totaal			€	15.000

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	15.000
restwaarde 25%	€	3.750 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	11.250

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ 11.250		1950	100%	€ 11.250	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilos	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen				1			
n.v.t.	0,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	-
correctiefactor functionele veroudering	€	1,00
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	3.750 +
	€	3.750

gecorrigeerde vervangingswaarde € 3.750

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.



Gegevens aanvrager

Adres zuid esmarkerrondweg 250
Plaats enschede

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer: gebouw 2
oppervlakte 254 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde		per onderdeel
			per eenheid	aantal eenh.	
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ -	0	€ -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ 90	254	€ 22.860
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ -	0	€ -
werkplaats	125-170	per m2	€ -	0	€ -
sleufsilos					€ -
vloer	25-40	per m2	€ -	0	€ -
wanden	90-135	per m2 wand	€ -	0	€ -
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0	€ -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0	€ -
Overige gebouwen			€ -	0	€ -
Totaal					€ 22.860

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	22.860
restwaarde 25%	€	5.715 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	17.145

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ 17.145		1950	100%	€ 17.145	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilos	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen				1			
n.v.t.	0,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	-
correctiefactor functionele veroudering	€ 1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	5.715 +
	€	5.715

gecorrigeerde vervangingswaarde € 5.715

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.



Gegevens aanvrager

Adres derkinkweg 40
Plaats enschede

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer: gebouw 1
oppervlakte 92 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ 110	92 € 10.120
werkplaats	125-170	per m2	€ -	0 € -
sleufsilo				€ -
vloer	25-40	per m2	€ -	0 € -
wanden	90-135	per m2 wand	€ -	0 € -
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0 € -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0 € -
Overige gebouwen			€ -	0 € -
Totaal			€	10.120

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	10.120
restwaarde 25%	€	2.530 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	7.590

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ 7.590		1950	100%	€ 7.590	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilo	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen				1			
n.v.t.	0,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
							€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	-
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	2.530 +
	€	2.530

gecorrigeerde vervangingswaarde € 2.530

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.



Gegevens aanvrager

Adres derkinkweg 40
Plaats enschede

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer: kapschuur2 en aanbouw 1
oppervlakte 200 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ 75	27 € 2.025
werktuigberging open	90-130	per m2	€ 90	278 € 25.020
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ -	0 € -
werkplaats	125-170	per m2	€ -	0 € -
sleufsilos				€ -
vloer	25-40	per m2	€ -	0 € -
wanden	90-135	per m2 wand	€ -	0 € -
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0 € -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0 € -
Overige gebouwen			€ -	0 € -
Totaal			€ 27.045	

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	27.045
restwaarde 25%	€	6.761 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	20.284

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving		waarde na afschrijving
					procent	bedrag	
stro/hooiopslag	5,0%	€ 20.284		1950	100%	€ 20.284	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ 20.284		1950	100%	€ 20.284	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilos	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen				1			
n.v.t.	0,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	-
correctiefactor functionele veroudering	€	1,00
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	6.761 +
	€	6.761

gecorrigeerde vervangingswaarde € 6.761

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.



Gegevens aanvrager

Adres
Plaats

derkinkweg 40
enschede

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:
oppervlakte

aanbouw 2 kapschuur 2
78 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ 110	78 € 8.580
werkplaats	125-170	per m2	€ -	0 € -
sleufsilos				€ -
vloer	25-40	per m2	€ -	0 € -
wanden	90-135	per m2 wand	€ -	0 € -
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0 € -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0 € -
Overige gebouwen			€ -	0 € -
Totaal			€	8.580

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	8.580
restwaarde 25%	€	2.145 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	6.435

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ 6.435		1950	100%	€ 6.435	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilos	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen				1			
n.v.t.	0,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	-
correctiefactor functionele veroudering	€ 1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	2.145 +
	€	2.145

gecorrigeerde vervangingswaarde € 2.145

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.



Gegevens aanvrager

Adres
Plaats

derkinkweg 40
enschede

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:
oppervlakte

schuur 3
171 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ 110	171 € 18.810
werkplaats	125-170	per m2	€ -	0 € -
sleufsilos				€ -
vloer	25-40	per m2	€ -	0 € -
wanden	90-135	per m2 wand	€ -	0 € -
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0 € -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0 € -
Overige gebouwen			€ -	0 € -
Totaal				€ 18.810

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	18.810
restwaarde 25%	€	4.703 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	14.108

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ 14.108		1950	100%	€ 14.108	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilos	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen				1			
n.v.t.	0,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	-
correctiefactor functionele veroudering	€	1,00
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	4.703 +
	€	4.703

gecorrigeerde vervangingswaarde € 4.703

Bijlage 6

postnr	Bijlage 6 Raming natuur-landschap-recreatie	eenheid	hoeveelhd	code_t	prijs	bedrag	
1	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN						
11	RIJPLATEN						
111010	Toepassen rijplaten	st	20 V	€	25,00	€	500
2	GRONDWERK						
2000	Grondbewerkingen & voorbereidingen t.b.v. grondwerk						
200010	Maaien grasveld.	are	8 V	€	10	€	80
200020	Frezen.	are	8 V	€	10	€	80
2010	Grond ontgraven Wandelpaden						
201010	Grond ontgraven uit cunet (0,20 m)	m3	500 V	€	2	€	1.000
2011	Grond ontgraven t.b.v. poel						
201110	Grond ontgraven uit poel (500 m3 per poel)	m3	1000 V	€	2	€	2.000
2020	Grond vervoeren Wandelpaden						
202010	Grond vervoeren.	m3	500 V	€	1	€	500
2021	Grond vervoeren t.b.v. poel						
202110	Grond vervoeren.	m3	1000 V	€	1	€	1.000
2030	Grond verwerken & bewerkingen Wandelpaden						
203010	Grond verwerken in terrein c.a.	m3	500 V	€	2	€	1.000
203080	Profileren van oppervlakken.	m2	2500 V	€	0	€	375
203090	Verdichten zand c.q. niet samenhangende grond.	m3	2500 V	€	0	€	625
2031	Grond verwerken & bewerkingen t.b.v. poel						
203110	Grond verwerken in terrein c.a.	m3	1000 V	€	2	€	1.500
203120	Profileren van oppervlakken.	m2	10000 V	€	0	€	1.000
3	HALFVERHARDINGEN						
3011	Funderingslaag						
301120	Aanbrengen ongebonden verhardingslaag.	m2	2500 V	€	0,8	€	2.000
301130	Leveren ongebonden steenmengsel.(1850 kg/m3)	ton	465 V	€	6,5	€	3.023
4	INRICHTINGSMAATREGELEN						
41	AFSCHEIDINGEN						
411	HEKWERK						
411010	Aanbrengen beheerhek.	st	2 V	€	1.000,0	€	2.000
412	AFRASTERING VEEKEREND						
412010	Aanbrengen veekerende afrastering	m	1300 V	€	7,5	€	9.750
412011	Aanbrengen palen t.b.v. afrastering.h.o.h.	st	280 I				
412012	Aanbrengen gladdraad.3 draad + Isolatoren	m	3900 I				
7	ONDERHOUD						
71	ONDERHOUD WANDELPADEN PER JAAR						
710010	Profileren van oppervlakken per jaar	m2	2500 V	€	0,2	€	375
710020	Verdichten zand c.q. niet samenhangende grond	m3	2500 V	€	0,3	€	625
72	ONDERHOUD POELN						
720010	Uitmaaieren nat gedeelte van vijver. en afvoeren	are	60 V	€	8,5	€	510
8	WERK VAN ALGEMENE AARD						
81	TER BESCHIKKING STELLEN						
810010	T.b.s. hydraulische graafmachine.	uur	16 V	€	75,0	€	1.200
810030	T.b.s. tractor hydraulische grondkar, 7 m3	uur	8 V	€	55,0	€	440
810050	T.b.s. wiellader.	uur	8 V	€	65,0	€	520
810060	T.b.s. motorkettingzaag.	uur	4 V	€	15,0	€	60
811	TER BESCHIKKING STELLEN PERSONEEL EN KEET						
811010	T.b.s. werknemer.	uur	16 V	€	35,0	€	560

82	PROEFSLEUVEN						
820010	Graven proefsleuf.	st	5 V	€	50,0	€	250

9 **STAARTPOSTEN**

91 **EENMALIGE KOSTEN**

910010	Inrichten werkkerrein.		250 N		1	€	250
910020	Opruimen werkkerrein.		250 N		1	€	250
929990	Uitvoeringskosten	EUR	0 N		1	€	1.549
939990	Algemene kosten	EUR	0 N		1	€	929
949990	Winst en risico	EUR	0 N		1	€	619

95 **STELPOSTEN**

950010	Stelpost.onvoorzien	EUR	2500 V		1	€	2.500
--------	---------------------	-----	--------	--	---	---	-------

Totale kosten aanleg € 35.560

Totale kosten onderhoud per jaar € 1.510

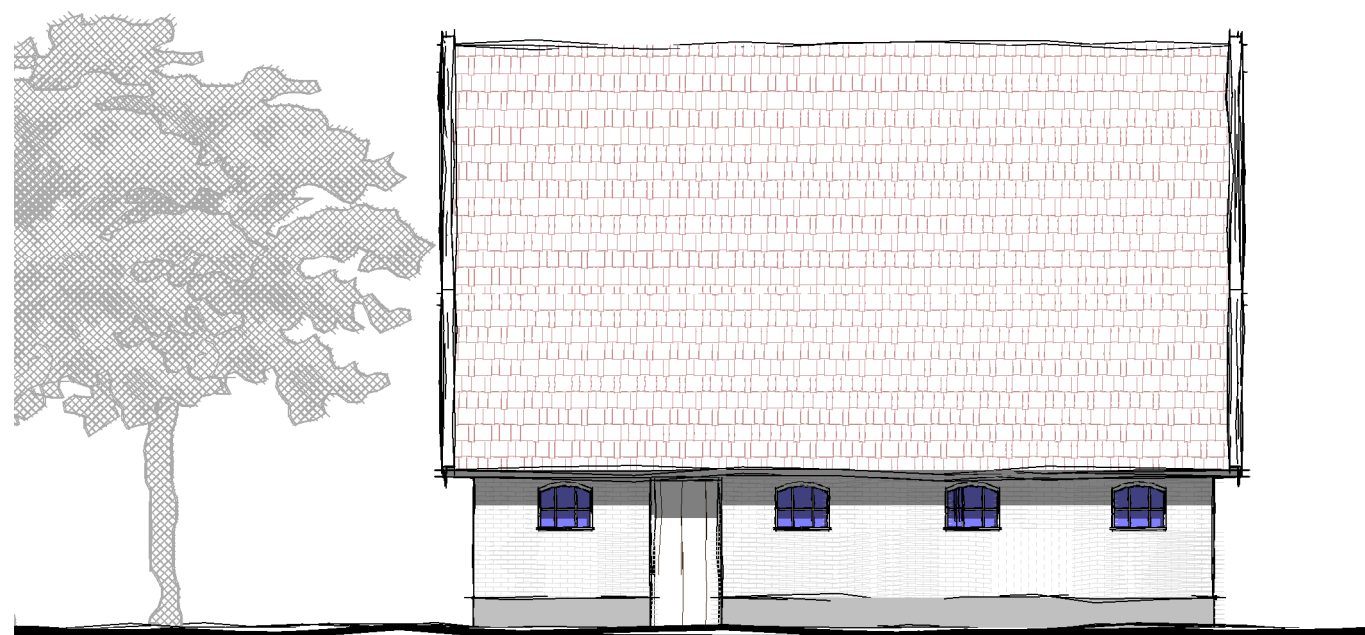
Totale kosten onderhoud 25 jaar € 37.750

Totale kosten aanleg en 25 jaar onderhoud € 74.820

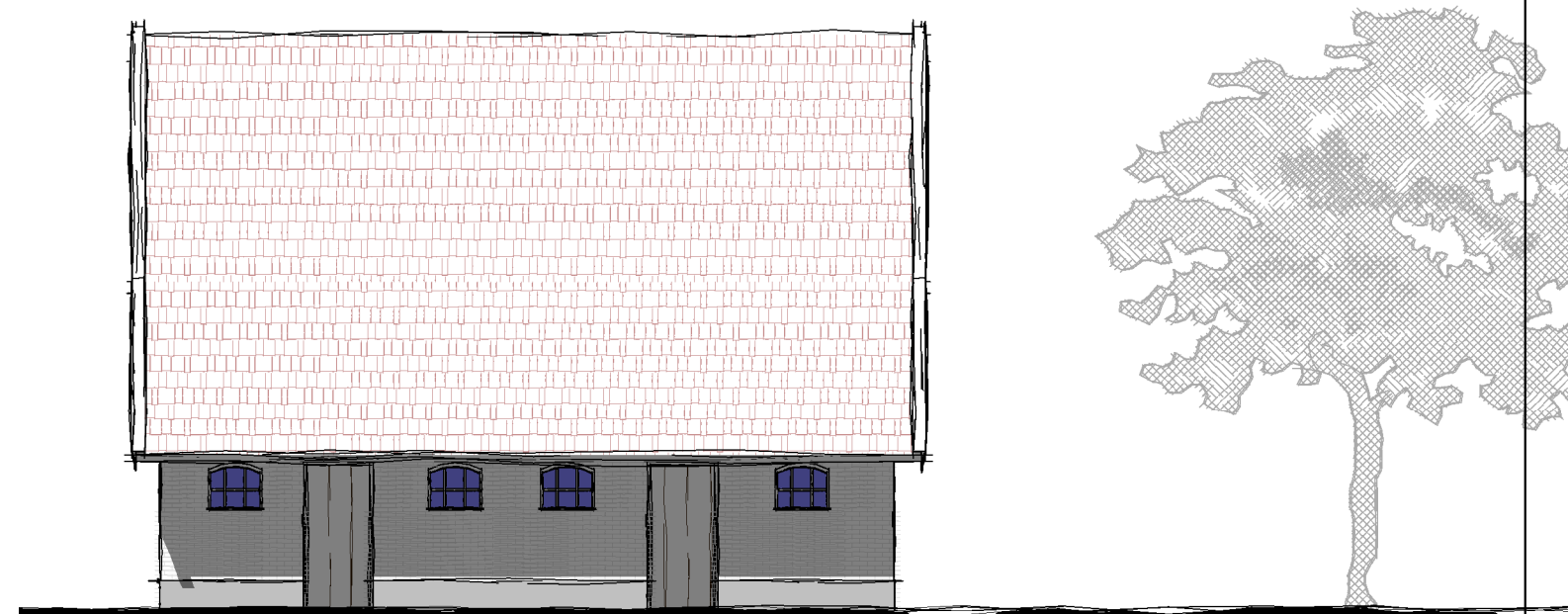
Bijlage 7



① **Voorgevel**
1 : 100



② **Linkerzijgevel**
1 : 100



③ **Rechterzijgevel**
1 : 100



④ **Achtergevel**
1 : 100

Blad
1/2

Fase **Schetsontwerp**

bouwplan
Locatie

Vernieuwbouw Schöppe
Derkingsweg 40
7535 PG Enschede

Opdrachtgever
Tel **053-4305812**

H.J. Verveld
Derkinksweg 50
7535 PG Enschede

Projectnr **2014698**

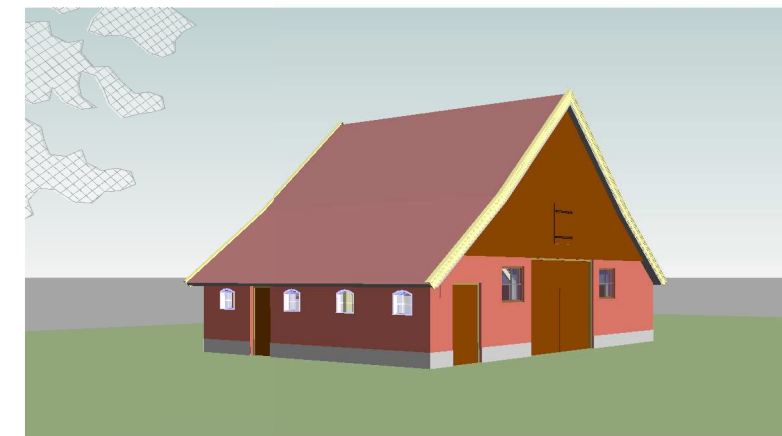
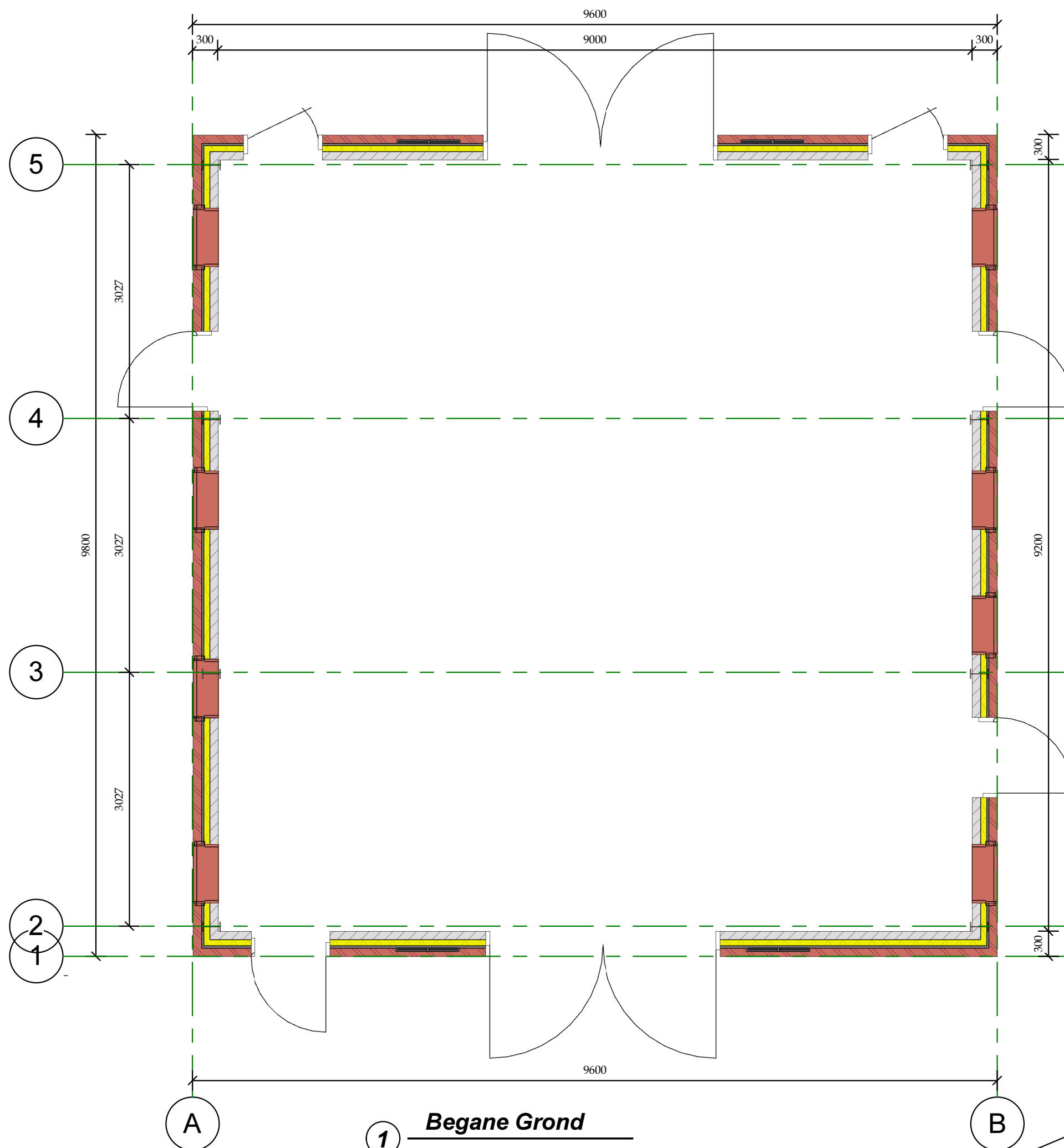
get. F.G. **22-08-2014**

gew. F.G. -- -- --

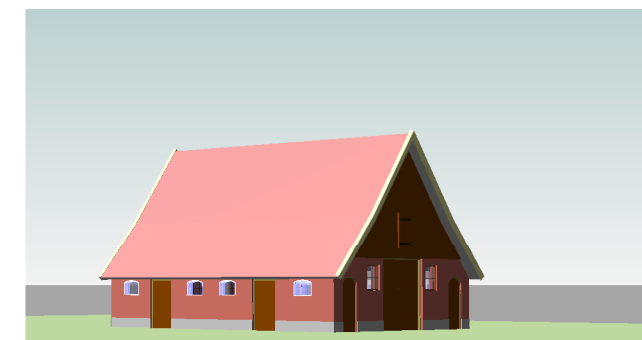
G**bouwtek**
Frans Goering

Heetpasweg 16
7482 CD St.Isidorushoeve

Tel: 074-35 75 833
Fax: 074-35 75 947
Mobiel: 06 27 01 72 92
Email: Gbouwtek@gmail.com



2 **Links-Voor**



3 **Links-Achter**

H.J. Verveld

Kostenraming Vernieuwbouw schöppe

Projectnummer : 2014698
Adres : Derkingsweg 50
Postcode : 7535 PG
Plaats : Enschede
Telefoon : 053 4305812
Email : hjverveld@hetnet.nl

Architect : Gbouwtek

Werkadres : Derkingsweg 40
Postcode : 7535 PG
Plaats : Enschede
Kostenpeildatum : 22-08-2014



05 BOUWPLAATSVOORZIENINGEN • 05.00.30 BOUWENERGIEVOORZIENINGEN

code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-000	Bouwenenergiekosten + voorzieningen: geheel voor rekening opdrachtgever												
00-010	Opdrachtgever zorgt tevens voor een wateraansluiting op max 20.00m1 van het bouwwerk												
40-000	Stroomzwerfkasten	1,000	post				125,00	125,00					125,00
TOTALEN VOOR: 05.00.30 BOUWENERGIEVOORZIENINGEN								125,00					125,00

05 BOUWPLAATSVOORZIENINGEN • 05.31.10 BOUWPLAATSINRICHTING

code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
10-000	Toilet cabine (zonder riool aansl.)	12,000	week				20,00	240,00					240,00
10-100	SCHAFT GELEGENHEID: Schaftwagen + aan-/afvoer	1,000	post				150,00	150,00					150,00
20-000	OPSLAG VOORZIENING: Materiaalcontainer plaatsen + aan-/afvoer	1,000	post				100,00	100,00					100,00
30-100	Bouwlift opstellen + aan-/afvoer	1,000	stuk	2,000	2,00	74,00	150,00	150,00					224,00
40-000	Aan- en afvoer hulpmaterialen	1,000	post	8,000	8,00	296,00	250,00	250,00					546,00
50-010	Bouwhekken zijn niet van toepassing voor dit project!!												
TOTALEN VOOR: 05.31.10 BOUWPLAATSINRICHTING					10,00	370,00		890,00					1.260,00

05 BOUWPLAATSVOORZIENINGEN • 05.32.30 BOUWAFVAL KOSTEN (EXCL.SLOOPAFVAL)

code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-050	EKO container	1,000	stuk						450,00	450,00			450,00
10-000	BOUWAFVAL: Bouwafval container 12 m3	1,000	stuk						350,00	350,00			350,00
20-000	BOUWPUIN: Bouwpuin container 6 m3	1,000	stuk						125,00	125,00			125,00
20-100	Bovengenoemde container(s) worden uitsluitend gebruikt voor bouwafval aannemer en niet voor derden!!												
TOTALEN VOOR: 05.32.30 BOUWAFVAL KOSTEN (EXCL.SLOOPAFVAL)										925,00			925,00

TOTALEN VOOR: 05 BOUWPLAATSVOORZIENINGEN**10,00****370,00****1.015,00****925,00****2.310,00****10 STUT- EN SLOOPWERKEN • 10.32.00a SLOOPWERKEN**

code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
21-075	BETONVLOEREN OP PEIL												
21-085	Ongewapende betonvloer incl. fundatie en keldertjes	92,000	m2				5,00	460,00	5,22	480,24			940,24
22-270	BUITENMUURCONSTRUCTIES												
22-290	BUITENMUREN: Verwijderen/afvoeren halfsteens buitenmuur	108,800	m2				5,00	544,00	4,65	505,92			1.049,92
24-025	Dakpannen voor hergebruik verwijderen / tijdelijk opslaan	157,500	m2	0,300	47,25	1.748,25							1.748,25
24-035	Tengels/panlat	157,500	m2	0,050	7,88	291,56	0,10	15,75					307,31
24-055	Gordingen/sporen	157,500	m2	0,150	23,63	874,31			3,05	480,38			1.354,69
TOTALEN VOOR: 10 STUT- EN SLOOPWERKEN					78,76	2.914,12		1.019,75		1.466,54			5.400,41

11 MAATVOERING • 11.00.00 UITZETTEN MAATVOERING													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-025	Bouwplanken	88,200	m1	0,050	4,41	163,17	0,75	66,15					229,32
00-030	Piketten	31,000	stuk	0,100	3,10	114,70	0,75	23,25					137,95
00-035	Maatvoering op bouwplanken	88,000	m1	0,100	8,80	325,60							325,60
00-040	Bouwplanken verwijderen	88,000	m1	0,020	1,76	65,12							65,12
TOTALEN VOOR: 11 MAATVOERING					18,07	668,59		89,40					757,99

12 GRONDWERKEN • 12.30.00 GRONDWERKEN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-000	----- Uitgaande van vaste grond op -850mm Peil												
00-001	Grondwerken uitzetten	1,000	post	2,000	2,00	74,00							74,00
20-015	Ontgraven en in depot op terrein												
20-020	Ontgraven en in depot op terrein	127,000	m3						2,25	285,75			285,75
50-000	150 mm zand onder betonvloer	15,000	m3						9,00	135,00			135,00
55-000	Fundering aanvullen alsmede egaliseren bouwterrein												
60-005	Shovel/kraantje	2,000	uur						65,00	130,00			130,00
62-000	Assistentie grondwerken / schopjeswerk	1,000	post	4,000	4,00	148,00							148,00
65-000	Grondtriller	1,000	dag	3,000	3,00	111,00			110,00	110,00			221,00
70-000	.												
98-005	===== VOOR DEZE CALCULATIE WORDT UITGEGAAN VAN EEN GESLOTEN GRONDHUISHOUDING =====												
98-010	 INDIEN LATER BLIJKT DAT ER GRONDVERBETERING O.I.D. TOEGEPAST DIENT TE WORDEN ZAL DIT GEHEEL VERREKENBAAR ZIJN												
98-015	***** ER WORDT GEEN ZAND AFGEVOERD (Blijft op perceel) *****												
TOTALEN VOOR: 12 GRONDWERKEN					9,00	333,00				660,75			993,75

14 BUITENRIOOL EN DRAINAGE • 14.33.10b DRAINAGE													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-010	DRAINAGEBUIS: Drainagebuis 80 mm COCOS (rol 50 m1)	30,000	m1				0,10	3,00					3,00
00-011	Hulpstukken Ø80	1,000	stuk	0,200	0,20	7,40	4,80	4,80					12,20
00-012	Sleuf graven/aanbrengen/aanvullen	22,000	m1	0,150	3,30	122,10							122,10
00-025	Afvoer naar sloot	1,000	post	1,000	1,00	37,00	12,50	12,50					49,50
20-005	.												
30-000	GRINDBED AANBRENGEN												
30-005	Ontgraven (grond blijft op het perceel)	3,500	m3	0,750	2,63	97,31							97,31
30-010	Worteldoek	11,000	m2	0,030	0,33	12,21	1,01	11,11					23,32
35-000	GRINDBED: Grind (los gestort basis	4,000	m3				52,20	208,80					208,80
35-005	OPSLUITBAND: Betonband 50x150x1000mm grijs	22,000	stuk	0,200	4,40	162,80	2,13	46,86					209,66
80-000	Shovel/kraantje	2,500	uur						65,00	162,50			162,50

code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
TOTALEN VOOR: 14 BUITENRIOOL EN DRAINAGE					11,86	438,82		287,07		162,50			888,39

21 BETONWERKEN • 21.50.10 STROKEN FUNDERING													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-000	Aanlegdiepte 850mm -Peil dik 200mm												
00-010	Uitvlakken / rijen ondergrond	24,000	m2	0,060	1,44	53,28							53,28
00-020	Randkist fundering	80,000	m1	0,100	8,00	296,00	0,50	40,00					336,00
05-000	Folie onder betonconstructie	44,000	m2	0,020	0,88	32,56	0,15	6,60					39,16
20-000	Betonblokjes onder wapening	24,000	m2	0,020	0,48	17,76	0,36	8,64					26,40
30-005	ONDERMAT: Bouwstaalmat 150.150.08 (5.398kg/m2)	28,000	m2	0,050	1,40	51,80	4,10	114,80					166,60
40-000	BETON: Betonmortel C20/25 XC3 S3	5,000	m3	0,750	3,75	138,75	88,00	440,00					578,75
40-005	Ondervracht betonmortel wanneer < 7m3	2,000	m3				20,00	40,00					40,00
41-000	Kraanhuur beton storten incl. stenen bijzetten	2,500	uur						105,00	262,50			262,50
90-005	Ontkisten/schoonmaken/opruimen	80,000	m1	0,025	2,00	74,00							74,00
TOTALEN VOOR: 21.50.10 STROKEN FUNDERING					17,95	664,15		650,04		262,50			1.576,69

21 BETONWERKEN • 21.50.13 POEREN / STIEPEN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
50-000	**** STIEPEN POEREN	4,000	stuk										
50-005	Bekisting stiep	3,700	m2	0,750	2,78	102,86	5,00	18,50					121,36
50-010	Afstandhouders aanbrengen	3,700	m2	0,050	0,19	7,03	0,63	2,33					9,36
50-015	Ontkistingsolie aanbrengen	3,700	m2	0,100	0,37	13,69	2,10	7,77					21,46
52-000	STAAL: Bouwstaal 80kg/m3 (+5% voor knipverlies + binddraad)	27,000	kg						1,35	36,45			36,45
55-025	Wapening korven aanbrengen	4,000	stuk	0,250	1,00	37,00							37,00
55-030	Toegeleverde ankers stellen	4,000	stuk	0,400	1,60	59,20	0,45	1,80					61,00
70-000	BETON: Betonmortel C20/25 XC3 S3 zelf draaien	0,500	m3	3,333	1,67	61,79	91,85	45,93					107,72
90-000	Ontkisten/schoonmaken/opruimen	3,700	m2	0,250	0,93	34,41							34,41
TOTALEN VOOR: 21.50.13 POEREN / STIEPEN					8,54	315,98		76,33		36,45			428,76

21 BETONWERKEN • 21.50.40a BETONVLOER BEGANE GROND													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-000	BETON VLOEREN OP PEIL dik 120mm												
00-025	Uitvlakken/rijen ondergrond	82,800	m2	0,030	2,48	91,76							91,76
00-030	Folie onder betonconstructie	91,100	m2	0,020	1,82	67,34	0,15	13,67					81,01
15-000	ISOLATIE: IsoBouw EPS 150-SE dik 120mm	87,000	m2	0,100	8,70	321,90	11,74	1.021,38					1.343,28
15-005	Strook tempex 10mm langs kant	36,400	m1	0,050	1,82	67,34	0,09	3,28					70,62
19-005	Betonblokjes onder wapening	82,800	m2	0,020	1,66	61,42	0,36	29,81					91,23

code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
22-000	ONDERMAT: Bouwstaal mat 150.150.08 (5.398kg/m2)	96,000	m2	0,050	4,80	177,60	5,31	509,76					687,36
22-005	SUPPORT: Supportligger h=100mm 2m lang	166,000	m1	0,010	1,66	61,42	0,50	83,00					144,42
22-010	BOVENMAT: Bouwstaal mat 150.150.06 (3.034kg/m2)	96,000	m2	0,050	4,80	177,60	3,05	292,80					470,40
25-000	BETON: Betonmortel C20/25 XC3 S3	10,000	m3	0,750	7,50	277,50	91,85	918,50					1.196,00
30-005	Betonpompen 1e 7m3	1,000	post						250,00	250,00			250,00
30-010	Extra verpompen	3,000	m3						10,00	30,00			30,00
TOTALEN VOOR: 21.50.40a BETONVLOER BEGANE GROND					35,24	1.303,88		2.872,20		280,00			4.456,08

TOTALEN VOOR: 21 BETONWERKEN	61,73	2.284,01		3.598,57		578,95		6.461,53
-------------------------------------	--------------	-----------------	--	-----------------	--	---------------	--	-----------------

22 METSELWERKEN • 22.30.20 FUNDERING METSELWERKEN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-000	BUITENBLAD: Kalkzandsteen M 100/157 CS12	0,700	duiz				680,00	476,00					476,00
00-001	Vermetselen kalkzandsteen M 100/157 CS12	36,800	m2	0,350	12,88	476,56							476,56
00-002	Speciemortel	0,550	m3				98,35	54,09					54,09
00-005	.												
00-010	BINNENBLAD: Kalkzandsteen M 100/157 CS12	0,680	duiz				680,00	462,40					462,40
00-011	Vermetselen kalkzandsteen M 100/157 CS12	35,300	m2	0,350	12,36	457,32							457,32
00-012	Speciemortel	0,500	m3				98,35	49,18					49,18
00-015	.												
00-035	Spouw dichtzetten h.o.h. 1000mm	72,000	stuk	0,050	3,60	133,20	2,50	180,00					313,20
80-010	VLOERVENTILATIEKOKER: Ubbink vloer ventilatiekoker	18,000	st	0,050	0,90	33,30	4,50	81,00					114,30
90-000	Profielen stellen fundering	36,000	stuk	0,222	7,99	295,63	0,50	18,00					313,63
TOTALEN VOOR: 22.30.20 FUNDERING METSELWERKEN					37,73	1.396,01		1.320,67					2.716,68

22 METSELWERKEN • 22.31.00 BUITENGEVELMETSELWERK													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-005	SCHOONWERK: Gevelsteen WF	7,460	duiz				315,00	2.349,90					2.349,90
00-006	Vermetselen gevelsteen WF	7,160	duiz	14,500	103,82	3.841,34							3.841,34
00-007	Speciemortel	2,100	m3				98,35	206,54					206,54
40-000	ROLLAGEN E.D. BOVEN KOZIJNEN: Halfsteens rollaag boven kozijnen	3,200	m1	0,300	0,96	35,52	1,00	3,20					38,72
40-005	ROLLAGEN RECHT BOVEN STALDEUREN: Halfsteens rollaag	11,800	m1	0,300	3,54	130,98	5,00	59,00					189,98
40-010	BOGEN BOVEN STALDEUREN: Rondboog	2,200	m1	1,500	3,30	122,10	20,00	44,00					166,10
40-015	Rollaag onder staldeur	13,600	m1	0,500	6,80	251,60	5,00	68,00					319,60
50-000	VOEGWERK: Voegwerk platvol WF	99,400	m2						9,00	894,60			894,60
50-001	Mortel voor voegwerken	99,400	m2				1,15	114,31					114,31
50-005	Voegwerk kantalaaf	20,000	m1						2,00	40,00			40,00

code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
50-010	Voegwerk rollaag	3,200	m1						3,00	9,60			9,60
60-005	P.V.C. stootvoegrooster h.o.h. 1200	111,000	st	0,010	1,11	41,07	0,77	85,47					126,54
72-000	ISOLATIE RC 2.5: ROCKWOOL Spouwplaat 433 mono 90 2.55	101,500	m2	0,150	15,23	563,51	8,65	877,98					1.441,49
72-001	Spouwanker	500,000	stuk				0,12	60,00					60,00
72-002	Isolatieclips	500,000	stuk				0,04	20,00					20,00
75-010	STEIGERWERK: Steigerwerk monteren/onderhouden en demonteren	99,400	m2	0,150	14,91	551,67	2,00	198,80					750,47
75-020	Aan- en afvoer steigermaterialen	1,000	post				150,00	150,00					150,00
80-005	Profielen stellen	4,000	stuk	0,750	3,00	111,00	0,50	2,00					113,00
80-025	STELWERK BUITENKOZIJNEN: Stelwerk kozijn in buitenmetselwerk	2,400	m2	0,500	1,20	44,40	0,50	1,20					45,60
86-000	Stelwerken metselwerk tbv rechte staldeuren	27,400	m2	0,500	13,70	506,90	2,00	54,80					561,70
86-010	Stelwerken metselwerk tbv getoogde staldeuren	3,600	m2	0,750	2,70	99,90	2,00	7,20					107,10
90-015	Stalen raamkozijn stellen in buitenmetselwerk	8,000	stuk	0,500	4,00	148,00	1,00	8,00					156,00
90-020	Formeel voor rond- segmentboog maken/stellen boven staldeuren	2,200	m1	0,750	1,65	61,05	5,00	11,00					72,05
TOTALEN VOOR: 22.31.00 BUITENGEVELMETSELWERK					175,92	6.509,04		4.321,40		944,20			11.774,64

22 METSELWERKEN • 22.32.30 BEGANE GROND BINNENMETSELWERKEN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
12-500	120 MM (VUILWERK): Snelbouwblok PM20 (373x120x155) T/G	1,140	duiz				740,00	843,60					843,60
12-501	Vermetselen PM20 120mm	70,300	m2	0,500	35,15	1.300,55							1.300,55
12-502	Speciemortel	0,800	m3				98,35	78,68					78,68
30-500	Kraanhuur steentransport	2,500	uur						90,00	225,00			225,00
70-020	Schragensteigers plaatsen / verwijderen	37,000	m1	0,150	5,55	205,35	2,00	74,00					279,35
90-020	Profielen stellen	15,000	stuk	0,550	8,25	305,25	0,50	7,50					312,75
TOTALEN VOOR: 22.32.30 BEGANE GROND BINNENMETSELWERKEN					48,95	1.811,15		1.003,78		225,00			3.039,93

22 METSELWERKEN • 22.80.00 METSELWERK (DIVERSEN)													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-040	AFWERKING ONDER RAAMKOZIJNEN: Gemetselde raamdorpel	3,200	m1	0,500	1,60	59,20	3,00	9,60					68,80
00-055	AFWERKINGEN ONDER GIETIJZEREN RAAM: Gemetselde raamdorpel	5,600	m1	0,500	2,80	103,60	3,00	16,80					120,40
00-060	Mal maken voor gietijzeren ramen voor binnen en buiten	8,000	stuk	2,000	16,00	592,00	5,00	40,00					632,00
00-065	½ steens rollaag metselen t.p.v. gietijzeren kozijn	5,600	m1	2,000	11,20	414,40	0,60	3,36					417,76
20-000	LATEI BINNENBLAD BUITENKOZIJN: Betonlatei 60x100mm	22,400	m1	0,100	2,24	82,88	3,43	76,83					159,71
20-005	LATEI BUITENBLAD BUITENKOZIJN: L staal 100x100x10	343,400	kg				2,00	686,80					686,80
20-006	L-staal aanbrengen (gelijkzijdig)	22,400	m1	0,350	7,84	290,08							290,08
20-007	Verzinken staalprofiel	343,400	kg				0,80	274,72					274,72
20-008	Coating aangebracht op staalprofiel	9,400	m2				20,00	188,00					188,00
20-025	MURFOR WAPENING (BUITENWERK): Murfor verzinkt 3050x50x4 mm	52,800	m1	0,100	5,28	195,36	1,38	72,87					268,23

code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
30-000	DPC/LOOD BOVEN KOZIJNEN: Lateislabbe 300mm	5,600	m1	0,150	0,84	31,08	3,10	17,36					48,44
TOTALEN VOOR: 22.80.00 METSELWERK (DIVERSEN)					47,80	1.768,60		1.386,34					3.154,94

TOTALEN VOOR: 22 METSELWERKEN					310,40	11.484,80		8.032,19		1.169,20			20.686,19
--------------------------------------	--	--	--	--	---------------	------------------	--	-----------------	--	-----------------	--	--	------------------

24 HOUT CONSTRUCTIES • 24.51.00 KAPCONSTRUCTIE													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
44-000	GORDING: Vuren KL C 75x175mm	49,500	m1	0,200	9,90	366,30	3,79	187,61					553,91
80-005	Hoogwerker aanhangermodel knik/telescoop	1,000	dag						215,00	215,00			215,00
TOTALEN VOOR: 24.51.00 KAPCONSTRUCTIE					9,90	366,30		187,61		215,00			768,91

24 HOUT CONSTRUCTIES • 24.52.00 DAKELEMENTEN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-020	DAKELEMENT Rc = 3.50: Unidek Aero 3.5	153,000	m2				33,65	5.148,45					5.148,45
00-021	Unidek combipak 304	12,000	pak				38,00	456,00					456,00
00-022	Kunststof afdekprofiel	152,000	m1				2,08	316,16					316,16
00-023	Unidek montageschuim (bus)	6,000	bus				5,90	35,40					35,40
00-024	Alu-bitumenband (rol 10m1)	15,000	rol				15,70	235,50					235,50
00-025	Primer t.b.v. Alu-bitumenband (blik 1L)	2,000	blik				16,20	32,40					32,40
00-026	Unidek hijsklem	1,000	dag				25,00	25,00					25,00
11-000	DAKPLAAT: Aanbrengen dakplaat/element	150,000	m2	0,200	30,00	1.110,00							1.110,00
13-000	Naden afpurren	6,000	bus	0,250	1,50	55,50	5,00	30,00					85,50
15-000	Kraanhuur hulp dakplaten	3,000	uur						105,00	315,00			315,00
30-005	Afdekprofielen	150,000	m1				2,13	319,50					319,50
30-010	HAANKANKERS: Haaknagels 200 x 5	300,000	stuk				0,28	84,00					84,00
30-015	SCHROEFNAGELS: Schroefdraadnagels 200 x Ø5.2	300,000	stuk				0,23	69,00					69,00
30-016	Volgplaatjes	300,000	stuk				0,09	27,00					27,00
50-000	VOETLAT: Vuren KL C 22x63mm	20,100	m1	0,050	1,01	37,37	0,38	7,64					45,01
50-005	PANLAT: Panlat Oude Holle	525,000	m1	0,040	21,00	777,00	0,31	162,75					939,75
TOTALEN VOOR: 24.52.00 DAKELEMENTEN					53,51	1.979,87		6.948,80		315,00			9.243,67

24 HOUT CONSTRUCTIES • 24.52.40 GOTEN / BOEIEN / WINDVEREN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-000	---- GOOTCONSTRUCTIES												
00-025	Toegeleverde gootbeugels aanbrengen	34,000	stuk	0,150	5,10	188,70							188,70
00-030	GOOTBEUGELS: Gegalvaniseerde gootbeugel Ø180	34,000	stuk	0,150	5,10	188,70	3,61	122,74					311,44
04-010	GOOTBOEI M1: WRC 18x235 gelam.+vingerl+ gegrond	21,000	m1	0,175	3,68	136,16	7,35	154,35					290,51

code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
04-011	Boeidelen aanbrengen	20,000	m1	0,175	3,50	129,50							129,50
04-012	Bevestigingsmiddelen	20,000	m1				0,50	10,00					10,00
50-000	---- GEVELOVERSTEEKEN												
50-005	Geveloversteklengte	31,200	m1										
54-020	RACHELWERK: Vuren KL C 22x50mm	62,400	m1	0,050	3,12	115,44	0,07	4,37					119,81
55-000	BOEIBOORD M1: WRC 18x235 gelam.+vingerl+ gegrond met kraallat	33,000	m1	0,200	6,60	244,20	7,35	242,55					486,75
55-001	Boeidelen aanbrengen	32,000	m1	0,175	5,60	207,20							207,20
55-002	Bevestigingsmiddelen	31,200	m1				0,50	15,60					15,60
56-000	kunststof deklijst	32,000	m1				15,60	499,20					499,20
56-001	Aanbrengen	29,100	m2	0,275	8,00	296,00							296,00
56-002	Bevestigingsmiddelen	29,100	m2				2,64	76,82					76,82
56-015	- Geen plafondje (onderzijde dakplaat in zicht)												
TOTALEN VOOR: 24.52.40 GOTEN / BOEIEN / WINDVEREN					40,70	1.505,90		1.125,63					2.631,53

TOTALEN VOOR: 24 HOUT CONSTRUCTIES					104,11	3.852,07		8.262,04		530,00			12.644,11
---	--	--	--	--	---------------	-----------------	--	-----------------	--	---------------	--	--	------------------

25 STAALWERKEN • 25.30.00 STAALCONSTRUCTIE													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
40-000	SPANTCONSTRUCTIES compleet met trekkers e.d.												
40-015	IPE profiel: IPE 220	1.468,500	kg				1,50	2.202,75					2.202,75
85-000	Kraanuur staalconstructies	5,000	uur						105,00	525,00			525,00
96-005	Kolommen op poeren ondersabelen	4,000	stuk	0,250	1,00	37,00	3,00	12,00					49,00
TOTALEN VOOR: 25 STAALWERKEN					1,00	37,00		2.214,75		525,00			2.776,75

28 H.S.B. CONSTRUCTIES TIFA • 28.00.01 HSB BUITENWANDCONSTRUCTIES													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-000	VLOERNIVEAU: Buitenwanden 1e verdieping	39,200	m2										
01-000	BOVENREGELS: Vuren KL C SLS 38x140mm (HSB fabrikage)	48,000	m1	0,120	5,76	213,12	1,64	78,72					291,84
01-010	ONDERREGELS: Vuren KL C SLS 38x140mm (HSB fabrikage)	16,200	m1	0,120	1,94	71,78	1,64	26,57					98,35
01-020	STIJLEN: Vuren KL C SLS 38x140mm (HSB fabrikage)	66,900	m1	0,120	8,03	297,11	1,64	109,72					406,83
01-305	Ankermateriaal voor frames (HSB ankermateriaal)	39,200	m2				0,25	9,80					9,80
01-400	Extra voor hellende wanden	24,000	m1	0,200	4,80	177,60							177,60
01-500	Viltstroken (HSB folieën)	16,800	m1	0,030	0,50	18,50	0,26	4,37					22,87
01-510	Dampremmende folie T-100 (HSB folieën)	43,300	m2	0,040	1,73	64,01	0,07	3,03					67,04
01-520	ISOLATIE: ROCKWOOL bouwplaat 201 140 Rd=3,75 (HSB)	39,200	m2	0,125	4,90	181,30	9,45	370,44					551,74
01-530	Ventilerende alu folie (HSB folieën)	43,300	m2	0,040	1,73	64,01	1,51	65,38					129,39

01-600	RACHELWERK ACHTER GEVELBEKLEDING: Tengels vuren KI C 22x42mm (HSB fabrikage)	76,800	m1	0,050	3,84	142,08	0,25	19,20					161,28
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
01-700	WATERKERENDE STROOK: DPC folie br= 500mm (HSB folieën)	16,800	m1	0,050	0,84	31,08	0,21	3,53					34,61
TOTALEN VOOR: 28.00.01 HSB BUITENWANDCONSTRUCTIES					34,07	1.260,59		690,76					1.951,35

28 H.S.B. CONSTRUCTIES TIFA • 28.00.21 HSB DAKCONSTRUCTIE													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
03-000	KOPPELREGELS: Vuren KL C SLS 38x140mm (HSB fabrikage)	48,000	m1	0,120	5,76	213,12	1,64	78,72					291,84
TOTALEN VOOR: 28.00.21 HSB DAKCONSTRUCTIE					5,76	213,12		78,72					291,84

TOTALEN VOOR: 28 H.S.B. CONSTRUCTIES TIFA					39,83	1.473,71		769,48					2.243,19
--	--	--	--	--	--------------	-----------------	--	---------------	--	--	--	--	-----------------

29 H.S.B. BOUWPLAATS • 28.10.00 VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
01-000	Steigerwerk montage/demontage	39,200	m2						12,00	470,40			470,40
01-005	Huur steigerwerk €0.35/m2 per week (8 weken)	39,200	m2						2,80	109,76			109,76
TOTALEN VOOR: 28.10.00 VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN										580,16			580,16

29 H.S.B. BOUWPLAATS • 28.10.20 HSB MONTAGE SKELET													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
01-000	BUITENWANDEN: Buitenwanden stellen topgevels	39,200	m2	0,150	5,88	217,56							217,56
50-000	Kraanwerk H.S.B. montage	0,250	uur						105,00	26,25			26,25
TOTALEN VOOR: 28.10.20 HSB MONTAGE SKELET					5,88	217,56				26,25			243,81

29 H.S.B. BOUWPLAATS • 28.10.30 BUITENTIMMERWERK													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
03-000	GEVELBEKLEDING: fijnbezaagd inlands ieken 25x200 (HSB bouwplaats)	44,400	m2				32,50	1.443,00					1.443,00
03-001	WRC aanbrengen	40,400	m2	0,500	20,20	747,40							747,40
03-002	Bevestigingsmiddelen r.v.s.	40,400	m2				1,75	70,70					70,70
TOTALEN VOOR: 28.10.30 BUITENTIMMERWERK					20,20	747,40		1.513,70					2.261,10

29 H.S.B. BOUWPLAATS • 28.10.40 BINNENTIMMERWERK													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-000	VLOERNIVEAU: verdieping topgevels	39,200	m2										
01-000	WANDGIPSPLATEN WANDEN: Wandgipsplaat 12,5mm (HSB bouwplaats)	43,300	m2				2,65	114,75					114,75
01-001	Gipsplaatschroeven 35mm (HSB bouwplaats)	0,830	duiz				12,00	9,96					9,96
01-002	Wandgipsplaat aanbrengen	41,200	m2	0,350	14,42	533,54							533,54

TOTALEN VOOR: 28.10.40 BINNENTIMMERWERK	14,42	533,54		124,71					658,25
--	--------------	---------------	--	---------------	--	--	--	--	---------------

code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
TOTALEN VOOR: 29 H.S.B. BOUWPLAATS					40,50	1.498,50		1.638,41		606,41			3.743,32

30 KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN • 30.32.01 KOZIJNEN / PUIEN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-005	TOTAAL BUITENKOZIJN(EN) TIMMERFABRIEK	1,000	post				564,00	564,00					564,00
TOTALEN VOOR: 30.32.01 KOZIJNEN / PUIEN								564,00					564,00

30 KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN • 30.33.00 OPGEKLAMPTE STALDEUREN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-000	FABRIKAGE OPGEKLAMPTE DEUREN	1,000	post				2.723,91	2.723,91					2.723,91
20-000	DUIMEN: Klauwduim steens	36,000	stuk	0,100	3,60	133,20	1,90	68,40					201,60
30-010	Hengen 60cm	24,000	stuk	0,250	6,00	222,00	3,59	86,16					308,16
30-015	Hengen 90cm	12,000	stuk	0,250	3,00	111,00	5,57	66,84					177,84
30-020	Hengen met bocht 65cm	24,000	stuk	0,250	6,00	222,00	5,74	137,76					359,76
30-025	Hengen met bocht 95cm	12,000	stuk	0,250	3,00	111,00	7,68	92,16					203,16
40-000	SLUITWERK: Boerenklinkstellen	10,000	stuk	0,500	5,00	185,00	3,24	32,40					217,40
40-010	Afhangen kleine staldeur	6,000	stuk	1,500	9,00	333,00	5,00	30,00					363,00
40-015	Afhangen kleine staldeur met boog	4,000	stuk	2,000	8,00	296,00	5,00	20,00					316,00
40-030	Afhangen grote staldeur	4,000	stuk	2,500	10,00	370,00	10,00	40,00					410,00
TOTALEN VOOR: 30.33.00 OPGEKLAMPTE STALDEUREN					53,60	1.983,20		3.297,63					5.280,83

30 KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN • 30.34.00 GIETIJZEREN RAMEN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-025	Gietijzeren raam 685x530mm	8,000	stuk	1,000	8,00	296,00	131,63	1.053,04					1.349,04
TOTALEN VOOR: 30.34.00 GIETIJZEREN RAMEN					8,00	296,00		1.053,04					1.349,04

TOTALEN VOOR: 30 KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN	61,60	2.279,20		4.914,67				7.193,87
--	--------------	-----------------	--	-----------------	--	--	--	-----------------

33 DAKBEDEKKINGEN • 33.41.00 DAKPANNEN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
10-000	Levering bijpassende pannen	1,000	post				500,00	500,00	95,00	95,00			595,00
20-010	VOGELSCHROOT: Vogelschroot e.b.	20,000	Stuk	0,075	1,50	55,50	1,10	22,00					77,50
30-000	DAKPAN AANBRENGEN: V.H.	150,000	m2	0,250	37,50	1.387,50							1.387,50
30-005	PANHAKEN: Panhaken e.b.	450,000	stuk	0,010	4,50	166,50	0,55	247,50					414,00
TOTALEN VOOR: 33 DAKBEDEKKINGEN					43,50	1.609,50		769,50		95,00			2.474,00

34 BEGLAZINGEN • 34.30.00 ISOLERENDE BEGLAZING													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-030	Enkel t.b.v. gietijzeren raam	8,000	m2						40,00	320,00			320,00
00-035	Plaatsen per ruitje	32,000	stuk						15,00	480,00			480,00
TOTALEN VOOR: 34 BEGLAZINGEN										800,00			800,00

40 STUKADOORWERK • 40.30.01 BINNENSTUCWERKEN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-000	WANDSTUCWERK: Stucwerk behangklaar	70,300	m2						13,00	913,90			913,90
10-000	Neggekanten/hoeken aanbrengen	28,800	m1						5,50	158,40			158,40
10-010	Neggekanten tbv staldeuren recht	45,400	m1						6,50	295,10			295,10
10-015	Neggekanten tbv staldeuren getoogd	9,800	m1						7,50	73,50			73,50
TOTALEN VOOR: 40.30.01 BINNENSTUCWERKEN										1.440,90			1.440,90

40 STUKADOORWERK • 40.50.00 BUITEN-/ISOSTUCWERKEN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
10-000	PLINT/LIJST: Plint hoog 500mm	30,000	m1						42,00	1.260,00			1.260,00
TOTALEN VOOR: 40.50.00 BUITEN-/ISOSTUCWERKEN										1.260,00			1.260,00

TOTALEN VOOR: 40 STUKADOORWERK										2.700,90			2.700,90
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	----------

42 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN • 42.30.00 P.C. AFWERK- DEKVLOEREN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
01-100	PC-DEKVLOER begane grond: Cementdekvloer 70mm	82,800	m2						12,15	1.006,02			1.006,02
01-101	Schoonmaken tbv PC dekvloer	82,800	m2	0,015	1,24	45,88							45,88
80-000	KRIMPNET: Bouwstaalmat 150.150.04 (1.34kg/m2)	96,000	m2	0,050	4,80	177,60	1,47	141,12					318,72
85-000	Vloer afglitten nazien	82,800	m2						4,50	372,60			372,60
TOTALEN VOOR: 42 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN					6,04	223,48		141,12		1.378,62			1.743,22

45 BINNENTIMMERWERK • 45.46.01 AFTIMMERWERKEN BINNEN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
00-000	VLOERPLINT: Hardhouten plint 9x45mm gegrond	36,900	m1	0,150	5,54	204,98	0,53	19,56					224,54
00-005	VENSTERBANKEN AANBRENGEN: Houten vensterbank met profilering	3,600	m1	0,400	1,44	53,28	20,00	72,00					125,28
15-000	BUITENKOZIJN AFTIMMEREN: Meranti lat	75,200	m1	0,150	11,28	417,36	1,50	112,80					530,16
TOTALEN VOOR: 45 BINNENTIMMERWERK					18,26	675,62		204,36					879,98

46 SCHILDERWERKEN • 46.00.01 BUITEN SCHILDERWERKEN													
code	omschrijving	aantal	eenh.	m.norm	uren	loonkosten	prijs/eenh.	materiaal	o.a/eenh.	o.a.	stelp/eenh.	stelposten	totaal
11-000	Schilderen boeien 1x dekkend	7,800	m2						17,00	132,60			132,60
TOTALEN VOOR: 46 SCHILDERWERKEN										132,60			132,60
EINDTOTAAL					814,66	30.142,42		32.956,31		11.731,47			74.830,20

STAARTBLAD									
	Kostprijs	A.K.	Subtotaal	A.B.K.	Subtotaal	Risico	Subtotaal	Winst	Subtotaal
Loonkosten 814,66 uur	€ 30.142,42	2,00%	€ 30.745,27	1,50%	€ 31.206,45	3,00%	€ 32.142,64	2,00%	€ 32.785,49
		€ 602,85		€ 461,18		€ 936,19		€ 642,85	
Materiaal	€ 32.956,31	2,00%	€ 33.615,44	1,50%	€ 34.119,67	3,00%	€ 35.143,26	2,00%	€ 35.846,13
		€ 659,13		€ 504,23		€ 1.023,59		€ 702,87	
Onderaannemer	€ 11.731,47	2,00%	€ 11.966,10	1,50%	€ 12.145,59	3,00%	€ 12.509,96	2,00%	€ 12.760,16
		€ 234,63		€ 179,49		€ 364,37		€ 250,20	
Subtotaal exclusief BTW									€ 81.391,78
CAR verzekering: 0,5‰									€ 40,70
Totaal exclusief BTW									€ 81.432,48
BTW 21,00% over € 81.432,48									€ 17.100,82
Totaal inclusief BTW									€ 98.533,30

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Januari 2018, gemeente Enschede



Plangebied

Buiteengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerondweg 250

Enkelbestemmingen

AW-L Agrarisch met waarden - agrarische functie met landschapswaarden

N Natuur

W Wonen

Gebiedsaanduidingen

B overige zone - archeologisch onderzoeksgebied b

overige zone - stadsrandzone

Bouwvlakken

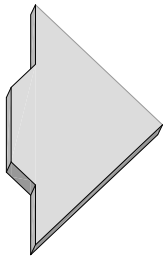
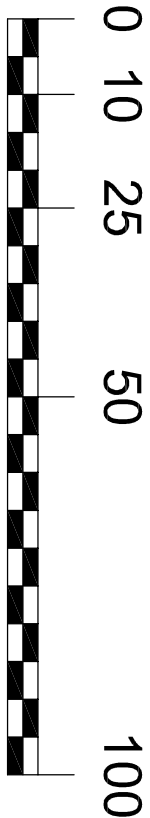
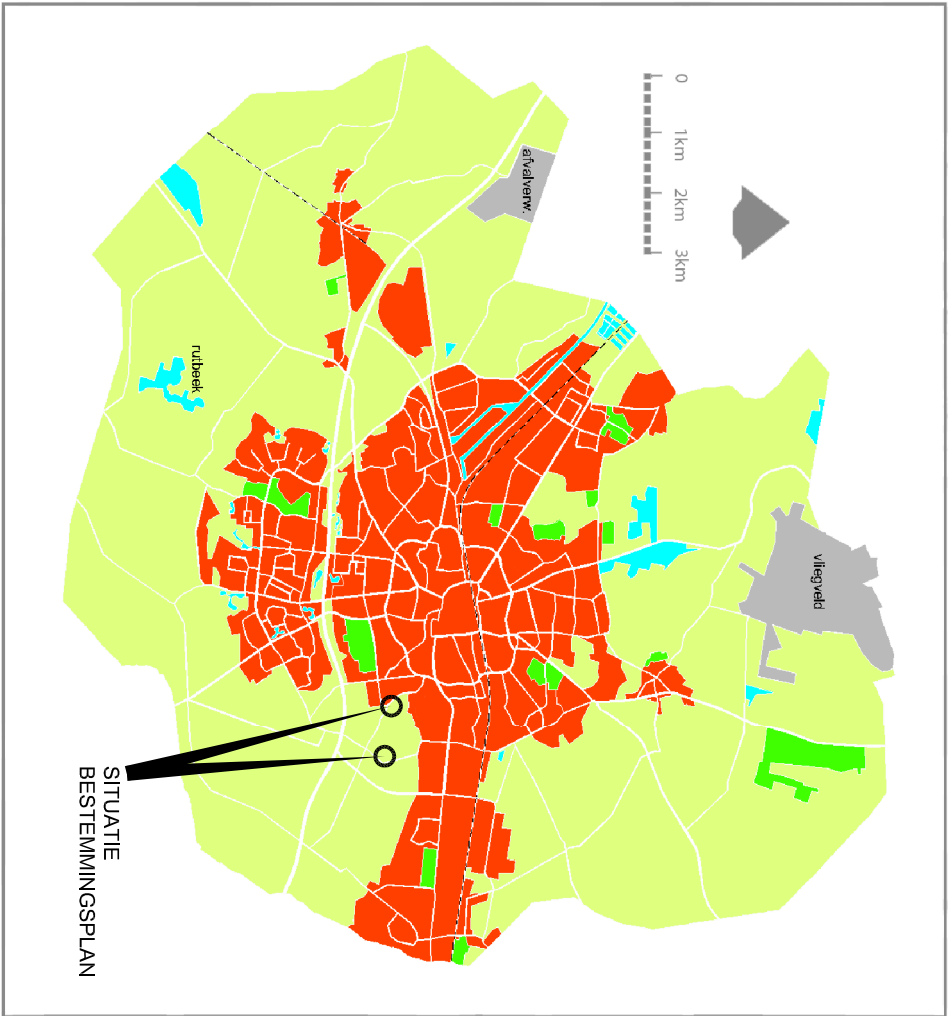
bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-aj] specifieke bouwaanduiding - met lettercode a

Maatvoeringen

2 maximum aantal wooneenheden



Cluster Omgeving & Recht

Gemeente Enschede

BESTEMMINGSPLAN:

Buiteengebied Zuidoost - Zuid Esmarkerondweg 250

VASTGESTELD BIJ RAADSBESLUIT:.....					
Naam	Datum	Projectleiding	Naam	Datum	Projectleiding
dB	17/01/17	3			A3
1		4			Tekeningnummer
2		5			BP00153

TEKENING LOCATIE: SA, BUITENGEDEBIEID ZUIDOOST - ZUID ESMARKERONDWEG 250, BP ZA CAD BUITENGEDEBIEID ZUIDOOST - ZUID ESMARKERONDWEG 250