Bundel van de Stadsdeelcommissie Noord van 20 juni 2017

Agenda bijlagen

agenda sdc noord 20 juni 2017.pdf

1	Opening en mededelingen
2	Uitstel besluitvorming bestemmingsplannen vml. Luchthaven (toelichting op agenda)
3.a	Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197 Raadsvoorstel bijl. 3 Bestemmingsplan Buitengebied - Lossersestraat 197 bijl. 1 aangepast Bestemmingsplan Buitengebied - Lossersestraat 197 - verbeelding bij. 2
3.b	1.Het bestemmingsplan Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck vaststellen. 2.Wijziging 89 van de Welstandsnota Enschede- Beeldkwaliteitsplan “Villa de Tol en Landgoed de Tolbeeck” vaststellen. Raadsvoorstel bijl. 4 20170622 memo stadsdeelcommissie Noord - bestemmingsplan Drienerbraken Kristalbad de Tolbeeck.pdf Bestemmingsplan Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck bijl. 1 Bestemmingsplan Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck - verbeelding bijl. 2 Wijziging 89 Welstandsnota Enschede - Villa de Tol en Landgoed Tolbeeck bijl. 3 aangepast
4	Presentatie rapport grondwateroverlast (toelichting op agenda)
5	Rondvraag
5	Vaststellen agenda, besluitenlijst, aandachtspunten- en toezeggingenlijst aandachtspuntenlijst en toezeggingen.doc
5.a	Besluitenlijst Stadsdeelcommissie Noord 9 mei 2017 Besluitenlijst noord 9 mei 2017.doc
6	Sluiting

Agenda Stadsdeelcommissie Noord 20 juni 2017

Locatie: Kottenpark College, Lyceumlaan 30, Enschede
Tijdstip: vanaf 19:30 uur
Voorzitter: dhr. (Ton) ten Vergert
Secretaris: dhr. (Job) Kantelberg, tel: 06- 46 00 26 97, j.kantelberg@enschede.nl

AGENDA[1]

1	**Opening** **a) Vaststellen agenda**
2	**Presentatie rapport grondwateroverlast** *Het afgelopen jaar zijn diverse onderzoeken naar de grondwateroverlast in Enschede Noord in gang gezet. De resultaten van deze onderzoeken zullen worden gepresenteerd.*
3	***Voorgestelde Hamerstukken*** **a) Raadsvoorstel: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest – Lossersestraat 197"** **b) Raadsvoorstel: Vaststellen bestemmingsplan "Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck". Vaststellen wijziging 89 "Welstandsnota Enschede-Beeldkwaliteitsplan Villa de Tol en Landgoed de Tolbeeck"** Deze voorstellen worden als hamerstuk doorgeleid naar de eerstvolgende raadsvergadering. Commissieleden die dit voorstel willen bespreken, moeten dat uiterlijk dinsdag 20 juni om 10:00 aangeven bij de secretaris.
4	**Uitstel besluitvorming bestemmingsplannen vml. Luchthaven** *Eind vorig jaar is de 'gebiedsgerichte uitwerking structuurvisie luchthaven 2009' vastgesteld door de gemeenteraad. Als vervolg hierop was het de bedoeling om de bijbehorende bestemmingsplannen in de eerste helft van 2017 vast te stellen. Om tot een zorgvuldige afweging te komen is echter meer tijd nodig, daarom wordt de vaststelling uitgesteld tot na de zomer. In de stadsdeelcommissie Noord wordt dit aan de hand van een korte procesmatige presentatie uitgelegd.*
5	**a) Officiële mededelingen** **b) vaststellen besluitenlijst commissie Noord 9 mei 2017** **c) aandachtspuntenlijst/toezeggingen** **d) Op de zeepkist in Noord** **e) Rondvraag[2]**
6	**Sluiting** Na afloop van de vergadering zal een borrel verzorgd worden.

[1]**Spreekrecht publiek:** u kunt tijdens de vergadering het woord voeren bij een agendapunt of over een niet geagendeerd onderwerp (bij de rondvraag). 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.
[2] **Rondvraag:** commissieleden kunnen tot uiterlijk 10:00 uur op de dag van de vergadering vragen indienen bij de secretaris van de commissie.

Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad VII- C

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197”.		
Portefeuillehouder	Hans van Agteren agendaletter (C))		
Programma	*DF*	Aangeboden aan Raad	6 juni 2017
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1700060650

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197” gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding
Het bestemmingsplan beoogt de verkeersonveilige situatie op te heffen door de aanleg van een parkeerterrein voor het restaurant Lutscher Alm. Er wordt nu nog door de gasten van het restaurant geparkeerd aan de overzijde van en langs de Lossersestraat. Dit levert verkeersonveilige situaties op. De beeldbepalende boerderij op de hoek met de Lonneker Molenweg zal worden gerestaureerd. De daar nog aanwezige woonfunctie wordt verplaatst naar de locatie achter het aan te leggen parkeerterrein.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast. Daarbij wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangewezen en worden met het oog op die bestemming regels gegeven voor het gebruik van de grond en het daarop realiseren van bouwwerken en voorzieningen.

Beoogd resultaat
De gasten van het restaurant Lutscher Alm parkeren nu naast het restaurant en aan de overzijde van de Lossersestraat en bij grote drukte ook langs de Lossersestraat. Dit heeft een aantal keren geleid tot ernstige verkeersongevallen. Er is gezocht naar oplossingen, zoals de aanleg van een loopbrug over en een tunnel onder de Lossersestraat en de aankoop van direct aangrenzende gronden door de eigenaar van het restaurant. Dit is niet mogelijk gebleken. Er is daarom een plan ontwikkeld waarbij het beeldbepalende pand op de hoek met de Lonneker Molenweg wordt gerestaureerd. Het boerderijtje heeft enige historische betekenis en vooral een hoge landschappelijke- en belevingswaarde. Er is een restauratieplan ingediend. Hiermee kan het beeldbepalende karakter worden hersteld. In het gerestaureerde pand wordt een microbierbrouwerij en/of lichte horeca gevestigd. Het terrein bij de voormalige boerderij wordt ingericht tot parkeerterrein voor de Lutscher Alm. Tussen de bestaande woningen en het aan te leggen parkeerterrein wordt een groene afscherming aangelegd. De woonfunctie die het boerderijtje nu nog heeft wordt verplaatst naar de gronden ten noorden van het aan te leggen parkeerterrein. Een groene haag zal zorgen voor afscherming voor de nieuwe woning. Ook aan de oost- en zuidzijde wordt een groene afscherming gerealiseerd. Hiermee zal er voor de bestaande en nieuw te bouwen woning een goed woon- en leefklimaat ontstaan.

De Lutscher Alm heeft nu totaal 45 parkeerplaatsen. Door de aanleg van het nieuwe parkeerterrein zijn er 87 plaatsen beschikbaar. Op grond van de CROW richtlijn, zou uitgaande van het totaal aantal m2 bruto vloeroppervlak van de Lutscher Alm, het aantal benodigde parkeerplaatsen hoger zijn. Gezien echter de verhouding tussen het eetgedeelte en de overige ruimtes, waarbij die ruimtes groter zijn dan wat standaard is, is hier echter reden om af te wijken van het gemeentelijk beleid voor wat betreft het hanteren van de CROW richtlijn.
In de overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is vastgelegd dat het parkeerterrein aan de overkant van de Lossersestraat zal worden opgeheven en de agrarische functie hier zal worden teruggebracht.

DF-Ruimtelijke Plannen-. P. Bouterse Telefoon:

Argumenten
1.Verkeersveiligheid
Met de aanleg van een nieuw parkeerterrein wordt een verkeersonveilige situatie opgeheven. De Lossersestraat is een provinciale weg. De provincie is (in overleg met de gemeente) bezig met een planstudie voor aanpassing van het kruispunt Lossersestraat/Lonneker Molenweg om de verkeersveiligheid te verhogen. De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de provincie over aanleg van een voetpad van het parkeerterrein naar de Lutscher Alm. De provincie is akkoord met de aanleg van het voetpad. Ook bij wijziging van het kruispunt zal het voetpad ingepast worden.

2.Restauratie
Door een commerciële functie in de beeldbepalende boerderij toe te staan, kan het gebouw gerestaureerd worden en blijft de cultuurhistorische waarde behouden.

3. Ambtshalve wijzigingen
Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.
Wij stellen u voor twee ambtshalve wijzigingen op te nemen, te weten: de nadere eisen regeling en verbetering van het verbod om *vrijstaande* gebouwen buiten het bouwvlak te gebruiken voor een woonfunctie. Hiermee wordt een ongewenste uitbreiding van de woonfunctie voorkomen.
Aan artikel 6 van de planregels wordt onder vernummering toegevoegd:
6.3 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 nadere eisen kunnen gesteld worden ten behoeve van
   1. het woon- en leefklimaat;
   2. het straat- en bebouwingsbeeld;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de sociale veiligheid;
   5. de milieusituatie;
   6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6.4.1 (strijdig gebruik) onder e wordt gewijzigd in:
e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf behorende bij een woning.

Kanttekeningen.
1.1 Geluid
De nieuwe woning heeft een gevelbelasting van 50 dB vanwege het verkeer van de Lossersestraat. Hiervoor is een hogere waarde verleend.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen
Duurzaamheid speelt maatschappelijk gezien een steeds grotere rol. Bij het opstellen van bestemmingsplannen proberen we daar ook zoveel als mogelijk rekening mee te houden. Bestemmingsplanen kennen echter geen uitvoeringsplicht, en daardoor kan vanuit juridisch oogpunt niet iedere maatregel ten aanzien van duurzaamheid worden opgenomen. Een bestemmingsplan maakt duurzaamheidsmaatregelen in de meeste gevallen echter ook niet onmogelijk.

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

Communicatie
Communicatie over het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest – Lossersestraat 197" vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

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

Gemeente Enschede

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

De loco-Secretaris,	**de loco-Burgemeester,**
E.A. Smit	E. Eerenberg

Besluit
Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van … 2017

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197” gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Vastgesteld in de vergadering van _____

De Griffier,	**de Voorzitter**
R.M. Jongedijk	dr. G.O. van Veldhuizen

Gemeente Enschede

Bestemmingsplan

Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Geldende juridische regelingen 6
1.4 Wettelijk kader 7
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 7

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **10**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 10
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 10
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 13

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving **17**
3.1 Ruimtelijke structuur 17
3.2 Functionele structuur 17
3.3 Cultuurhistorie 18
3.4 Verkeer en parkeren 19

Hoofdstuk 4 Gewenste ontwikkeling plangebied **20**
4.1 Aanleiding 20
4.2 Planbeschrijving 20
4.3 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro) 22
4.4 Cultuurhistorie 23
4.5 Verkeer en parkeren 23
4.6 Welstand 24
4.7 Duurzaamheid 24

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **29**
5.1 Milieu 29
5.2 Water 34
5.3 Natuur 35

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **37**
6.1 Algemeen 37
6.2 Indeling planregels 37
6.3 Beschrijving van het plan 38
6.4 Handhaving 39

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **40**

Bijlagen toelichting **41**

Bijlage 1 Alternatief kostenberekening **42**

Bijlage 2 restauratieplan Boerderij Lossersestraat **44**

Bijlage 3 Advies ervenconsulent **99**

Bijlage 4 aanvullend advies ervenconsulent **104**

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek parkeerterrein **107**

Bijlage 6 Bodemonderzoek **172**

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeer **223**

Bijlage 8 Quickscan Natuurwaarden **250**

Bijlage 9 **Hogere grenswaarden Wet geluidhinder** **272**

Regels **273**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **274**
Artikel 1 Begrippen 274
Artikel 2 Wijze van meten 278

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **280**
Artikel 3 Groen 280
Artikel 4 Horeca 281
Artikel 5 Verkeer - Parkeerterrein 283
Artikel 6 Wonen 284

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **287**
Artikel 7 Antidubbeltelregel 287
Artikel 8 Algemene bouwregels 288
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 290
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 291
Artikel 11 Algemene procedureregels 292
Artikel 12 Wettelijke regels 293

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **294**
Artikel 13 Overgangsrecht 294
Artikel 14 Slotregel 295

Bijlagen regels **297**

Bijlage 1 **Inrichtingsplan** **298**

Bijlage 2 **Lijst van bedrijfstypen** **300**

Bijlage 3 **restauratieplan** **311**

Bijlage 4 **Landschapstypen en koesteransichten** **366**

Vaststellingsbesluit **375**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan **"Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197**" heeft betrekking op een aantal percelen die liggen in de nabijheid van de Lossersestraat (N732) en Lonneker Molenweg. Aan de Lossersestraat is het restaurant "Lutscher Alm" gelegen. De bezoekers parkeren hun auto op het parkeerterrein naast het restaurant of aan de overkant van de Lossersestraat. Regelmatig staan er ook auto's langs de Lossersestraat. De bezoekers van het restaurant moeten dan de drukke en onoverzichtelijke Lossersestraat oversteken. Deze parkeersituatie levert gevaarlijke situaties op. Doel van het bestemmingsplan en de daarin mogelijk gemaakte ontwikkeling is het opheffen van die gevaarlijke situatie door het realiseren van nieuwe parkeerplaatsen.

Daarnaast wordt het cultuurhistorische waardevolle pand Lossersestraat 197 gerestaureerd en in plaats van een woning zal dit pand gebruikt gaan worden als een ambachtelijke bierbrouwerij. De woonbestemming van de Lossersestraat 197 zal worden verplaatst ten noorden van de nieuwe parkeerplaatsen.

Afbeelding 1: luchtfoto locatie

Het initiatief is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest'. Voor de realisatie van de nieuwe parkeerplaatsen, het verplaatsen van de woning en het realiseren van een ambachtelijke bierbrouwerij is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest nodig ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197 is hiervoor ontworpen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

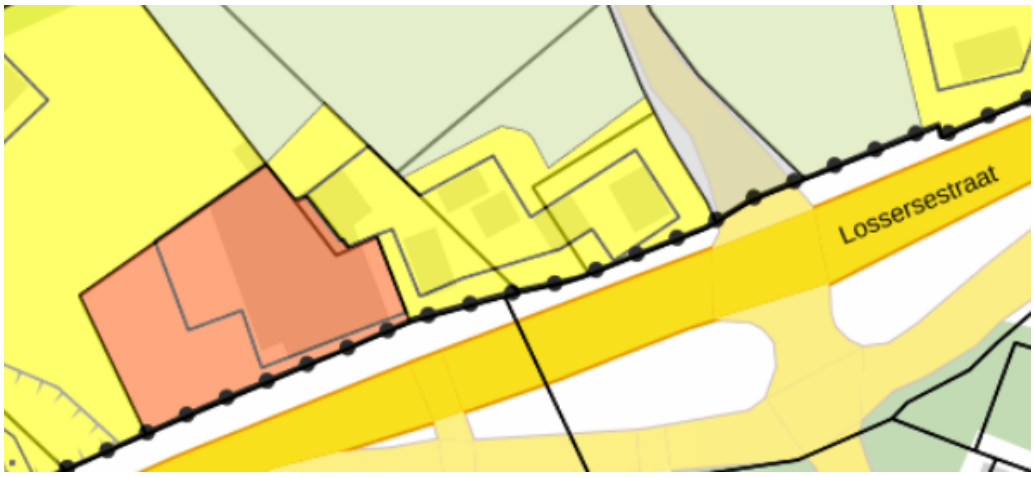
Het gebied waarop het bestemmingsplan **"Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197**" betrekking heeft wordt globaal begrensd door de Lonneker Molenweg in het noorden en het oosten, de Elzenlampweg/IJzerhaarweg in het westen en de Lossersestraat in het westen en ligt in het noordelijk deel van het Enschedese buitengebied.

Afbeelding 2: Ligging plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

Het gebied valt onder het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest”, dat op 10 maart 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Op 24 februari 2016 is het bestemmingsplan na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemmingen Wonen en Agrarisch met Waarden - agrarische functie met landschapswaarden.



Afbeelding 3: vigerend bestemmingsplan

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemmingen Wonen en Agrarisch met Waarden - agrarische functie met landschapswaarden. Binnen het bouwvlak van de bestemming Wonen zijn hier 2 wooneenheden mogelijk, ieder met een inhoud van maximaal 750 m^3.

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 paraplu-bestemmingsplan Cultuurhistorie. Het pand aan de Lossersestraat 197 heeft de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

1.4 Wettelijk kader

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

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er uit moeten zien, wat vastgelegd moet worden en wat meegewogen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In de toelichting moet worden vermeld wat de uitkomsten zijn van onderzoeken over ecologie/flora/fauna, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapport (MER), of sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen wat betreft lucht, bodem, geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van gemeente, provincie en Rijk een rol speelt.

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

Digitalisering

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

Kosten

In de wet is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro).

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

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

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **“Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197**” is de

Stichting Dorpsraad Lonneker actief.

De Stichting Dorpsraad Lonneker is gevraagd schriftelijk advies uit te brengen over het concept-ontwerp bestemmingsplan. De Dorpsraad kan instemmen met het plan en vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid. Gewezen wordt op het voornemen van de provincie om de kruising Lossersestraat met de Lonneker Molenweg te verbeteren. De nieuwe parkeerplaats mag niet leiden tot meer verkeer over de Lonneker Molenweg.

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.

Procedure

Vooraankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan, genaamd **“Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197**” in voorbereiding te nemen op 18 januari 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. Op grond van zienswijzen (of ambtshalve) kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Nederlandsche Staatscourant en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs “elektronische weg”, dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197**” en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op 15 maart 2017 gepubliceerd in de Huis aan Huis, in de Staatscourant, op de website van de gemeente Enschede en op de website www.officielebekendmakingen.nl.

Zienswijzen

Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt dat als bijlage bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Vaststelling door gemeenteraad

De naar voren gebrachte zienswijzen kunnen leiden tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast kan de gemeenteraad het bestemmingsplan ambtshalve op een aantal onderdelen van ondergeschikte aard gewijzigd vaststellen.

Rechtsbescherming

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

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Het kabinet heeft dertien nationale (gelijkwaardige) belangen opgesteld. Dit zijn concrete belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Een van die belangen betreft 'Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten'.

Conclusie

Het bestemmingsplan is kleinschalig van aard. De Rijksstructuurvisie geeft geen specifieke richtlijnen hiervoor.

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

De ruimtelijke ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt is in overeenstemming met het rijksbeleid.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

De hoofdambitie van de visie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. In het beleid van de provincie staan daarom de zorg

voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door vooral in te zetten op het beschermen van bestaande kwaliteiten en deze te verbinden met nieuwe ontwikkelingen. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving staat voorop, in combinatie met een goed vestigingsklimaat, een goede woonomgeving en een fraai buitengebied. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij het uitgangspunt.

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

Generieke beleidskeuzes

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

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

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" betekent de ligging van het plangebied in de EHS, ook wel Natuur Netwerk Nederland (NNN) genoemd, dat provinciale belangen aan de orde zijn. Vooroverleg met de provincie is daarom noodzakelijk. Het plangebied ligt niet in de NNN.

De termen EHS en NNN worden naast en door elkaar gebruikt.

Ontwikkelingsperspectieven

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

Afbeelding 4: Provinciale omgevingsvisie, ontwikkelingsperspectief.

Voor de Groene Omgeving wordt het plangebied gedeeltelijk aangeduid als stadsrandgebied en gedeeltelijk als Zone ondernemen met Natuur en Water. In deze zone is ruimte voor economische ontwikkeling, in combinatie met versterking van natuur, landschap en water.

Gebiedskenmerken

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

Afbeelding 5: Provinciale Omgevingsvisie, stads- en dorpsrand

2.2.1.1 Conclusies initiatief in relatie tot Omgevingsvisie

Het plangebied ligt binnen het Stadsrandgebied. In de stads- en dorpsranden komen stad en land elkaar tegen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden en dorpen als het landschap daaromheen. In de stads- en dorpsranden sluiten recreatieve en utilitaire routes van buiten de stad / het dorp aan op de binnenstedelijke / dorpsstructuur. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapsontwikkeling, water en natuur.

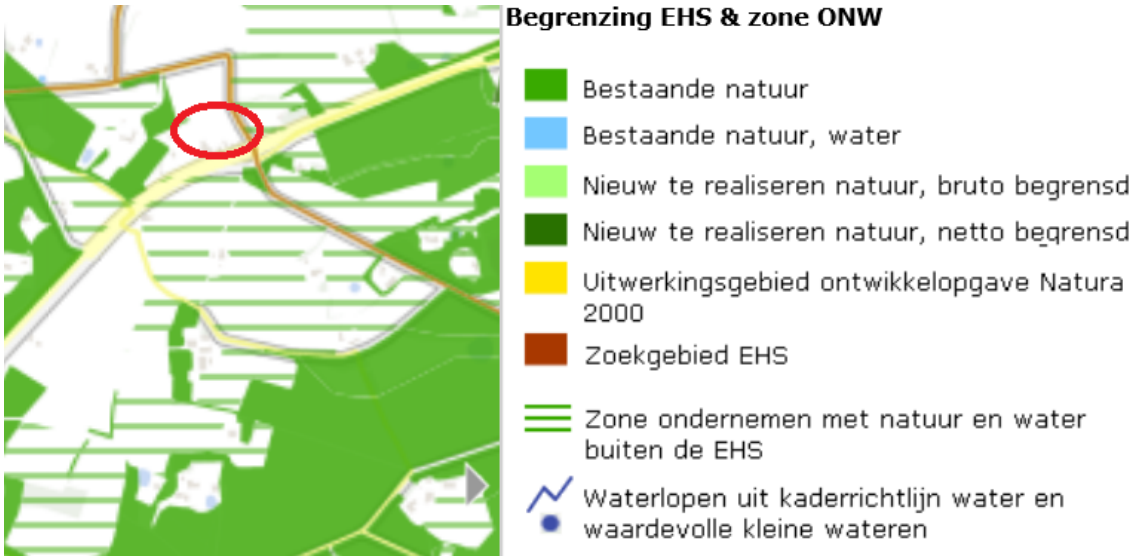
Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling dat gericht is op de veiligheid en een beperkte horeca voorziening en verplaatsing van de woonfunctie in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie verwoorde ruimtelijk beleid.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

2.2.3 Inleiding

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.

Voor het plangebied geeft de omgevingsverordening geen specifieke bepalingen. Rondom het plangebied zijn gronden die behoren tot de het Nationale Netwerk Nederland (voorheen: EHS). Veel gronden die daar aangrenzen hebben behoren tot de zone ondernemen met natuur en water (ONW). Op de gronden in de zone ONW is ontwikkelruimte aanwezig onder de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en dan met name voor wat betreft water, natuur en landschap.



Afbeelding 6: EHS (NNN) & zone ONW, recreatieve route (bruin)

2.2.4 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

De functieverandering van het gebouw met cultuurhistorische waarden maakt het mogelijk het gebouw te behouden en te restaureren. Dit komt ook het landschappelijk aanzien ten goede.

Het toevoegen van de bierbrouwerij met mogelijkheid van restauratieve voorziening sluit aan bij de functie van de Lonneker Molenweg als onderdeel van het fietsroutenetwerk Overijssel. Aan deze weg is ook verderop de Lonneker Molen gelegen.

De ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt past binnen het provinciale beleid en regels.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving van het algemene ruimtelijke relevante beleid van de gemeente Enschede. De inhoud van deze toelichting is zodanig opgebouwd dat eerst algemene informatie aan de orde komt en vervolgens onderwerpen die specifiek aan dit bestemmingsplan zijn toegeschreven. Het sectorale beleid wordt daarom verderop in deze toelichting behandeld.

2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

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

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

2.3.2 Stedelijke Koers

Onder de noemer "Stedelijke Koers" heeft de gemeenteraad op 24 september 2012 ingestemd met een andere koers voor Enschede. Dat was nodig omdat vraag en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans zijn. De maatschappij is veranderd. Het aantal projecten, de ambities en de plannen in Enschede die werden voorbereid en uitgevoerd pasten niet meer bij de huidige en toekomstige vraag. Om dit terug te brengen naar een realistisch aanbod heeft de gemeenteraad gekozen voor de plannen en projecten die het meest waardevol zijn voor de toekomst van Enschede en die de economie van Enschede en de regio zoveel mogelijk stimuleren. De financiële uitwerking hiervan vond plaats tijdens de behandeling van de Programmabegroting op 12 november 2012.

In Enschede zullen niet alleen minder woningen worden gebouwd, maar ook andere soorten: minder appartementen en meer woningen met een tuin. De prognose voor de verkoop van grond voor bedrijventerreinen wordt naar beneden bijgesteld. Voor de kantorensector wordt naast verlagen van het aantal te bouwen kantoren ook gekeken naar hergebruik van bestaande kantoren, omdat er sprake is van leegstand.

2.3.3 Structuurvisies

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

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

Structuurvisie Enschede

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

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO_2 centraal.
- Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor ontwikkelingen in het buitengebied;
- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor

ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

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

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

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

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

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

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.

2.3.4 Gids Buitenkans 2014

De Gids Buitenkans (vastgesteld door de gemeenteraad op 11-11-2015) biedt een kader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, mits deze leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een bijdrage leveren aan het publieke en maatschappelijke belang.

De Gids vormt een toetsingskader om de wenselijkheid van initiatieven in het buitengebied te beoordelen.

Hierbij wordt de weegschaal gehanteerd:

- is er sprake van een evenwicht tussen privébelang van individuele bewoners en gebruikers van het buitengebied en het publieke belang?

De weegschaal is gebaseerd op het gedachtegoed van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO is ontstaan binnen de Omgevingsvisie Overijssel en biedt een mogelijkheid aan initiatieven in de Groene Omgeving. Met de weegschaal wordt ruimte geboden aan sociaaleconomische ontwikkeling. als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en leidt tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De basis van deze gids wordt gevormd door de twee belangrijke principes van de KGO:

1. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. De ontwikkelingsruimte die een initiatiefnemer krijgt moet in evenwicht te zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

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 Noordwest - Lossersestraat 197" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd.

Het Ontwikkelingskader Horeca 2005 - 2015 geeft aan dat er voor zelfstandige horeca meer ruimte is in de toeristische ontwikkelingszone rond Boekelo/Rutbeek. Dit plangebied ligt niet in die zone. Op grond van de structuurvisie Cultuurhistorie ligt het gebied wel in de zone 'koesteren buitengebied'. Dat betekent dat 'bij ruimtelijke ontwikkelingen het uitgangspunt is behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische waarden. Deze gebieden zijn rechtstreeks gekoppeld aan de Gids Buitenkans'.

De functieverandering van de boerderij in lichte horeca/microbierbrouwerij met cultuurhistorische waarden maakt het mogelijk het gebouw te behouden en te restaureren.

De ontwikkeling past in het beleid uit de Gids Buitenkans 2014. In hoofdstuk 4 wordt daar op ingegaan.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van het buitengebied. Het plangebied grenst aan de Lossersestraat/provinciale weg N732 ter hoogte van de kruising met de Lonneker Molenweg. De N732 vormt de doorgaande verbinding tussen Enschede en Oldenzaal.

Aan de noordkant van de weg staat een aantal meters uit de weg een aantal gebouwen. Verder achter de gebouwen zijn erven en tuinen. Daarachter liggen agrarische gronden in een essenlandschap. Ten zuiden van de weg liggen agrarische gronden.

3.2 Functionele structuur

Langs de provinciale weg N732 komen verspreid liggende (voormalige agrarische) woningen en andere bebouwing voor. Rondom de bebouwing liggen gronden met een agrarische functie dan wel natuurgebieden.

Direct grenzend aan het plangebied is het restaurant Lutscher Alm gevestigd. Het restaurant heeft een parkeerterrein naast het restaurant en aan de zuidzijde van de weg. Ook wordt er aan de weg zelf geparkeerd. Zowel het parkeren langs de weg, als het oversteken van de weg leveren onveilige situaties op langs de provinciale weg.

Naast het restaurant liggen 2 woonpercelen. De woning naast het restaurant was voorheen een dienstwoning bij het restaurant, maar heeft daar nu geen relatie meer mee. Aan de kruising N732 met de Lonneker Molenweg staat een woning met een aantal bijgebouwen.

Afbeelding 7: luchtfoto locatie

3.3 Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan Cultuurhistorie heeft het pand Lossersestraat 197 de aanduiding karakteristiek. De boerderij is waarschijnlijk gebouwd tussen 1898 en 1908 .Waarschijnlijk is dit boerderijtje gebouwd als wönner bij de Wiggershoeve, Lossersestraat 235. Ook het boerderijtje aan de overkant van de Lonneker Molenweg had deze functie. Dit samenstel van drie destijds onderling samenhangende gebouwen vertelt het verhaal van de verhoudingen en bedrijfsopvolging op het Twentse platteland.

Afbeelding 8: voorgevel boerderij

Op grond van de bouwtekeningen lijkt het erop dat dit boerderijtje is gebouwd als los hoes. Als dat zo is dan zal het een van de laatsten zijn geweest want rond 1900 werd een los hoes meestal gewijzigd door het plaatsen van een brandmuur.

Het is onduidelijk of de kern van de boerderij van oudere datum is. Mogelijk gaat het bij de gebinten om hergebruikt hout dat van een veel oudere datum kan zijn dan de huidige boerderij. Als dat zo is dan kan daarmee het historische belang van de boerderij groter worden.

Het boerderijtje heeft enige historische betekenis en vooral een hoge landschappelijke- en belevingswaarde. Die wordt vooral bepaald door de voorgevel en de laagdoorlopende dakvlakken met oudhollandse pannen. De voorgevel is heel karakteristiek. Dat komt door de indeling van de ramen, de houten voordeur, het erg stijle dak met de oud-hollandse pannen, de witte windveren en het kleurgebruik op het houtwerk. Ook het feit dat de dakvlakken zo laag doorlopen is karakteristiek voor een Twents boerderijtje en geeft een heel aardig beeld. Het feit dat het linker dakvlak is opgehoogd voor de entree draagt bij aan het rustieke karakter van het geheel. De zijgevels en de achtergevel zijn op onderdelen aangepast en met name de achtergevel heeft een deel van zijn authenticiteit verloren. Ook door de maat doet dit boerderijtje zich voor als een authentiek boerderij.

Afbeelding 9: achtergevel boerderij

Het boerderijtje ligt zeer prominent in het zicht hoewel hij nu deels aan het oog wordt onttrokken met name door de coniferen die ernaast staan. Als deze worden, weggenomen ontstaat er een heel aardig beeld op een aardig boerderijtje wat in de beleving van het landschap iets kan betekenen. De boerderij is een mooi voorbeeld van een boerderij in Twentse stijl en is mede door zijn ligging beeldbepalend.

De gronden hebben in het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest geen archeologische aanduiding. In het gemeentelijk archeologisch beleid is het gebied aangemerkt als onderzoeksgebied B. Dat betekent dat als in een gebied van 2500 m^2 of meer en op een diepte van 0,50 meter of meer de grond wordt geroerd, advies moet worden gevraagd aan de gemeentelijke archeologisch adviseur.

In het gebied zijn geen beschermingswaardige bomen aanwezig.

Achter het perceel Lossersestraat 197 is een open weiland aanwezig. Er is een hoogteverschil van de gronden dat het geheel een fraai landschappelijk aanzicht geeft. Verderop - buiten dit plangebied - hebben de gronden een cultuurhistorische waarde.

3.4 Verkeer en parkeren

De locatie ligt aan de Lossersestraat, een provinciale weg (N732), nabij de kruising met de Lonneker Molenweg. Vanuit Losser en Enschede is de locatie goed bereikbaar.

Het parkeren bij de Lutscher Alm vindt nu plaats op:

- het parkeerterrein aansluitend aan het restaurant (westzijde) met 32 parkeerplaatsen, en
- het parkeerterrein aan de zuidzijde van de Lossersestraat met 13 parkeerplaatsen.

Het aantal van 45 parkeerplaatsen is regelmatig niet voldoende. Er wordt dan geparkeerd in de berm van de Lossersestraat en langs de parallelweg aan de zuidzijde. Dit levert soms gevaarlijke situaties. Ook door de ligging van een deel van de parkeerplaatsen aan de overzijde van de Lossersestraat. Gasten die aan die zijde parkeren steken per bezoek tweemaal de drukke provinciale weg over. Dat is een zeer onveilige situatie.

Een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen is dan ook zeer gewenst.

Hoofdstuk 4 Gewenste ontwikkeling plangebied

4.1 Aanleiding

De aanleiding voor de ontwikkeling is de onveilige situatie langs de N732. Er is gezocht naar oplossingen. Zo is nagegaan of een voetgangersbrug een mogelijkheid zou zijn. De kosten beraming is in bijlage 1 opgenomen. De voetgangersbrug zou hoog genoeg moeten zijn om het vrachtverkeer over de provinciale weg niet onmogelijk te maken. Toch is er de vraag of de bezoekers wel gebruik zullen maken van de brug. Niet uitgesloten is dat de kortste weg gekozen zal worden en dat de bezoekers gemakshalve toch de weg zullen proberen over te steken. Nog afgezien van de hoge kosten van de brug en de effecten op het landschap, bestaat staat er de kans dat de onveilige situatie met een voetgangersbrug niet geheel zal verdwijnen.

Ook een voetgangerstunnel is overwogen. De kosten daarvan zijn echter zeer hoog.

Aankoop van gronden grenzend aan het perceel van het restaurant door de eigenaar van het restaurant bleek niet mogelijk. Toen het pand aan de Lossersestraat 197 vrij kwam, is er een plan ontwikkeld waarmee parkeerruimte aangelegd kan worden en het pand aan de Lossersestraat 197 met cultuurhistorische waarden behouden kan blijven.

4.2 Planbeschrijving

Parkeerterrein

Het perceel Lossersestraat 197 is aangekocht door een bevriende relatie van de eigenaar van het restaurant. Op het erf worden de gronden ingericht als parkeerterrein voor de Lutscher Alm. Het aan te leggen parkeerterrein mag geen versteende aanblik geven. Dit kan door gebruik van speciale materialen, zoals open tegels.

Afbeelding 10: referentiebeelden 'groene' parkeerplaatsen

Rondom het parkeerterrein worden hagen geplant, die de groene aanblik versterken en een afschermde werking hebben voor het aangrenzende bestaande en het nieuwe woonperceel.

Microbierbrouwerij

Door in het pand Lossersestraat 197 een commerciële functie mogelijk te maken, kan het pand met zijn cultuurhistorische waarden behouden blijven en gerestaureerd worden. Hier wordt een ambachtelijke microbierbrouwerij en/of lichte horeca mogelijk gemaakt. De functie sluit aan bij de in het gebied voorkomende toeristische functies, zoals de Lonneker Molen verderop. De ligging aan de Lonneker Molenweg - die een onderdeel is van het fietsroutenetwerk Overijssel - kan het toerisme in het gebied versterken.

De omvang van de microbierbrouwerij en/of lichte horeca is beperkt. Omdat het pand cultuurhistorische waarden heeft, moet het pand in stand blijven en zijn aan- en bijgebouwen niet toegestaan. De

grondoppervlakte van het gebouw is ca. 150 m^2.

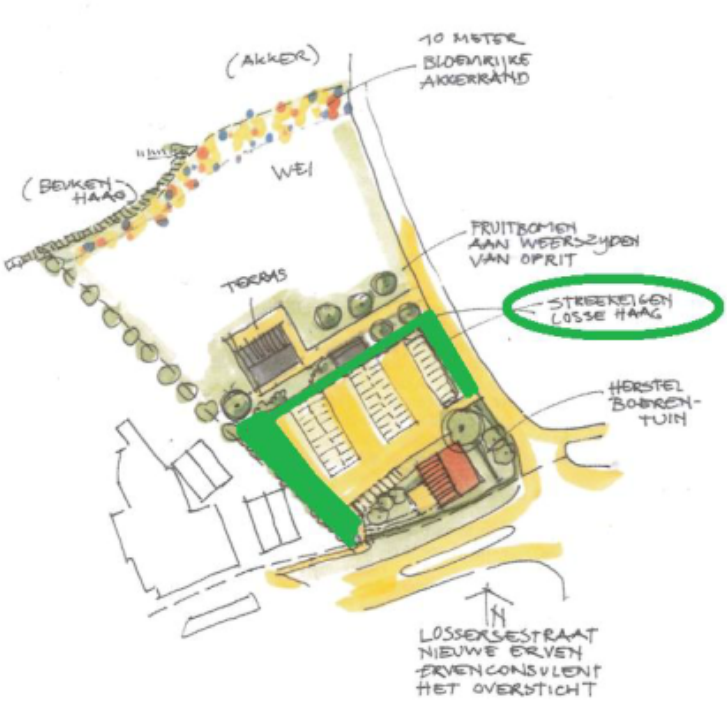
Verplaatsing woonfunctie

De woonbestemming van de gronden die nu een horecabestemming en verkeersbestemming krijgen, wordt verplaatst naar de gronden achter de groenbestemming. De gronden hebben nu nog een agrarische bestemming. Hier is onder aan de helling een woning mogelijk met een omvang van maximaal 750 m^3. Door de bebouwing onder aan de helling te situeren ontstaat er een clustering van bebouwing en blijft de es goed zichtbaar in het landschap. Voor wat betreft de maximale maatvoering is aangesloten bij de maatvoering die geldt voor woningen in het buitengebied.

Gids Buitenkans

Deze ontwikkeling past binnen het beleid van de Gids Buitenkans 2014. Tegenover het private belang van de mogelijkheid van een microbierbrouwerij en/of lichte horeca en de bouw van een nieuwe woning, staat het algemene belang van verkeersveiligheid en het behoud en de restauratie van een cultuurhistorisch waardevol pand. Omdat de nieuwe woning onderaan de helling gesitueerd wordt, blijft een groot deel van de wei en het landschappelijk aanzicht behouden. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt per saldo versterkt.

Op onderstaande afbeelding is schetsmatig de inrichting van het gebied weergegeven.



Afbeelding 11: schets inrichting deel plangebied

Plangebied

In het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest zijn de gronden die nu een horecabestemming en verkeersbestemming krijgen, samen met de gronden van de Lossersestraat 191 in één bestemmingsvlak met de bestemming Wonen opgenomen. Daar was bepaald dat er twee woningen gebouwd mogen worden. Deze bepaling moet worden aangepast, omdat de woonfunctie wordt gewijzigd in een horecabestemming en er dus maar één woning binnen de bestaande woonbestemming valt. Daarom is ook het perceel Lossersestraat 191 in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest zijn hier overgenomen.

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 inhoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden doorherstructurering, transformatie of anderszins, en;
III. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig wordt ontwikkeld.

'stedelijke ontwikkeling'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook een op grond van het voorgaande plan reeds mogelijke maar nog niet gerealiseerde ontwikkeling hoeft niet altijd een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename maar wel van concentratie van de bebouwingsmogelijkheden.

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197"

In het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197" worden diverse ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Onderstaand wordt per ruimtelijke ontwikkeling nagegaan of daarbij sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. De ontwikkelingen die als 'stedelijke ontwikkeling' moeten worden aangemerkt worden vervolgens getoetst aan de Ladder Duurzame Verstedelijking.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, namelijk verplaatsing van de woning en vestiging van een (kleine) bierbrouwerij, kan niet aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is hier dan ook niet van toepassing.

4.4 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardevolle boerderij aan de Lossersestraat 197 zal worden gerestaureerd. Het gaat dan om een grondige restauratie, waarbij zowel intern als extern allerlei herstelwerkzaamheden zullen plaats vinden. In een restauratieplan zijn de werkzaamheden beschreven, zie bijlage 2. Ook zal de tuin opnieuw worden ingericht. Vanaf de weg zal de boerderij dan weer goed zichtbaar zijn. Dit zal de landschapswaarden van het gebied versterken. Het beeldbepalende karakter van de boerderij komt dan nog beter tot zijn recht.

Het uitvoeren van de restauratie is in de regels als voorwaarde opgenomen om het pand te mogen gebruiken voor de microbierbrouwerij en/of lichte horeca.

Het pand mag (in principe) niet gesloopt worden. Dit is in de regels opgenomen. Sloop van het pand kan alleen in bijzondere omstandigheden met een omgevingsvergunning.

4.5 Verkeer en parkeren

Het parkeerterrein aan de zuidzijde van de Lossersestraat wordt opgeheven. Hiervoor in de plaats wordt het nieuwe parkeerterrein aangelegd met 55 parkeerplaatsen. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt dan 32 bestaande + 55 nieuwe parkeerplaatsen = 87 parkeerplaatsen. Dat betekent bijna een verdubbeling van het aantal parkeerplekken, maar vooral ook een grote verbetering van de verkeersveiligheid. Omdat alle parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de zijde van de weg waaraan ook het restaurant is gelegen, behoeft de weg niet meer overgestoken te worden door de gasten van het restaurant.
Het nieuwe parkeerterrein is vanaf de Lossersestraat via de Lonneker Molenweg bereikbaar. Daar is de ontsluiting van het nieuwe parkeerterrein. De inrit ligt op ca. 30 meter afstand van de kruising met de Lossersestraat.

Bij het gemeentelijk parkeerbeleid wordt de richtlijnen vanuit het CROW gehanteerd. Voor restaurants in het buitengebied is het uitgangspunt 13 (+ of - 1) parkeerplaatsen per 100 m2 BVO. Het BVO omvat zowel de eetruimte als de dienstruimten met keukens, opslag, enz.. De Lutscher Alm heeft een afwijkende verhouding tussen het restaurantoppervlak (eetruimte/verkoopruimte) en de oppervlakte van de dienstruimten (keukens). De totale BVO is 800 m2, waarvan 400 m2 verkoopruimte en 400 m2 dienstruimte.

Er zijn kengetallen voor oppervlakten voor eetruimte in verschillende typen horecagelegenheden. Voor restaurants in het hogere segment (a la carte restaurants) wordt uitgegaan van 2 vierkante meter per plaats. Lutscher Alm heeft plaats voor 150 personen, volgens de norm zou een verkoopoppervlak van 300 m2 voldoen aan de luxe norm. Ervaringscijfers voor verhoudingen tussen "verkoopruimte" en "dienstruimte" wijzen uit dat van de totale oppervlakte van restaurants in buitengebieden 65% bestaat uit eetgedeelte en 35% uit dienstruimten. Bij een capaciteit van 150 gasten en een genormeerde eetgedeelte van 300 m2, zou een BVO passen van 462 vierkante meter. Op basis van de genormeerde oppervlakte geeft de richtlijn aan dat 55-65 parkeerplaatsen voldoende zijn.
Uitgaande van de bestaande oppervlakte van het eetgedeelte (400 m2) zou de genormeerde totale oppervlakte 615 m2 bedragen en het aantal parkeerplaatsen volgende de CROW richtlijn 74-86.

Gelet op het bovenstaande is er reden om van de richtlijn van het CROW voor wat betreft het te hanteren BVO af te wijken.
De te realiseren aantal parkeerplaatsen voor de Lutscher Alm van in totaal 87 is toereikend voor deze horecavoorziening.

De nieuw te realiseren microbierbrouwerij/lichte horeca zal ook parkeercapaciteit nodig hebben. Omdat deze voorziening op andere tijden geopend zal zijn dan de Lutscher Alm, namelijk overdags, kunnen beide voorzieningen gebruik maken van de parkeerplaatsen.

4.6 Welstand

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197" geldt de welstandsidentiteit Boerenerven. De belangrijkste uitgangspunten en sturingselementen daarvan zijn:

- het boerenerf moet uit een ensemble van losse bouwvolumes bestaan,
- volumes moeten enkelvoudig en rechthoekig zijn met een, bij voorkeur geknikt, zadeldak en lage goot,
- gebouwen moeten in een losse, informele schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen,
- 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,
- 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.

Voor het pand Lossersestraat 197 gelden uiteraard de specifieke cultuurhistorische eisen.

4.7 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.

4.7.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

In het Actieplan duurzaamheid, dat op 8 juni 2015 door de gemeenteraad van Enschede is vastgesteld, heeft de gemeenteraad er voor gekozen om het duurzaamheidsbeleid toe te spitsen op de volgende punten:

Energie
Verhogen van het op eigen grondgebied opgewekte aandeel hernieuwbare energie tot minimaal 12 procent in 2030 en minimaal 27 procent van het voor 2050 voorziene gebruik van energie.

Eigen organisatie
Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit
Behoud en versterken van de verscheidenheid aan dier- en plantsoorten in de leefomgeving

Groene groei
Groei van de economie zonder dat dit nadelig is voor klimaat, water, bodem, grondstoffen en biodiversiteit.

Circulaire economie
Verminderen van de hoeveelheid (rest-)afval door afvalpreventie en het beter scheiden van restafval.

Klimaatadaptatie
Negatieve gevolgen die gepaard gaan met klimaatverandering beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt benutten.

Duurzame mobiliteit
Verhoging van het aandeel fietsgebruik in het totaal aantal verplaatsingen, stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en stimuleren van het gebruik van elektrische auto's.

WEconomy
Bewoners in Enschede dragen in collectief verband actief bij aan een of meer van de duurzame doelstellingen.

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

Binnen de voorgestane aanpak van het Actieplan Duurzaamheid staan de begrippen 'duurzame daden', 'duurzame deals' en 'duurzaam doen' centraal.

Duurzame daden

De gedachte hierbij is dat het zichtbaar maken van bestaand duurzaam gedrag de beste manier is om anderen te inspireren en aan te zetten tot duurzaam handelen. We richten ons daarbij op de groep die in beginsel bereid is tot duurzaam gedrag.

Duurzame deals

Duurzame deals, oftewel afspraken over duurzaam handelen, zijn een middel om nieuw duurzaam gedrag uit te lokken. Bij de uitvoering van duurzame initiatieven lopen bedrijven, instellingen en groepen inwoners soms tegen barrières aan. De gemeente wil die belemmeringen wegnemen. Soms kunnen we daar zelf voor zorgen. In andere gevallen doen we daarvoor een beroep op anderen. De deals maken duidelijk dat verduurzaming van de samenleving een opgave is die we samen moeten oppakken.

Duurzaam Doen

Zelf het goede voorbeeld geven is binnen de gekozen aanpak een belangrijk uitgangspunt. Verduurzaming van de eigen organisatie is in dit Actieplan duurzaamheid verder uitgewerkt onder de noemer Duurzaam Doen.

Voor deze benadering is gekozen, omdat het een positieve benadering is, die anderen inspireert en stimuleert tot duurzame handelingen (gedrag, het doen van investeringen etc.). Het voordeel van deze aanpak is bovendien dat het gedrag voor de doelgroep herkenbaar en dichtbij is, de communicatieboodschap hierdoor aansluit bij de belevingswereld van mensen en de huidige doeners de afzender/ambassadeur zijn (in plaats van de gemeente). Hierdoor is het een aanpak van de stad, in plaats van de gemeente.

Wettelijk kader

De minimaal in acht te nemen energetische maatregelen bij nieuw- en verbouw zijn beschreven in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit schrijft bij nieuwbouw een minimale isolatiewaarde voor de schil van een gebouw (buitenmuren, vloer en dak) en voor deuren, ramen en kozijnen voor. Bij verbouw gelden deze eisen uitsluitend voor dat deel dat wordt verbouwd. Daarnaast stelt het Bouwbesluit bij nieuwbouw eisen aan de energieprestatie van gebouwen met een bepaalde functie, die wordt uitgedrukt in de vorm van een zogenaamde energieprestatiecoëfficiënt. Op grond van artikel 122 Woningwet is het niet toegestaan om bij

privaatrechtelijke overeenkomst bouwvoorschriften op te leggen die al publiekrechtelijk zijn geregeld. Om die reden is het niet mogelijk om bij de kaveluitgifte in de koopovereenkomst te bepalen dat bij de bebouwing van de bouwkavels, in afwijking van het Bouwbesluit, andere energieprestatienormen gelden.

Landelijke energieprestatieafspraken

Om energiezuinigheid bij nieuwbouwontwikkelingen de komende jaren een impuls te geven, is in het voorjaar van 2008 het zogenaamde Lente-akkoord gesloten tussen de toenmalige minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu en bouwende en ontwikkelende partijen (Bouwend Nederland, NEPROM en NVB). Belangrijkste onderdeel van dit akkoord is de afspraak dat in de periode tot 2020 de energieprestatiecoëfficiënt als volgt zal worden aangescherpt:

- de energieprestatie-eis voor nieuwe woongebouwen wordt met ingang van 1 januari 2011 verlaagd met 25% (is gebeurd) en in 2015 met 50% .
- de energieprestatie-eis voor utiliteitsgebouwen wordt in 2017 met 50% verlaagd.

De bij dit akkoord betrokken partijen hebben bovendien het streven uitgesproken vanaf 2020 te bouwen met een energieprestatiecoëfficiënt van 0. Bij een energieprestatiecoëfficiënt van 0 wordt bij een langjarig gemiddelde geen energie verbruikt voor de elementaire energiebehoeften van een gebouw, zijnde verwarming, warm tapwater, ventilatie en verlichting.

Energie- en klimaatambities gemeente Enschede

Nieuwe energie voor Enschede

Op 16 november 2009 heeft de gemeenteraad van Enschede de nota Nieuwe energie voor Enschede vastgesteld. In de nota Nieuwe Energie voor Enschede heeft de gemeente Enschede zich het volgende ten doel gesteld op het gebied van energie en klimaat:

- in 2020 hebben we in Enschede 30 procent CO_2 bespaard ten opzichte van 1990;
- in 2020 voorziet duurzame geproduceerde energie in minimaal 20 procent van de behoefte aan energie;
- in 2015 is de gemeentelijke organisatie klimaatneutraal;
- In 2020 zijn alle scholen in Enschede klimaatneutraal.

Woonvisie Enschede 2025

In de op 12 maart 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie Enschede 2025 is duurzaamheid een van de vier centrale thema's. Rondom dit thema zijn in deze visie de volgende uitgangspunten geformuleerd voor de op te stellen uitvoeringsagenda:

- Inwoners (huurders en eigenaren) krijgen de mogelijkheid om tegen betaling de energiecomponent van de woonlast beheersbaar te houden.
- Gemeente, marktpartijen en corporaties onderzoeken en stimuleren de mogelijkheden voor decentrale energieopwekking in Enschede.
- Vanaf 2015 streven we er naar dat in Enschede alleen nog energieneutrale nieuwbouw wordt gerealiseerd.
- Via de MIO (majeure inversteringsopgave) Duurzaam Wonen en Werkgelegenheid worden vragers en aanbieders op het gebied van duurzaamheid gekoppeld.
- Voor woningeigenaren met onvoldoende financiële draagkracht voor noodzakelijke ingrepen aan de woning, wordt door marktpartijen en financiers een financieel instrumentarium ontwikkeld.
- De gemeente geeft het goede voorbeeld met het verduurzamen van haar eigen gebouwen.

Coalitieakkoord 'Duurzaam, Samen, Sterker!'

In het coalitieakkoord 2014-2018, 'Duurzaam, Samen, Sterker!' is duurzaamheid een centraal thema. Duurzaam handelen is daarbij meer dan het ontzien van natuur en milieu; duurzaam gedrag staat in het coalitieakkoord synoniem voor niet teren op de zak van toekomstige generaties. In dat opzicht vraagt duurzaam handelen bijvoorbeeld ook om een solide financieel beleid. In de voorgaande collegeperiode 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.

Actieplan Duurzaamheid

De wens om een meer omvattend duurzaamheidsbeleid te voeren, dat richtinggevend is voor het gemeentelijk handelen, vraagt om kaderstelling. Hiertoe wordt het Actieplan Duurzaamheid opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt aan welke doelen onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid actief wordt gewerkt, welke aanpak daarvoor is vereist, welke partijen bij de realisatie daarvan een rol spelen en welke rol de gemeente daarbij voor zichzelf ziet weggelegd, alsmede de toewijzing van mensen en middelen om de gestelde doelen te realiseren.

4.7.2 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.

4.7.2.1 Algemeen

Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zal, afhankelijk van de opgave en de locatie, bezien moeten worden welke duurzame energiebronnen aangeboord worden. Dit kan er toe leiden dat in het ene geval ingezet wordt op een zongerichte verkaveling, terwijl in het andere geval gekoerst wordt op het gebruik van bodem- en/of windenergie, c.q. aansluiting op het warmtenet. Ook de aanpassing aan de klimaatverandering is in hoge mate een ruimtelijk vraagstuk. Meer warme zomers en een toenemende kans op extreme weersituaties vragen bij een verdere ontwikkeling van de stad om het vergroten van afvoer- en absorptievermogen in stedelijke watersystemen en het voorkomen van 'hitte-eilanden' en hittestress.

4.7.2.2 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.

4.7.2.3 Klimaatadaptie

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.

4.7.2.4 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.

4.7.2.5 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.

4.7.2.6 Overige actiepunten

Voor de overige actiepunten uit het Actieplan Duurzaamheid kan kortheidshalve worden volstaan met de conclusie dat deze geen ruimtelijke relevantie hebben en als zodanig dus ook niet van invloed zijn op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

4.7.3 Duurzaamheid binnen het plangebied

Het is bestemmingsplan kent geen specifieke duurzaamheidsaspecten. Wel kan wordt opgemerkt dat de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingplan er niet aan in de weg staan dat energiebesparende maatregelen aan panden getroffen kunnen worden en dat het realiseren van zonnepanelen op daken vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd. De bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan staan er ook niet aan in de weg dat bij nieuw- of verbouw van panden groene daken kunnen worden gerealiseerd. Dat is gunstig voor de afvoer van hemelwater maar zorgt ook voor verkoeling op warme zomerdagen.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dat kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en voor de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan **"Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197**" getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

5.1.1 Milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten daadwerkelijk een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er drie mogelijkheden:

1. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r.-verplicht;
2. m.e.r.-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of het uitvoeren van een m.e.r. verplicht is;
3. vormvrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de in daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet dan een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitvoeren om na te gaan of die activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben. Als uit die vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieugevolgen op voorhand niet kunnen worden uitgesloten, moet er alsnog een verplichte m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Voor activiteiten die niet in het Besluit m.e.r. zijn genoemd, geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

Het 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

5.1.2.1 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 Noordwest - Lossersestraat 197**" 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. Hierbij is als richtlijn gebruikt de in 2009 door de VNG uitgegeven publicatie “Bedrijven- en milieuzonering".

5.1.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder ten aanzien van omliggende bedrijven en woningen. In “Bedrijven en Milieuzonering” wordt onderscheid gemaakt tussen omgevingstype rustige woonwijk en het omgevingstype gemengd gebied. Onder omgevingstype gemengd gebied wordt verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.

Vanwege de ligging langs de provinciale weg en de aanwezigheid van het restaurant kan het gebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. In gemengd gebied kunnen woningen naast horecavoorzieningen voorkomen. Het restaurant Lutscher Alm (buiten het plangebied) is een bestaande horecavoorziening waarin dit bestemmingsplan geen wijziging aanbrengt. De nieuwe horecavoorziening is beperkt van omvang. Aan de richtlijnen vanuit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voldaan.

Het aan te leggen parkeerterrein wordt onderdeel van het restaurant. Dat betekent ook dat het geluid van het parkeerterrein moet voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Het gaat dan om de geluidbelasting vanwege het parkeerterrein op de gevels van de bestaande en de nieuwe woning. Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 5 Akoestisch onderzoek parkeerterrein) blijkt dat de geluidsbelasting op de bestaande woning voor zowel het gemiddelde geluidbelasting als de piekbelasting onder de norm blijft. Uitgangspunt is dan wel dat er een groene afscherming komt tussen het parkeerterrein en het perceel van de bestaande woning. Hiervoor is een groenbestemming opgenomen. In de regels is verder bepaald dat het parkeerterrein alleen in gebruik mag worden genomen als parkeerterrein, als de groenvoorziening en de hagen zijn aangelegd.

De geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning voldoet net niet aan de geluidsnorm. Hier zal met een dove gevel gewerkt moeten worden. Een dove gevel heeft in principe geen te openen delen en een zodanige gevelisolatie dat de binnenwaarde aan de wettelijke norm voldoet. In de regels is de dove gevel verplicht gesteld.

Met uitvoering van de maatregelen zal hier een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaan.

5.1.2.3 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 bodems naar het duurzaam beheren en bewust gebruiken van de bodem en de ondergrond. Het beleid richt zich niet uitsluitend meer op het wegnemen van risico's, maar de nadruk is komen te liggen op creatief, innovatief en integraal beheer en gebruik van de bodem en ondergrond. Het oude beginsel van niet bouwen op een vervuilde bodem is hiermee verlaten. Bouwen op een ernstig verontreinigde bodem is onder voorwaarden mogelijk mits er geen risico's zijn voor de gezondheid. Functiegericht saneren is dan voldoende.

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.

Plangebied

Het bestemmingsplan maakt op nu nog onbebouwde gronden een woning mogelijk. de woonfunctie van de Lossersestraat 197 wordt naar deze locatie verplaatst. Bij de overige functies die het plan mogelijk maakt, gaat het om reeds bebouwde gronden.

Voor de onbebouwde locatie is een bodemonderzoek gedaan, zie bijlage 6. In de grond is niets bijzonders aangetroffen. In het grondwater is barium en zink gevonden, vermoedelijk komt het daar van nature voor. Het vormt geen belemmering voor de woonfunctie.

Conclusie

De grond is geschikt voor de woonfunctie.

5.1.4 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wgh genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidgevoelige gebouwen en terreinen.

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn geen op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen aanwezig. Het plangebied is wel gelegen binnen de onderzoekszone van de gezoneerde wegen N732 en de Lonneker Molenweg. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een geluidsgevoelig gebouw, te weten één woning, binnen de onderzoekszone van deze wegen.

Uit akoestisch onderzoek (zie bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeer) blijkt dat de gevelbelasting net boven de voorkeursgrenswaarde ligt. De geluidsbelasting vanwege de Lossersestraat is 50 dB. Dat is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor zal een procedure voor hogere waarden worden doorlopen.

Railverkeerslawaai

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

Industrielawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan is niet gelegen in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan is niet gelegen in de nabijheid van het (voormalige) vliegveld Twente en ook niet binnen de geluidszone van het vliegveld.

Conclusie geluid

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat met het doorlopen van de procedure voor hogere waarden, het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van een nieuwe woning.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of de realisatie van beoogde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van het bepaalde in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

a. er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;

b. een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
e. een project niet voorziet in de realisatie van gevoelige bestemmingen binnen de zone van een op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen gezoneerde rijksweg of provinciale weg.

Gezien het feit dat de grens voor 'niet in betekende mate'-categorie voor 'woningbouwlocaties' op 1500 woningen ligt, kan geconcludeerd worden dat de verplaatsing van een woning en de mogelijkheid van een (kleine) horecavoorziening in de categorie 'niet in betekende mate' valt. De uitvoering van het bestemmingsplan zal dus geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit veroorzaken. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

Geur

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven en veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object. Hierin is bepaald dat de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het buitengebied 100 meter moet bedragen.

Binnen een straal van 100 meter bevinden zich geen veehouderijen. Geconcludeerd kan worden dat er geen veehouderijen in hun belangen worden geschaad.

Conclusie luchtkwaliteit

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

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 “Lossersestraat 197” 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 “Lossersestraat 197” zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

Op ca. 85 meter ten westen van het plangebied is een buisleiding (N-528-57) van de Gasunie 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. Wel ligt het plangebied voor een relatief klein deel binnen de inventarisatieafstand van 95 meter. Binnen dit deel van de inventarisatieafstand worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Het plan heeft derhalve geen invloed op het groepsrisico ten gevolge van de leiding.

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 “Lossersestraat 197” 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 “Lossersestraat 197” 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 “Lossersestraat 197” 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 “Lossersestraat 197” is hemelsbreed op ca. 4 kilometer van het (voormalige) vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

Op basis van het bovenstaande en het gegeven dat het plan geen (nieuwe) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt binnen risicocontouren 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.

5.2.1 Hemelwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Dit kan in beginsel door hergebruik, het toepassen van groene daken en/of halfverharding. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit aantoonbaar niet mogelijk is, mag het hemelwater vertraagd worden afgevoerd naar een aanwezige greppel, oppervlaktewater of ander afwateringssysteem in de nabije omgeving. Hiervoor is het nodig het hemelwater tijdelijk op eigen terrein te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd naar voorzieningen in de openbare ruimte. De tijdelijke bergingsopgave bedraagt in het bestaand stedelijk gebied 20 millimeter, oftewel 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak. In het buitengebied bedraagt de tijdelijke bergingsopgave 40 millimeter. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken.

5.2.2 Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. Afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. De gemeente zorgt er voor dat het afvalwater vanaf de perceelgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen. In het buitengebied wordt vuilwater aangesloten op de drukriolering. Niet overal is drukriolering aanwezig voor de afvoer van hemelwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA) of helofytenfilter worden ingericht. Dit dient te gebeuren in overleg met het waterschap Vechtstromen. Afhankelijk van de doelmatigheid zal voor drukriolering of IBA gekozen worden.

5.2.3 Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijven. Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken. Het aftoppen van grondwaterstandspieken middels drainage is wel toegestaan.

5.2.4 Grondwater en ontwatering

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel. De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende maatregelen indien er in een gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen door de grondwaterstand en de te treffen maatregelen niet tot de zorg van de provincie of het waterschap behoren.

De ontwatering van een perceel is afhankelijk van het gebruik van de grond. Ontwatering is het verschil tussen het peil van de weg of de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

- Wegen: ontwateringsdiepte van 0,70 meter, waarbij een zandbed met minimale dikte van 0,50 m aanwezig moet zijn. Een te hoge grondwaterstand kan opvriezen en opdooi van de fundering van de weg veroorzaken.
- Bebouwing: de ontwateringsdiepte van bebouwing hangt af van het type gebouw. Voor woningen of gebouwen met een niet-waterdichte kruipruimte die goed toegankelijk moet zijn, dient de ontwatering zodanig te zijn dat zich geen grondwater in de kruipruimte bevindt. Als norm wordt vaak gehanteerd dat het grondwater tenminste 0,20 m beneden de vloer van de kruipruimte moet staan. Uitgaande van een 0,50 m hoge kruipruimte en een vloerdikte (woonvloer) van 0,20 m betekent dit een afstand van 0,90 m

tussen de GHG en de bovenzijde van de vloer. Door kruipruimteloos te bouwen kan de ontwateringsnorm onder bepaalde voorwaarden met 0,30 m verminderd worden.
- Groen / onbebouwd en onverhard terrein: voor deze bestemming wordt meestal een ontwateringdiepte van 0,50 m –mv geadviseerd. Langdurige te hoge grondwaterstanden beïnvloeden de beworteling nadelig.

5.2.5 Afwatering

Om op perceelsniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt gelden de volgende adviesnormen:
- Het vloerpeil van de bebouwing minimaal 0,20 m boven het dichtstbijzijnde wegpeil leggen.
- Perceel vlak of richting de weg af laten lopen.
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

5.2.6 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 de Wet natuurbescherming wordt de aanwijzing en bescherming van de Europese 'Natura 2000' gebieden geregeld. Op grond van de Wet natuurbescherming dienen voor alle Natura 2000 gebieden instandhoudingsdoelstellingen en een beheerplan te worden vastgesteld. De instandhoudingsdoelstellingen hebben betrekking op de kwaliteit van natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied en op activiteiten die significant verstorende effecten kunnen hebben op voor een Natura 2000 gebied aangewezen soorten. Bestaand gebruik mag worden voortgezet, mits niet conflicterend met de instandhoudingsdoelstellingen en als zodanig vastgelegd in het beheerplan. Voor alle andere activiteiten is een vergunning van het bevoegd gezag noodzakelijk. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of die activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en een plan-milieu effect rapportage (plan-MER) te worden opgesteld. Wanneer significant negatieve effecten inderdaad niet uitgesloten kunnen worden dient voor de betreffende activiteiten een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Voor het plangebied is een onderzoek gedaan naar de Natuurwaarden, zie bijlage 8. Er is ook onderzoek gedaan of er effecten zijn te verwachten op het Natura 2000 gebied. Het plangebied ligt niet in, of direct naast een Natura 2000-gebied. Op 4,5 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied Dinkelland, op 4,8 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied ligt Natura2000-gebied Landgoederen Oldenzaal en op 5 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied ligt Natura2000-gebied Lonnekermeer. De uitvoering van het bestemmingsplan heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000- gebied.

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

De Wet natuurbescherming de bescherming van de meest kwetsbare planten- en diersoorten die in Nederland voorkomen. Het gaat daarbij niet om de bescherming van individuele planten of dieren maar om waarborgen om te voorkomen dat het voortbestaan van soorten planten of dieren niet in gevaar komt. Hiertoe is in deze wet een aantal verbodsbepalingen opgenomen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod op het plukken van planten. Daarbij is het “nee, tenzij” principe het uitgangspunt, er mag geen schade worden toegebracht aan beschermde dieren of planten tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan.

Indien een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft voor in dat gebied voorkomende beschermde soorten dienen passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen en/of dient het plan te worden aangepast om eventuele negatieve gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen. Indien door maatregelen en eventueel planaanpassing negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde soorten niet of niet volledig kan worden voorkomen dient ontheffing van de betreffende verbodsbepalingen te worden gevraagd.

Uit het onderzoek (zie bijlage 8) blijkt dat met inachtneming van de bescherming van bezette vogelnesten en het respecteren van de winterrustperiode van amfibieën en egel, de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequenties heeft in het kader van de Wet natuurbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

5.3.3 NatuurNetwerk Nederland (voorheen EHS)

De NatuurNetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. De NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit). De NNN beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden. De NNN valt niet onder de werking van de gebiedsbescherming, zoals geregeld in de Wet natuurbescherming of de soortenbescherming, zoals geregeld in de Wet natuurbescherming. De NNN is een ruimtelijk rijksbelang dat door provincies en gemeenten dient te worden vertaald in ruimtelijke plannen, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen.

Het plangebied van het bestemmingsplan **“Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197**” behoort niet tot het NNN, maar gronden direct ten westen en ten zuiden ervan wel. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan gronden die tot de ‘zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS’ behoren. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de NNN geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

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

a. een 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.

Dit bestemmingsplan is een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een relatief eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit één kaartblad.

Wijze van bestemmen

Het uitgangspunt van een bestemmingsplan is om een passende bestemming toe te kennen aan de gronden in het plangebied. De bestemming bepaalt welke gebruiksdoelen of functies op grond van een goede ruimtelijke ordening zijn toegestaan.

Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie doorslaggevend. Als het ruimtelijk relevant is of als een bepaalde functie de omgeving beïnvloedt of daar eisen aan stelt, wordt gekozen voor een specifieke bestemming met eigen regels bouwen en gebruik.

Het is mogelijk om binnen de hoofdgroepen bestemmingen specifieker te maken door bijvoorbeeld ondergeschikte functies in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, wordt gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding.

In paragraaf 6.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197" is gekozen.

6.2 Indeling planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan **"Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197**". 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. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
d. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
e. afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
f. 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).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, bestaande uit de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels. Daarnaast zijn regels ten aanzien van onder meer archeologie.

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

Groen

De bestemming 'Groen' is gegeven aan de gronden waarop groenvoorziening moet worden gerealiseerd die een afschermende werking hebben tussen het aan te leggen parkeerterrein en de bestaande woning.

Horeca

De horeca bestemming heeft betrekking op de beeldbepalende boerderij en erf. Hier is lichte horeca en/of ambachtelijke bierbrouwerij toegestaan. De bestaande boerderij heeft cultuurhistorische waarden en is beeldbepalend. Dit is aangegeven met de bouwaanduiding 'karakteristiek'. De boerderij mag dan ook niet worden gesloopt en moet zijn gerestaureerd voordat het pand in gebruik wordt genomen voor lichte horeca en/of ambachtelijk bierbrouwerij. Dit is verwoord in een voorwaardelijke verplichting.

Verkeer - parkeerterrein

Op deze gronden wordt een parkeerterrein gerealiseerd voor bezoekers van de Lutscher Alm en de microbierbrouwerij. Bij de specifieke gebruiksregels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die als doel hebben dat het gebied ingericht wordt als parkeerterrein met tenminste 55 parkeerplaatsen. Het terrein moet met hagen aan de noord-, oost- en westzijde afgeschermd worden. Verder moeten er 'open tegels' worden gebruikt, zodat er het terrein een groen uitstraling krijgt.

In artikel 1 is bepaald dat onder open tegels moet worden verstaan: Een gedeeltelijk open verharding, waardoor het aanzicht minder versteend en meer groen is.

Wonen

De bestaande en nieuw te bouwen woningen hebben een woonbestemming. Hier zijn de gebruikelijke bepalingen voor wonen in het buitengebied opgenomen. Water gekregen.

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. De gronden in het plangebied zijn eigendom van particulieren.

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.

De eigenaar van de buiten het plangebied liggende horeca vestiging en de eigenaar van de nieuwe horeca vestiging hebben met de gemeente een overeenkomst gesloten over de ontwikkeling en de plankosten. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Met de gemeente Enschede is een planschadeovereenkomst afgesloten waarin onder andere is vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemers.

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Alternatief kostenberekening

Nota van: **Stadsingenieurs Enschede** | Datum kostenopstelling: 8 juli 2015 | Aan: SO-Ontw

Projectleider SE: | Datum verzoek: 17 juni 2015 | Contactpersoon: C. Lems

Prijspeil: 1 januari 2015

Kostenopstelling | **Betreft: LOSSERSESTRAAT**

Ik deel u het volgende mede:

De globale kosten voor LOSSERSESTRAAT, aanleg voetgangersbrug t.b.v. restaurant Lutscher Alm, bedragen:

CONCEPT

S.V.P. aanvullen daar waar nodig

				BEDRAG		
33320	**Uitbestede investeringen**					
	Omleidingskosten busroutes convenant OV			€ -		
	Tijdelijke verkeersvoorzieningen)			€ 10.000,00		
	Bodemonderzoek / Verhardingsonderzoek			€ 3.500,00		
	Onderzoek t.a.v. Flora en Faunawet			€ 1.000,00		
	Kosten t.b.v. OCE			€ -		
	Werken Onderhoud Enschede (materieel, materiaal, bebording e.d.)			€ 2.000,00		
Aanvullende werken	Aanpassen bebording ANWB			€ -		
	Opnemen/herplaatsen plattegrondkasten incl electra aansl.			€ -		
	Plaatsen bouwborden			€ 3.000,00		
	Leges grondwateronttrekking	(zie bemalingsadvies)		€ -		
	Leveranties derden			€ -		
	Totaal uitbestede investeringen					€ **19.500,00**
33321	**Uitbestede investeringen civiele werkzaamheden**					
	Aanneemsom			**€ 80.000,00**		
	Directielevering(en)		n.v.t.	€ -		
	Risicoreservering scopewijzigingen		15%	€ 12.000,00	*) % kan in overleg worden aangepast!	
	Totaal uitbestede investeringen civiele werkzaamheden					€ **92.000,00**
33322	**Uitbestede investeringen civiel meer/minder**			€ 9.200,00		€ **9.200,00**
	(onvoorzien ± 10% van totaal 33321)					
33323	**Uitbestede investeringen groen aanneemsom**					
	Aanneemsom groenwerkzaamheden			€ -		
	Werkzaamheden voortvloeiend uit resultaten onderzoek Flora & Faunawet			€ -		
	Totaal uitbestede investeringen groen					€ -
33325	**Uitbestede investeringen kabels/leidingen**					
	Verleggen electriciteitskabels			€ -		
	Verleggen waterleiding			€ -		
	Verleggen gasleiding			€ -		
	Verleggen kabelcom			€ -		
	Verleggen telecomleiding			€ -		
	Verlegkosten alle kabels en leidingen		*schatting*	€ 22.000,00		
	Totaal uitbestede investeringen kabels/leidingen					€ **22.000,00**
33326	**Uitbestede investeringen VRI**			€ -		€ -
33327	**Uitbestede investeringen openbare verlichting**					
	Openbare verlichting			€ 5.000,00	100%	
	Totaal uitbestede investeringen openbare verlichting					€ **5.000,00**
33328	**Uitbestede investeringen installatie**			€ -		€ -
34307	**Drukwerk, bindwerk, papier**					
	Kosten CROW			€ 240,00		
	Bestekken drukwerk			€ -		
	Totaal drukwerk, bindwerk, papier					€ **240,00**
34330	**Advertentie - en reclamekosten**					
	Kosten publicatie aanbestedingskalender (alleen bij openbaar (europees) aanbesteden)			€ -		
	Aankondiging werkzaamheden in media	± 8 weken uitvoeringstijd		€ 400,00		
	Totaal advertentie - en reclamekosten					€ **400,00**
34364	**Overig personeel van Derden**			€ 20.000,00		€ **20.000,00**
34391	**Stortkosten**					
	Stortkosten TRM (teerh. asfalt)			€ -		
	Kosten grondbank					
	Grond	*Geen grond afvoer*		€ -	Incl. keuringskosten	
	Totaal stortkosten					€ -
62291	**Overige verrekeningen van kostenplaatsen**					
	VI Revisie GBKN			€ 1.100,00		
	VI uitzetwerk		4 punt(en)	€ 260,00		
	VI revisie (putten)			€ -		
	Onderhoud Enschede (uren)			€ -		
	Totaal overige verrekeningen van kostenplaatsen					€ **1.360,00**
62292	**Doorbelasting apparaatskosten**					
	Advies verkeer			€ -		
	Advies milieu			€ -		
	Algemeen vtu			€ 12.145,00		
	Totaal doorbelasting apparaatskosten					€ **12.145,00**
63000	**Verrekening tussen projecten**					
	Leges kapvergunning			€ 507,50		
	Leges bouwvergunning			€ 2.400,00		
	Totaal verrekening tussen projecten					€ **2.907,50**

Subtotaal:	€	184.752,50
Te verwachten opbrengst uit verkoop klinkers:	€	-
totaal:	€	184.752,50
afronding:	€	47,50
Totale projectkosten bedragen:	€	**184.800,00**

Opmerking(en):

-
-
-
- Voorlopig aanbestedingsadvies: Enkelvoudig onderhands (VRAAG uw inkoopadviseur!!)

Adviseur EA

R.A. ter Meer

Coll: RtM

In afschrift aan
Projectleider
FDC/PB **2x**
Archief

Bijlage 2 restauratieplan Boerderij Lossersestraat

Restauratieplan boerderij

Boerderij
Restauratieplan
Lossersestraat 197
7525 PE Enschede

Project:	2016-505
Datum:	25 juli 2016
Gewijzigd:	4-augustus 2016

Monumenten Advies Oost bv
Heinoseweg 6a
7722 JP Dalfsen
tel. 038-4602930
info@monumentenadvies-oost.nl
www.monumentenadvies-oost
copyright © 2016 Monumenten Advies Oost bv

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

Opdrachtgever:
Almbier BV
Vegerweg 50
7525 PL Enschede
Telefoon 053-4354424
Email info@lutscheralm.nl
Contactpersoon
De heer M. Bosch
Mobiel 06-53591081
Email info@lutscheralm.nl

Adviseur:
Monumentenadvies Oost BV
Heinoseweg 6A
7722 JP Dalfsen
Telefoon 038-4602930
Email info@monumentenadvies-oost.nl
A.J. Schuilenborg
Telefoon 06-54226874
Email a.schuilenborg@monumentenadvies-oost.nl

Objectgegevens:
Boerderij
Lossersestraat 197
7525 PE Enschede

Kadastrale gegevens:
Provincie Overijssel
Kadastrale gemeente Lonneker
Gemeente Enschede
Sectie D
Nummer 2512

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

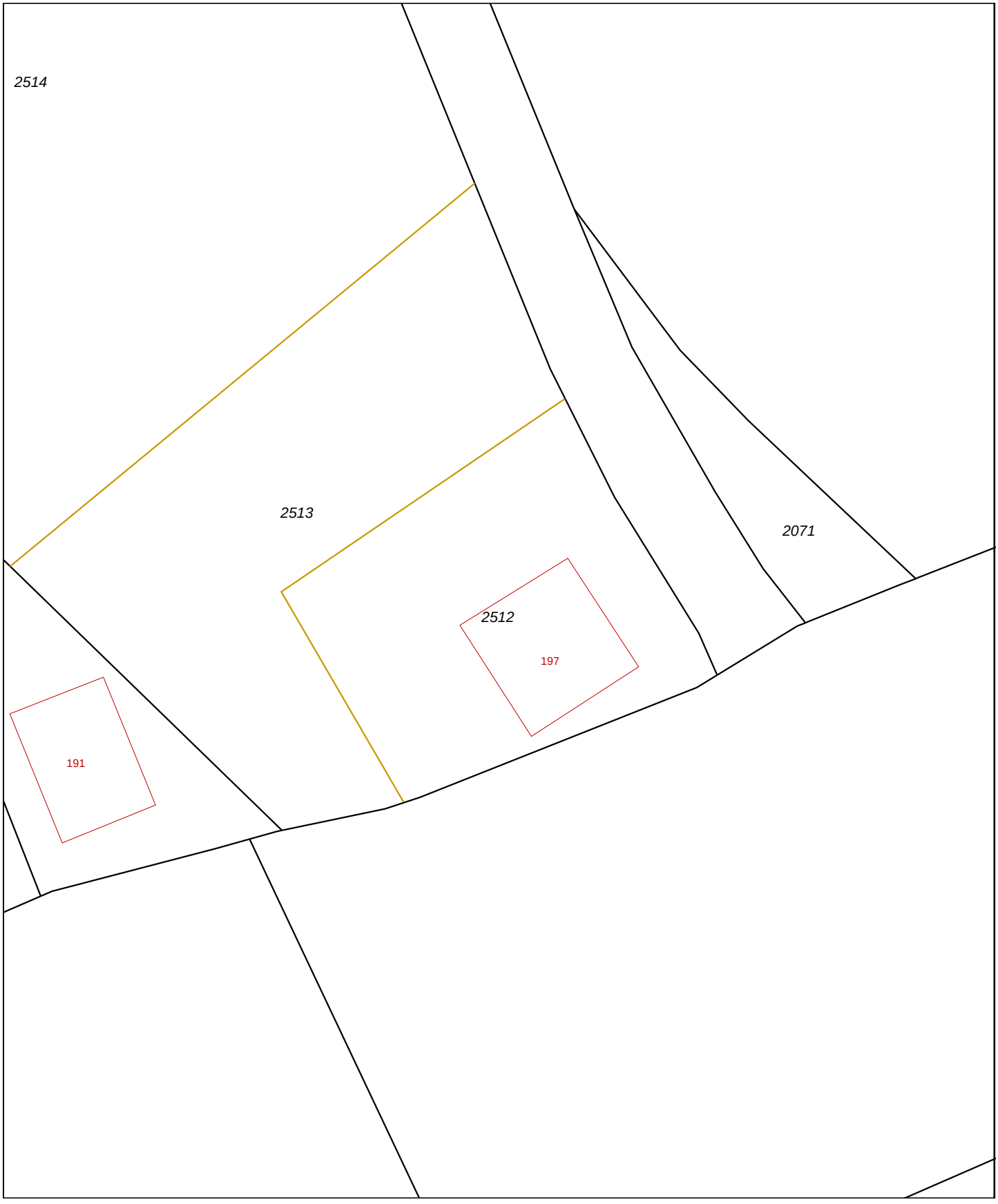
MONUMENTEN ADVIES OOST

UITTREKSEL KADASTRALE KAART

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2016-505



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 21 juli 2016
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	LONNEKER
Sectie	D
Perceel	2512

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.

MONUMENTEN ADVIES OOST

RESTAURATIEPLAN

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

Inleiding

Wij zijn gevraagd om ten behoeve van de boerderij gelegen aan de Lossersestraat 197 te Enschede een bouwkundige inspectie uit te voeren en een restauratieplan te schrijven. De bouwkundige inspectie is uitgevoerd door de Stichting Monumentenwacht Overijssel en Flevoland. Van de gemeente Enschede hebben wij archiefstukken ontvangen met tekeningen en aanvraag bouwvergunningen van de boerderij en de naast gelegen schuur. Deze schuur blijft in dit restauratieplan buiten beschouwing. Voor de nieuwe invulling is de bestaande toestand en een voorlopig ontwerp getekend door Bouwadvies HB27

De boerderij

De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond met gemetselde steens muren en een pannenbedekking. De gevelkozijnen zijn van hout met daarin ramen met enkele beglazing. De constructie bestaat uit 4 paren gebintconstructie, waarvan een aantal gebintstijlen niet meer aanwezig zijn door wijzigingen in het interieur. De kapconstructie is een onbeschoten sporenkap bestaande uit rondhouten sporen. De begane grondvloer is een betonvloer op zand. Boven de woonkamer is een balklaag met houten vloerdelen waar op de verdieping een kamer aanwezig is bereikbaar met een trap vanaf de deel. Op de schouw is een geschilderd tafereel aanwezig. In het inspectierapport is de huidige bouwkundige staat van de boerderij beschreven.
Als blijkt uit de archiefstukken is de boerderij in 1914 vernieuwd, daarbij is de voorgevel gehandhaafd en is dus ouder. Dit is ook te zien aan het metselwerk, de voorgevel heeft een andere steen en lagenmaat dan de steen aangebracht in 1914.
De naastgelegen schuur wordt in dit rapport buiten beschouwing gelaten, daar het nog niet bekend is hoe de schuur een invulling te geven op het nieuw in te richten erf.

Herbestemming

Het voornemen is de boerderij her te bestemmen naar een horeca functie passend bij het steakhouse restaurant de Lutscher Alm. De aangrenzende gronden worden ingericht als parkeergelegenheid ten behoeve van het restaurant. Het programma van eisen dat is opgegeven is als volgt:

- Een open ruimte waarbij alle binnenwanden zijn verwijderd
- Herstel van de gebintconstructie
- Een toiletgroep voor dames en heren
- Een ruimte voor de bar
- Een openhaard in het midden van de ruimte
- Een verdiepingsvloer t.p.v. de voorgevel
- Een nieuwe betonvloer geïsoleerd
- De buitenwanden isoleren
- Aanbrengen van een dakbeschot met isolatie

Op basis van dit programma is een ontwerp gemaakt en is het restauratieplan hierop gebaseerd. Op de tekening is de entree aangegeven in de linkerzijgevel op de plek van de huidige entree en verhoging in het dak. Links voor is de ruimte voor de bar en links achter de toiletgroep bestaande uit een dames en heren toiletruimte en een integraal toegankelijk toilet. De schouw is gehandhaafd t.b.v. het open haardvuur. De balklaag boven de woonkamer is gehandhaafd.

Restauratieplan

In dit restauratieplan worden de materialen en werkzaamheden beschreven t.b.v. de restauratie van de boerderij en de nieuwe invulling t.b.v. de horecafunctie.

Van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften:

- De Uniforme Administratieve Voorwaarden 2012 (UAV 2012)
- Kwaliteitsrichtlijnen opgesteld door de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM)
- Technische brochures uitgegeven door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)
- De van toepassing zijnde technische normvoorschriften, praktijkrichtlijnen en beoordelingsrichtlijnen
- Het bouwbesluit
- De voorschriften van de gemeente waarin wordt gebouwd

Stut- en sloopwerk:

- Voordat met het sloopwerk wordt begonnen alle te slopen onderdelen documenteren en vastleggen in een document aangevuld met de benodigde foto's
- Alle binnenwanden m.u.v. de schouw verwijderen en afvoeren
- Al het loszittende stucwerk op de buitenwanden verwijderen en afvoeren
- De betonvloer verwijderen en afvoeren
- Alle pannen afnemen, sorteren en opslaan voor hergebruik
- De pui in de linkerzijgevel verwijderen en afvoeren
- Alle betimmeringen, wanden e.d. op de verdieping verwijderen en afvoeren
- Verwijderen alle plafonds en timmerwerken op de deel en de verdieping
- De benodigde voorzieningen treffen om de te handhaven constructie te ondersteunen en te schoren
- In de achtergevel aan linkerzijde het stalraam verwijderen en afvoeren en een sparing maken in het metselwerk t.b.v. het nieuw te plaatsen mestluik
- Het gepleisterde plint op de buitengevels controleren op loszittende delen en deze verwijderen en van het plint alle verflagen verwijderen
- De bestaande bestrating tegen de gevels opnemen en afvoeren
- Alle aanwezige windveren, dekplanken, aftimmeringen overstek en aftimmeringen t.p.v. de muurplaten verwijderen en afvoeren
- Het gevelteken afnemen en opslaan t.b.v. het nieuw te maken gevelteken

Grondwerk:

- Rondom de boerderij ontgraven en aanvullen t.b.v. het herstel metsel- en voegwerk en de fundering
- De benodigde sleuven graven en aanvullen t.b.v. de aanleg dienstleidingen, riolering e.d.
- Verwijderen beplanting rondom de boerderij
- De put onder de mestvaalt links naast de boerderij vullen met zand

Buitenriolering en drainage:

- Aanleggen de benodigde riolering en aansluiten op het gemeente riool
- Rondom de boerderij een drainage aanleggen in de grindkoffer en aansluiten op de buitenriolering

Terreinverhardingen:

- Aanbrengen een grindkoffer rondom de boerderij breed ca. 600 mm
- De stoep van veldkeien voor de entreedeur in de voorgevel handhaven
- T.p.v. de entree linkerzijgevel een bestrating aanbrengen

Betonwerk:

- De gehele boerderij voorzien van een nieuwe betonvloer dik ca. 150 mm voorzien van wapening
- De betonvloer voorzien van een vorstrand en voorzien uitkragen aan te brengen onder de bestaande fundering h.o.h. max. 1000 mm, definitieve uitvoering i.o.m. de constructeur
- Onder de betonvloer een pe-folie aanbrengen dik 0,02 mm, overlap t.p.v. naden min. 100 mm
- T.b.v. de schoorsteen een betonplaat aanbrengen ter hoogte van de hanebalken, opgelegd op thermisch verzinkte L-profielen bevestigd aan de sporen.

Metselwerk:

- Herstellen van alle in het metselwerk aanwezige scheuren d.m.v. uitnemen en inboeten van de bestaande stenen, op advies van de constructeur t.p.v. scheuren rvs wokkelstaven toepassen
- Los en beschadigd metselwerk uitnemen en inboeten, waarnodig aangevuld met een bijpassende steen
- Al het voegwerk van de rechterzijgevel, de achtergevel en linkerzijgevel uithakken en nieuw invoegen met een kalkmortel, vooraf advies vragen bij de leverancier/ adviseur t.b.v. de toe te passen mortel, t.b.v. de kleur en samenstelling mortel minimaal 3 monsters opzetten
- Het voegwerk in de voorgevel plaatselijk herstellen
- Al het metselwerk onder het maaiveld herstellen en de muur vertinnen
- Roestende ankers, kozijnankers en overige roestende metalen uit het metselwerk verwijderen
- Nieuw aan te brengen ankers en bevestigingsmiddelen uitvoeren in RVS
- De schoorsteen vanaf de betonplaat geheel nieuw opmetselen, voorzien van een vonkenvanger en een stalen afdekkap.
- Op de deel een nieuwe toiletgroep plaatsen, wanden van Poriso metselblokken dik 70 mm

Ruwbouwtimmerwerk:

- Al het bestaande en te handhaven hout spijkervrij en schoonmaken
- Alle bevestigingen van de sporen, muurplaten, hanebalken, gebinstellen etc. controleren en waarnodig herstellen
- De verbindingen tussen gebintstijlen en ankerbalken verstevigen door het aanbrengen van fiberstaven, leverancier Conserduc Renofors, vooraf een advies laten maken
- Alle sporen, muurplaten, hanebalken, gebintsellen etc. controleren op door houtrot aangetaste delen en het aangetaste hout vervangen, afmetingen en houtsoort gelijkwaardig aan de bestaande constructies
- Het balkhout en de vloerdelen boven de woonkamer controleren en waar nodig herstellen
- Ontbrekende gebintstijlen plaatsen
- Onder alle gebintstijlen een zwerfkei plaatsen op de betonvloer
- Roestende verankeringen verwijderen/ demonteren, ontroesten en behandelen met een corrosie werende coating c.q. vervangen door nieuwe verankeringen.
- Na het herstel van de kapconstructie een dakbeschot aanbrengen over de sporen van houten delen met halfhouts verbinding afm. Ca. 24x150 mm, housoort douglas, fijn bezaagd
- Over het dakbeschot een isolatie aanbrengen, Actis-Trisolaine dik 25 mm, daarover tengels afm. 38x38 mm aangebracht t.p.v. de sporen, over de sporen panlatten aanbrengen afm. 28x50 mm, tengels en panlatten houtsoort vuren, gezaagd, bevestigingsmiddelen rvs
- De houten topgevels controleren op aangetaste houten delen en op de bevestiging op het achterliggende regelwerk, aangetaste houten delen vervangen en de bevestiging waar nodig verbeteren
- Het aanbrengen van nieuwe windveren, dekplanken en aftimmering overstek, afmetingen als bestaand, houtsoort fijndradig douglas, voor aanbrengen 2x gronden met lijnolieverf, kopshout tijdens het aanbrengen behandelen met lijvige lijnolieverf
- Op de topgevel een nieuw gevelteken aanbrengen, model als bestaand
- T.p.v. de muurplaten nieuwe aftimmeringen aanbrengen, houtsoort douglas, gegrond
- Tussen de gebintstijlen en de muurplaten nieuwe trekkers aanbrengen, houtsoort eiken, bekapt, afm. Ca. 60x120 mm, bevestiging met houten pennen
- Op de deel zijde betimmerde hildes aanbrengen, bestaande uit een balklaag met vloerdelen en een verticale betimmering van schroten, houtsoort eiken, houtafmetingen i.o.m. de constructeur/ adviseur, enkele luiken aanbrengen in de verticale wanden
- T.p.v. de lagere delen links en rechts van de woonkamer een balklaag aanbrengen met vloerdelen, houtsoort eiken en een verticale betimmering aansluitend op de balklaag van de verdieping.
- Op de verdieping een houtskeletwand aanbrengen t.b.v. de technische ruimte bestaande uit stijl- en regelwerk en een beplating van Fermacell platen, aan de deel zijde afgewerkt met verticaal geplaatste eiken delen
- Al het overige timmerwerk benodigd voor het herstel en vernieuwen van de boerderij niet nader omschreven
- Al het bestaande en nieuwe hout behandelen tegen houtaantasting door insecten

Bouwkundige kanalen

- Vanaf de schouw naar de schoorsteen een dubbelwandige rvs rookgasafvoer aanbrengen, kleur zwart

Kozijnen, ramen en deuren

- De huidige kozijnen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd, door houtrot aangetaste delen worden vervangen door kozijnhout van Oregon Pine, fijndradig.
- De ramen en deuren in de voorgevel controleren op gebreken en waar nodig herstellen.
- De ramen in de voorgevel voorzien van achterzetramen
- De ramen in de rechterzijgevel zijn slecht, deze worden vervangen en kunnen worden voorzien van isolerende beglazing, monumentenglas dik 10 mm
- T.p.v. de entree een nieuw kozijn plaatsen met dubbele deur, glasdeuren
- De overige kozijnen in de linkerzijgevel voorzien van nieuwe ramen
- De deur van het mestluik nazien op gebreken en waar nodig herstellen
- In de achtergevel aan de linker zijde een nieuw mestluik plaatsen
- In de achtergevel aan de rechterzijde het bestaande kozijn met deur verwijderen en een nieuw mestluik plaatsen
- Achter de muuropeningen t.p.v. de mestluiken een nieuw kozijn plaatsen met isolerende beglazing
- De baanderdeuren uitnemen en aanpassen, zodat deze deuren naar buiten kunnen draaien
- Achter de baanderdeuren een nieuw schuifdeur kozijn plaatsen met glasdeuren
- Achter de glaskozijnen naast de baanderdeuren achterzetramen plaatsen
- T.p.v. het kozijn in de topgevel hooiluiken aanbrengen
- In de toiletgroep en de technische ruimte nieuwe kozijnen aanbrengen met opgeklamte deuren, houtsoort eiken, voorzien van gehengen en klinkstellen, toiletdeuren voorzien van een vrij/bezet sluiting
- De luiken in de hildes voorzien van gehengen en schuiven

Dakbedekkingen

- Op de nieuwe panlatten de bestaande pannen uitleggen, rekening houden met 30% aanleveren van nieuwe pannen, de pannen vastleggen met rvs panhaken
- De nokvorsten herleggen, onder de nokvorsten een strook bladlood aanbrengen, rekening houden met 30% aanleveren van nieuwe nokvorsten

Stukadoorwerk

- Het bestaande stucwerk controleren op loszittend en slecht stucwerk
- Alle losse en holklinkend stukwerk verwijderen en nieuw aanbrengen, laagdikte als bestaand
- Aanbrengen isolatieplaten, IQ-Therm fabricaat Remmers, dik 50 mm, volledig verlijmd op de buitenwanden
- De isolatieplaten afwerken met een glasvlies en stukwerk laag conform voorschriften fabrikant/leverancier
- De nieuwe gemetselde binnenwanden voorzien van een stukwerk laag

Tegelwerk

- De nieuwe toiletgroepen voorzien van wandtegels, zgn. Hollandse witjes afm. 100x100 mm tot ca. 1200 mm+ vloer
- De betegelde wanden voorzien van voegwerk, max. 2 mm breed

Dekvloeren

- Op de betonvloer een PIR-plaat, Kingspan Cooltherm dik 80 mm
- Op de isolatie een cementdekvloer dik 60 mm (bij toepassing van vloerverwarming dik 80 mm)
- De dekvloer glad afwerken, geschikt voor het aanbrengen van een vloercoating

Schilderwerk

- Van de bestaande buitenkozijnen, ramen en deuren, de verflagen verwijderen
- De bestaande en nieuwe buitenkozijnen, ramen en deuren, inclusief belegstukken, betimmeringen etc. voorzien van een nieuwe volledige schilderbeurt aan de buiten- en binnenzijde
- De windveren, dekplanken, aftimmeringen e.d. voorzien van een nieuwe volledige schilderbeurt
- De dekvloer voorzien van een coating, laagdikte ca. 2 mm, in de toiletruimten ca. 100 mm opgezet tegen de wanden
- De bestaande balklaag en vloerdelen in de woonruimte schilderen
- De eikenhouten betimmeringen, kozijnen en deuren blijven onbehandeld
- De gestukadoorde wanden schilderen met een mineraalverf

Binneninrichting

- In het woongedeelte een bar plaatsen, uitwerking nader te bepalen
- Naast de bar de nieuwe meterkast situeren, op de wand een meterbord aanbrengen

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

- T.p.v. de entree een mastgoot aanbrengen met hwa van zink no. 16
- De hwa gebeugeld, aangesloten op de drainage in het grindbed

Binnenriolering

- T.b.v. de toiletgroep een binnenriolering aanbrengen, aansluitingen:
    - Toilet 4x
    - Urinoir 1x
    - Wastafel 3x
- T.b.v. de bar een binnenriolering aanbrengen
- De binnenriolering aansluiten op de buitenriolering

Waterinstallaties

- T.b.v. de toiletgroep een koudwaterinstallatie aanbrengen vanaf de meterkast, aansluitingen:
    - Toilet 4x
    - Urinoir 1x
    - Wastafel 3x
- T.b.v. de bar een koud- en warmwaterinstallatie aanbrengen vanaf de meterkast
- T.b.v. de brandslaghaspel een koudwaterinstallatie aanbrengen vanaf de meterkast

Sanitair

- T.b.v. de toiletgroep sanitair aanbrengen, aansluitingen:
    - Toilet met inbouwreservoir compleet 4x
    - Urinoir met inbouwreservoir compleet 1x
    - Wastafel met rvs plugbekersyfon, muurbuis en koudwaterkraan3x
- T.b.v. de bar een sanitair aanbrengen, aansluitingen:
    - Gootsteen met rvs plugbekersyfon en koud- en warmwaterkraan

Brandbestrijdingsinstallaties

- Nabij de entree een brandslaghaspel plaatsen, inbouw
- Nabij de bar een brandblusser plaatsen
- Het gebouw voorzien van rookmelders volgens de eisen gesteld aan een horeca gelegenheid

Gasinstallaties

- T.b.v. de cv-ketel in de technische ruimte een gasinstallatie aanbrengen vanaf de meterkast

Verwarmingsinstallatie

- In de technische ruimte een cv-ketel plaatsen met warmwatervoorziening
- In het dak een dubbelwandige dakdoorvoer plaatsen in het dakvlak aan de rechterzijde
- Installatie uitvoeren als een twee-pijps systeem, leidingen uit het zicht geïsoleerd
- Aanbrengen van de benodigde radiatoren volgens berekening installateur
- De regeling t.b.v. de cv-installatie aanbrengen nabij de bar

Ventilatieinstallatie

- In de technische ruimte een ventilatie unit plaatsen met warmte terugwinning
- De toevoer en afvoer leidingen leggen over de hildes met de benodigde roosters in het plafond (vloerdelen), benodigde roosters volgens berekening installateur

Elektrotechnische installatie

- Het gebouw voorzien van een volledig nieuwe elektrotechnische installatie, verlichtingspunten, schakelaars en wandcontactdozen nader uit te werken in overleg met installateur
- De verlichting in de toiletruimten op een centraal schakelaar nabij de bar
- Nabij de entree een buitenlichtpunt aanbrengen
- De installatie aanleggen vanaf de meterkast
- In de meterkast een data aansluiting opnemen
- In het gebouw noodverlichting opnemen volgens de geldende voorschriften

MONUMENTEN ADVIES OOST

ARCHIEF

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

Archiefstukken ontvangen van de gemeente Enschede:

- Aanvraag bouwvergunning schuur 8 september 1914
- Situatie te bouwen berging
- Tekening berging
- Aanvraag bouwvergunning vernieuwen boerderij 22 september 1914
- Situatie te vernieuwen boerderij
- Tekening boerderij
- Fragment vragenlijst behorende bij de aanvraag
- Gereedmelding vernieuwing boerderij 24 oktober 1914
- Goedkeuring vernieuwing boerderij 13 november 1914

LONNEKER, den 6 Sept 1914

Aan
Heeren Burgemeester en Wethouders
van
Lonneker.

Onder overlegging der bij art. 80 der Bouw- en Woningverordening, nader omschreven bescheiden, verzoekt ondergeteekende Mejufrouw de Wed. J. Wigger wonende te Lonneker

vergunning tot het stichten / geheel ~~(gedeeltelijk) vernieuwen~~ van een gebouw bestemd tot beerp plaats op het perceel kadastraal Sectie D. N. 1297 7.e blad

No. ..... aan den Losser straat. / ~~weg.~~ ont Reglement van Art 29 en 30 der bouw verordening

Het werk zal worden uitgevoerd door M. Meijerink Timmerman Lonneker

't Welk doende,

Wed J Wigger

Behoort bij Van

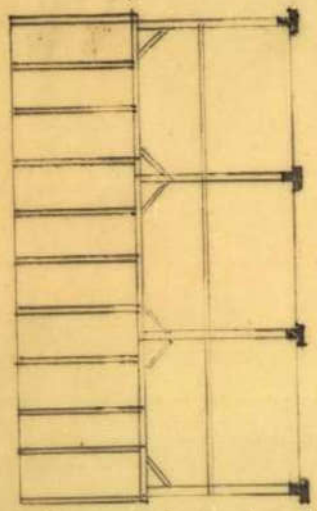
BURGEMEESTER en WETHOUDERS van

LONNEKER d.d. 19

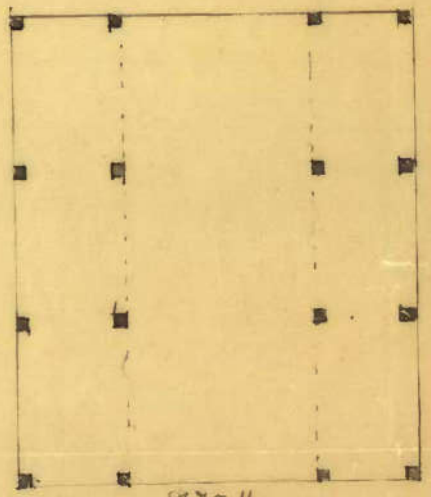
De Secretaris:

Schaal 1:6 blad
Schaal 1:2500

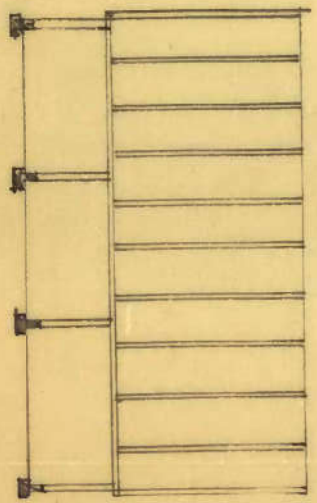
Plan van het plaatsen eene oude schuur aan de straat of grint weg
(spreide van de donneker hoek wijzer naar Zomer achter het bestaande
huis toebehorende aan Mejuffrouw de Wed. J. Wigger op een afstand
van minstens 10 Meter af de straat weg en volgens tekening te plaatsen
op gemetselde poer van houten gebinten te dekken met pannen stroodekken
en digt te maken met planken en de noodige deuren schaal 1 a 100
- Sectie [illegible] 300
Wed. J. Wigger' en Ligging van Wet 29 en 30
der bouw verordening



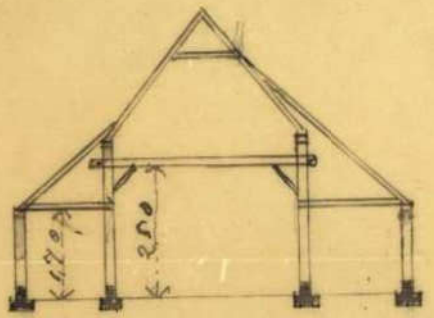
Het gezicht vierkante
werk posten met stranten



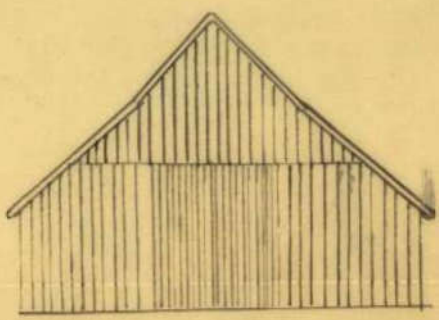
Platte grond met poer



Zij kant met de posten in sporen



Het gezicht op de houten gebinten



Eind gevel

LONNEKER, den 22 Sept 1904

Gemeente Lonneker
Ingekomen
den 29. SEP. 1914
3e afdeeling
№ 1050 B&W.

Aan
Heeren Burgemeester en Wethouders
van
Lonneker.

Onder overlegging der bij art. 67 der Bouw- en Woningverordening, nader omschreven bescheiden, verzoekt ondergeteekende Meyufvrouw de Wed J Wigger

wonende te Lonneker

vergunning tot het ~~stichten~~ / ~~geheel~~ (gedeeltelijk) vernieuwen van een gebouw bestemd tot

een boeren Woonhuis op het perceel kadastraal Sectie D. N. 1279. 6 Hks

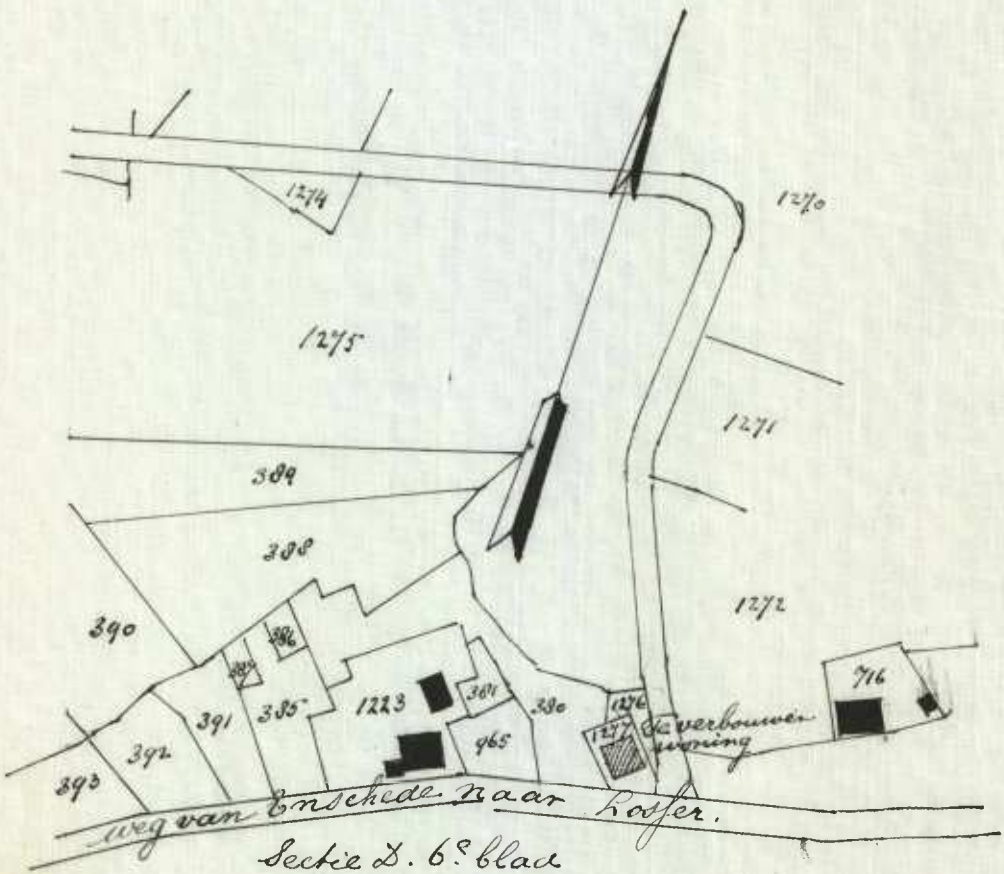
No. ..... aan den straat / weg Lonneker Straat

Het werk zal worden uitgevoerd door M Meyerink Timmerman Lonneker.

onderhoffing van oud te vernieuwen en met steenkolken onder de ramen Metselen

't Welk doende,

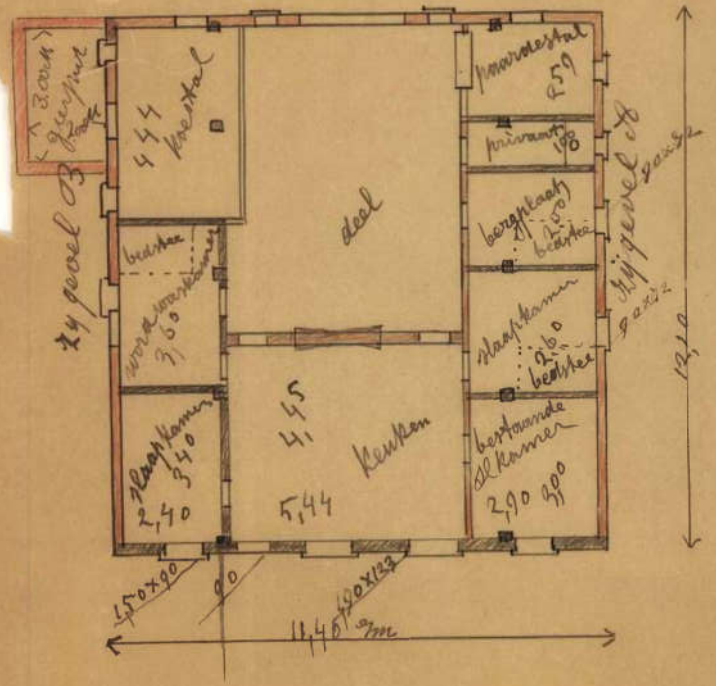
Wed J Wigger

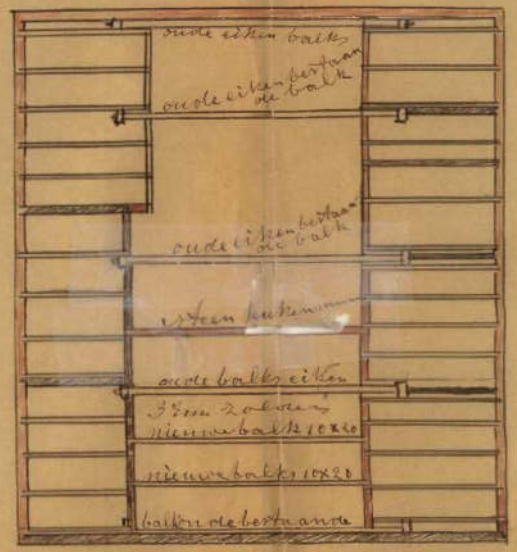


Sectie D. 6e blad
Schaal 1 à 2500

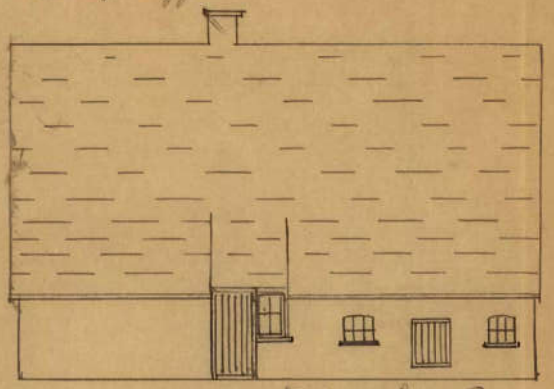
Plan van het repareeren van een boeren woonhuis toe behoorende aan Mejufvrouw
de Wed J Wijgers staande aan de straatweg Enschede Lasser
alles op de zelfde fundeeringen, de gestipte hokjes Zijn bevonden, en worden
nu slaapkamers ontheffing Sectie D. N° 1277. bebaald

Wed J Wijgers

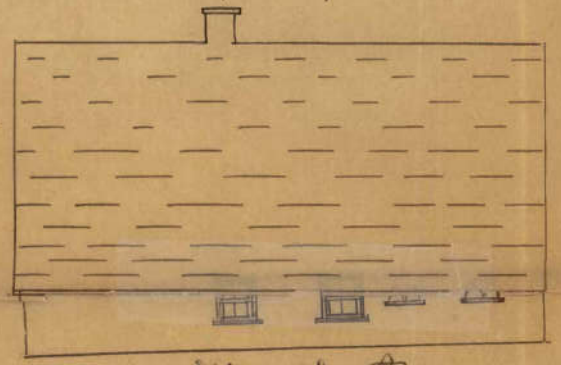




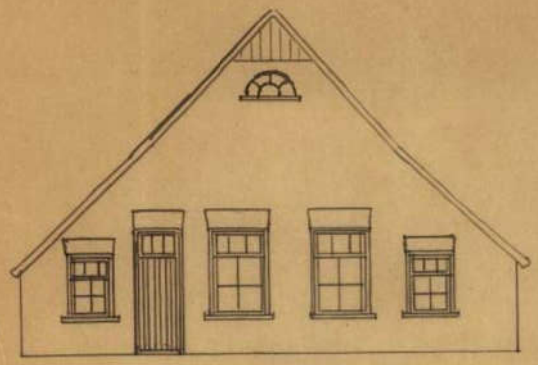
balklaag



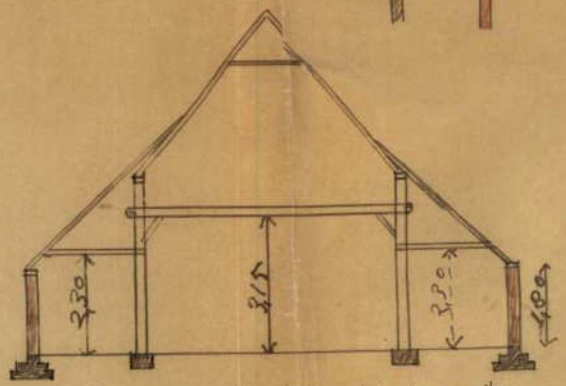
Zijgevel B



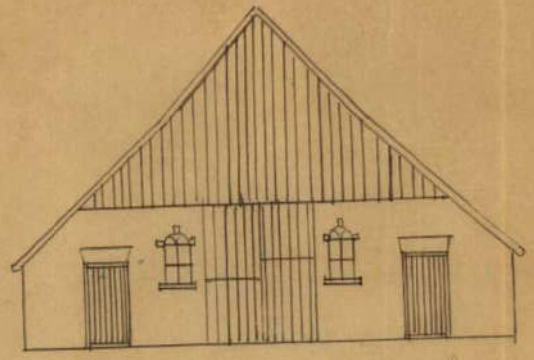
Zijgevel A



bestaande voorgevel
van 1 steens muur



bestaande houten gebinten met
kap en balks



bestaande houten achtergevel

7o. Welke hoogte hebben de verschillende woon- en slaapvertrekken, gerekend van den vloer tot onderkant der daarboven gelegen balklaag?

Keuken 3,15 M
Kamers en slaapkamers 2,30 M

8o. Welke wijdte in den dag heeft de toegang van buiten tot de woning?

90 Cm

9o. Worden slaapgelegenheden boven aangebracht? Zoo ja, hoeveel bedraagt de aantrede, hoeveel de optrede der trap?
Hoe breed is de trap binnenwerks?

10o. Welke is de breedte en de hoogte van aan te brengen portalen en gangen?

11o. Waar is het privaat gelegen? Op welke wijze heeft het gemeenschap met de buitenlucht? Hoe groot is de opening voor ventilatie en hoe is de inrichting van het privaat?

Volgens aanwijzing op de Tekening in het woonhuis door middel van een ventilatie opening van 2 steen Draad

12o. Op welke wijze wordt voorzien in de behoefte van onschadelijk drinkwater?
Waar is de welput gelegen?

Een bestaande wel worden put op een afstand van 2 meter van het huis

13o. Hoe heeft de dekking van het gebouw plaats?

Bestaande pannen met twee rokken

14o. Op welke wijze zal de rookgeleiding in het gebouw geregeld worden?

Door van een dubbele schoorsteen een uit de keuken en een van de deel

15o. Tot welke diepte worden de fundamentsleuven uitgegraven en waarmede worden deze aangevuld en opgehoogd?

Bestaande fundeeringen tot op vaste bodem en de nieuwe tot op vaste bodem en met puin van oude gesloopte

16o. Waaruit bestaat het aan te brengen trasraam; hoe hoog is dit en welk gedeelte ligt onder, en welk gedeelte boven peil?

Bestaande steen met cement mortel 30 centimeter beneden en 30 Cm boven de begane grond

17o. Hoeveel ruimte blijft er over onder de aan te brengen houten vloeren en op welke wijze wordt die ruimte geventileerd?

Alles pas tegen vloeren

18o. Van welke materialen wordt de kelder gemaakt, hoe dik zijn de muren?

19o. Welke aanlegbreedte hebben de fundamenten van het gebouw?
Op welke wijze hebben de versnijdingen van het fundament plaats?
Hoe diep is het fundament onder peil gelegen?

Die noodzakelijk moeten worden aangelegd 50 Cm of 2½ steen, van de 2 lagen ½ steen versnijden, en 50 Cm beneden de begane grond

20o. Welke dikten zullen hebben:
a. de grondkeerende muren?
b. de buitenmuren, boven den beganen grond?
c. muren, dienende tot scheiding tusschen belendende gebouwen, die elk afzonderlijk overkapt zijn?
d. muren, dienende tot scheiding tusschen gebouwen zonder verdieping onder eenzelfde overkapping, opgaande tot den bovenkant der zolderbinten en daarboven?
e. muren, dienende tot scheiding tusschen gebouwen met een of meer verdiepingen?
f. balkdragende muren?

1 Steens muren

Bestaande zijden gebinten posten met balken

21o. Op welke wijze wordt het hemelwater afgevoerd?

Het bestaande huis is over gehaalt met 1 pan

LONNEKER, den 29 Oct 1914

Gemeente Lonneker
Ingekomen
den 13 NOV. 1914
3e afdeeling
No. 1163

Ondergeteekende Wed J Wigger

wonende te Lonneker, heeft de eer U te berichten dat het gebouw, tot het ~~stichten~~ / vernieuwen waarvan ~~hem~~ / haar vergunning is verleend bij beschikking van Uw College dd. 25 Sept 1914 no. 315a gereed is om in gebruik te worden genomen; weshalve hij / zij Uw College verzoekt om eene verklaring dat de bouw / vernieuwing heeft plaats gehad overeenkomstig de bestaande bepalingen der verordening (en nader gestelde eischen) en tevens om eene vergunning als bedoeld bij art. 5, 1e lid, b, der Woningwet.

't Welk doende,

Wed J Wigger

Aan
Heeren Burgemeester en Wethouders
van
Lonneker.

Lonneker, den 13 November 1914.

Ber W
17-11-1914
No. 368a

Bij deze heb ik de eer U mede te deelen, dat mij bij onderzoek is gebleken, dat de woning van Mej. de Wedu J. Wigger te Lonneker staande aan den Losserschen weg volgens besluit van 22 September 1914 No. 315a overeenkomstig de ingediende stukken is gebouwd.

De Opzichter ~~in Algemenen Dienst~~:

A. M. de Boer

Aan
Heeren Burgemeester en Wethouders
van Lonneker.

MONUMENTEN ADVIES OOST

INSPECTIE RAPPORT

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

INSPECTIERAPPORT 2016
Objectnummer 3115
Lutscher Alm
Lossersestraat 197
7525 PE Enschede

Monumentenwacht Overijssel en Flevoland
Heinoseweg 6a
7722 JP Dalfsen
tel. 038-4603237/fax. 038-4604745
info@monumentenwacht-ovfl.nl
www.monumentenwacht-ovfl.nl
copyright © 2016 St. Monumentenwacht Overijssel en Flevoland
gesubsidieerd door:
provincie Overijssel

Objectgegevens

Objectnummer:	3115
Gemeente:	Enschede
Monumentnummer:	
Oorspronkelijke functie:	08 Agrarisch bouwwerk

Inspectiegegevens

Inspectienummer:	3115.16.160529
Inspectie uitgevoerd door:	E. Pieper
Datum inspectie:	30-06-2016

Inleiding

Op onze website www.monumentenwacht-ovfl.nl vindt u nadere informatie en duurzaamheidstips.
Voor uitvoering van werkzaamheden adviseren wij u:

- om te informeren bij de gemeente of hiervoor een vergunnings- of meldingsplicht geldt;
- de maten/hoeveelheden altijd in het werk te controleren. Aan de in dit rapport vermelde maatvoeringen en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Inspectieplan

Algemeen

Risicoklasse:	4		
Frequentie inspectie (maanden):	48		
Inspecties mogelijk vanaf (tijd):	08.00 uur		
Geen inspectie mogelijk op (dagen):	Niet van toepassing		
Eigenaar/abonnee:	De heer M. Bosch	telefoon :	06-53591081
		e-mail :	
Contactpersoon:		telefoon :	
		e-mail :	
Sleuteladres:		telefoon :	
		e-mail :	

Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Het interieur is matig toegankelijk voor inspecties. Het exterieur is redelijk bereikbaar voor inspecties en matig bereikbaar voor reparaties.

Locatie

- bus parkeren achterzijde boerderij.

Bijzonderheden

- de ankerbalk gebinten zijn door aftimmeringen beperkt te inspecteren.

Materialen op locatie

- niet bekend.

Materialen om mee te nemen

- geen

Algemeen
De constructieve toestand (casco) van het gebouw is redelijk. De onderhoudstoestand is matig.

Bij hersteladvies is rekening gehouden met de wens van eigenaar om er weer een Los hoes van te maken.

Aanbevolen werkzaamheden in volgorde van prioriteit

onderdelen	***rubriek***	***technische staat***	***termijn***
Boerderij			
○ herstel/inboeten scheurvormingen, herstel los en vorstschade metselwerk, vervangen voegwerk, opbrengen nieuwe gepleisterde plint en aanbrengen vertinlaag onder maaiveld	1.2.1	matig	1 jaar
○ vervangen houten topgevels voor,- en achtergevel	1.2.3	slecht	1 jaar
○ vervangen kozijnen,ramen en deuren en behandelen gietijzeren ramen en terug plaatsen	1.4.2	slecht	1 jaar
○ herstel/vervangen sporen/oplangers, herstel afgeschoven oplangers en waarnodig uitvlakken voor aanbrengen dakbeschot	2.1.1	redelijk	1 jaar
○ uitvoeren dakrenovatie	2.2.2	slecht	1 jaar
○ vervangen windveren, dekplanken en overstek en aanpassen/vervangen overstek voorgevel	2.2.6	slecht	1 jaar
○ aanbrengen nieuwe zinken of koperen mastgoten en afvoeren	2.4.1	slecht	1 jaar
○ opmetselen nieuw schoorstenen tot aan schouw en vervangen loodwerk	2.6	matig	1 jaar
○ slopen binnenwanden en eventueel klampmuur aanbrengen aan binnenzijde buitengevels	3.1	matig	1 jaar
○ herstellen en in oude staat terug brengen vijf eikenhouten ankerbalk gebinten met stalligger balken,- en dragers	3.2.1	matig	1 jaar
○ aanbrengen nieuwe vloer begane grond en eikenhouten planken over ankerbalken en stalligger balken	3.2.2	matig	1 jaar
○ aanpassen opnieuw herinrichten terrein om de boerderij	4.3	matig	1-2 jaar

Bijlagen
- dakplattegrond met verwijzing nummering codering daken en gevels;
- plattegrond met verwijzing nummering gebinten;

Uitgevoerde werkzaamheden door de Monumentenwacht
- plaatselijk weggezakte dakpannen terug gelegd.

Verwerkte materialen
- geen

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
BOERDERIJ			
1. GEVELS			
1.1 Funderingen - algemeen	R	De bakstenen fundering is door ons niet geïnspecteerd. Zover te beoordelen zijn aan opgaande gevels geen ernstige verzakkingen/scheurvormingen geconstateerd. Op de hoek achtergevel met aansluiting rechtergevel komt lichte scheurvorming voor door verzakking. Tevens verwachten wij enige vorstschade en los metselwerk onder maaiveld.	○ ontgraven circa 60 cm totaal 42 m^1 onder maaiveld en waarnodig herstellen los en beschadigd metselwerk ○ aanbrengen vertinlaag van fundering tot aan maaiveld totaal circa 33 m²
1.2 Gevels *1.2.1 Baksteen* Voorgevel g01 - metselwerk algemeen	M	De voorkomende scheurvormingen zijn zover te beoordelen wel stabiel. Gebreken: - scheurvormingen boven deurkozijn; - vermoedelijk scheurvorming tussen deur,- en raamkozijn door op roestende kozijnankers; - scheurvorming onder,- en boven raamkozijnen rechterzijde; - verspreid los metselwerk ter plaatse van overstek/windveren; - plaatselijk los metselwerk ter plaatse van muurplaten; - plaatselijk los metselwerk ter plaatse van lekdorpels; - plaatselijk komen nog op roestende keilbouten voor;	○ uitnemen en inboeten met uitkomende bakstenen boven rechter raamkozijn circa 2,5 m² ○ uitnemen en inboeten met uitkomende bakstenen boven deurkozijn circa 1,5 m² ○ verwijderen oude kozijnankers en inboeten met uitkomende bakstenen circa 1 m² ○ plaatselijk herstel metselwerk ter plaatse van lekdorpels ○ verwijderen circa 6 oude ijzeren keilbouten ○ rekening houden met herstel los metselwerk ter plaatse van muurplaten en windveren totaal 10 m^1
- voegwerk, platvol uitgevoerd	M	Het voegwerk is niet authentiek en verspreid komt los voegwerk voor. Ben er vanuit gegaan om het totale voegwerk te vervangen.	○ na herstel mestelwerk gevel invoegen met traskalk mortel totaal circa 30 m²
- gevelankers algemeen (8)	R	De bevestiging van 2 gevelanker aan achterliggende eiken tussenstijl 1e verdieping is goed. De overige bevestiging van gevelankers zijn door aftimmeringen niet geïnspecteerd.	○ uitnemen 7 gevelankers, ontroesten, behandelen en terug plaatsen/vastzetten ○ ontroesten en behandelen 2 gevelankers

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
- gepleisterde plint	S	Verspreid komen gescheurde, losse en weggevallen delen voor. Rekening houden met verspreid los metselwerk en vorstschade achter plint. Weggevallen delen pleisterwerk plint.	○ plint in zijn geheel nieuw opzetten totaal 5,5 m² ○ herstellen los metselwerk en voegwerk achter plint herstellen 6 m² ○ rekening houden met vervangen 12 beschadigde bakstenen
Linkergevel g02			
- opgaande gevel	R	De gevel is niet authentiek. In de gevel komen geen ernstige scheurvormingen en verzakkingen voor en zou gehandhaafd kunnen blijven en daar ben ik in eerste instantie van uit gegaan. Tevens ben ik er vanuit gegaan om verhoogde deel boven ingang te verwijderen en in oude staat terug te brengen. Gebreken: - scheurvorming en loswerking gevel met aansluiting voorgevel g01; - mechanische schade en los metselwerk met aansluiting achtergevel g03; - verspreid los metselwerk en rollagen boven oude stalramen en muurplaten; - plaatselijk vorstschade en los metselwerk achter gepleisterde plint;	○ uitnemen bakstenen met aansluiting voorgevel en opnieuw inboeten circa 0,8 m² ○ uitnemen bakstenen op hoek en met nieuwe bijpassende stenen inboeten circa 0,5 m² ○ herstel los metselwerk en rollagen boven oude stalramen circa 2 m² ○ verwijderen metselwerk verhoogde deel circa 1 m² ○ verwijderen puikozijn met deur en raam en aanbrengen stalramen en inboeten metselwerk zie 1.4.2
- voegwerk, platvol uitgevoerd	M	Verspreid los en weggevallen voegwerk.	○ na herstel mestelwerk gevel invoegen met traskalk mortel totaal circa 12 m²
- gepleisterde plint	S	Gebreken: - verspreid losse en weggevallen delen; - vorstschade metselwerk ter plaatse van deurkozijn.	○ plint in zijn geheel nieuw opzetten totaal 6 m² ○ herstellen los metselwerk en voegwerk achter plint herstellen 6 m² ○ rekening houden met plaatselijk vervangen circa 12 door vorst aangetaste bakstenen

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
Achtergevel g03 - opgaande gevel	R	De gevel is niet authentiek. In de gevel komen geen ernstige scheurvormingen en verzakkingen voor en zou gehandhaafd kunnen blijven en daar ben ik in eerste instantie van uit gegaan. Gebreken: - mechanische schade metselwerk met aansluiting linkergevel is opgenomen bij linkergevel g02; - scheurvorming boven rechter deurkozijn; - verspreid los metselwerk ter plaatse van overstek/windveren; - lichte scheurvorming ter plaatse van op roestende gevelanker linker eiken deurstijl; - lichte scheurvorming/verzakking linkerzijde met aansluiting rechtergevel g04. Mechanische schade metselwerk.	○ uitnemen bakstenen en opnieuw inboeten circa 1,5 m² boven deurkozijn ○ herstellen los metselwerk ter plaatse van overstek circa 3 m[1] ○ inboeten circa 0,5 m² ter plaatse van gevelanker linker eiken deurstijl ○ rekening houden met ondermetselen/herstel metselwerk onder maaiveld, zie 1.1
- voegwerk, platvol uitgevoerd	M	Niet authentiek.	○ na herstel mestelwerk gevel invoegen met traskalk mortel totaal circa 24 m²
- gepleisterde plint	M	Verspreid los en gescheurde delen.	○ plint in zijn geheel nieuw opzetten totaal 4,5 m² ○ herstellen los metselwerk en voegwerk achter plint herstellen 4,5 m²
Rechtergevel g04 - opgaande gevel	R	De gevel is niet authentiek. In de gevel komen geen ernstige scheurvormingen en verzakkingen voor en zou gehandhaafd kunnen blijven en daar ben ik in eerste instantie van uit gegaan. Gebreken: - scheurvorming en loswerking gevel met aansluiting voorgevel g01; - plaatselijk lichte scheurvormingen ter plaatse van raamkozijn en zijn stabiel; - plaatselijk los metselwerk met aansluiting muurplaat; - matig inboetwerk in verleden uitgevoerd met aansluiting raamkozijnen;	○ uitnemen bakstenen met aansluiting voorgevel en opnieuw inboeten circa 0,8 m² ○ herstellen los metselwerk onder muurplaten 4 m² ○ herstellen matig uitgevoerde inboetwerk met aansluiting raamkozijnen herstellen met nieuwe bijpassende bakstenen totaal circa 2 m²

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
- voegwerk, gesneden uitgevoerd	R	Het voegwerk is over het geheel genomen in een redelijke tot goede staat. het voegwerk achter gepleisterde plint is vermoedelijk slecht en dient gelijktijdig met herstel pleisterwerk hersteld te worden.	
- gepleisterde plint	S	Verspreid komen gescheurde en losse delen voor. Rekening houden met plaatselijk los metselwerk en vorstschade achter plint.	○ plint in zijn geheel nieuw opzetten totaal 6 m² ○ herstellen los metselwerk en voegwerk achter plint herstellen 6 m²
1.2.3 Hout Voorgevel g01			
- houten topgevel	S	Achterliggende regelwerk is door aftimmeringen niet geïnspecteerd. In eiken planken komt verspreid houtrot en loszittende planken voor. Tevens komen oude boktoraantastingen voor. Verspreid verwering en houten planken.	○ vervangen houten topgevel totaal circa 10 m² ○ nazien regelwerk achter planken en waarnodig herstel
Achtergevel g03			
- houten topgevel	R	Plaatselijk komen loszittende planken voor. Kunt er voor kiezen om houten topgevel te handhaven.	○ optie 1 handhaven en rekening houden met plaatselijk herstel/doornagelen ○ optie 2 vervangen houten topgevel door eiken topgevel planken totaal circa 30 m²
<u>1.3 Buitenpleisterwerk</u> plint			
- algemeen	S	Is opgenomen bij rubriek 1.2.1	
Lekdorpels			
- algemeen	S	Is opgenomen bij rubriek 1.4.2	
<u>1.4 Vensters</u>			
1.4.2 Hout Voorgevel g01			
- kozijn/deur	M	De oude deurkozijn is verleden afgetimmerd en komt verspreid verwering en houtrot voor.	○ aanbrengen nieuw houten deurkozijn,deur en bovenraam afmeting in deuropening 1,00 X 1,75 m^1
- kozijnen en ramen algemeen (4)	M	Verspreid verwering en houtrot.	○ aanbrengen 2 raamkozijnen met ramen in opening van 1,37 x 2,00 m^1 ○ aanbrengen 2 raamkozijnen met ramen in opening van 1,00 x 1,50 m^1
- gietijzeren raam 1e verdieping	R	Roestvorming.	○ uitnemen raam, ontroesten, behandelen en terug plaatsen

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
- gepleisterde lekdorpel onder raamkozijnen	S	Verspreid scheurvorming en losse delen. Ben er vanuit gegaan om bakstenen lekdorpels zonder pleisterwerk aan te brengen.	○ aanbrengen 4 nieuwe lekdorpels onder nieuwe raamkozijnen 2/1,40 m^1 en 2/1,00 m^1 ○ aanbrengen nieuwe lekdorpel onder gietijzeren raam 1/1,00 m^1
Linkergevel g02			
- puikozijn met deur en ramen ingangspartij (1)	S	De deur is nog wel redelijk. In puikozijn komt verspreid houtrot en opstopwerken voor. Indien verhoging wordt gehandhaafd,dient er een nieuw puikozijn geplaatst te worden met nieuw deur en ramen.	○ optie 1 handhaven oude situatie, aanbrengen nieuwe puikozijn met deur en ramen van circa 2,70 x 2,10 m^1 ○ bij handhaven deur, aanbrengen nieuwe hardstenen onderdorpel en neuten ○ optie 2 in ere herstellen linkergevel en aanbrengen circa 3 nieuwe gietijzeren stalramen en met uikomende bakstenen verhoogde deel inboeten metselwerk
- houten ramen (2)	S	Verwering en houtrot.	○ aanbrengen 2 nieuwe gietijzeren stalramen
- houten kozijn/luik (1)	S	Verwering en houtrot. Heeft geen functie meer.	○ laten vervallen door opening met bijpassende stenen dicht te zetten circa 1,1 m^2
- gepleisterde lekdorpel onder raamkozijnen	S	Verspreid scheurvorming en losse delen. Ben er vanuit gegaan om bakstenen lekdorpels zonder pleisterwerk aan te brengen.	○ aanbrengen bakstenen lekdorpels onder 5 nieuwe gietijzeren stalramen 5/0,60 m^1
Achtergevel g03			
- houten kozijn/raam linkerzijde (1)	S	Niet origineel. In raam komt verspreid houtrot voor en is aan buitenzijde met houten plaat afgetimmerd.	○ uitnemen raamkozijn met raam en eventueel dicht metselen met bijpassende stenen circa 0,5 m^2
- kozijn/deur rechterzijde	M	Niet origineel.	○ uitnemen deurkozijn met deur en eventueel dicht metselen met bijpassende stenen circa 2 m^2
- ijzeren stalramen (2)	R	Roestvorming en plaatselijk glasbreuk.	○ uitnemen 2 ramen, ontroesten, behandelen en terug plaatsen
- eiken deurposten en in rijdeuren	R	De deuren zijn niet origineel. Gebreken: - in ondereinden eiken deurstijlen komt houtrot voor; - plaatselijk loszittende gevelanker die aan deurstijlen zijn bevestigd.	○ uitstukken en aanhelen 2 ondereinden eiken deurstijlen ○ uitnemen 4 gevelankers, ontroesten, behandelen en opnieuw vastzetten ○ de niet originele deuren vervangen door eiken deuren van circa 2/1,34 x 3,00 m^1
- hardhouten kozijn/ramen 1e verdieping (1)	M	Niet origineel. In glaslatten van ramen komt verspreid houtrot voor. De vensterbank met aansluiting topgevel ontbreekt.	○ aanbrengen nieuwe eiken kozijn met ramen van 0,98 x 1,10 m^1 ○ aanbrengen vensterbank met aansluiting topgevel van 1,10 m^1
- gepleisterde lekdorpel onder ramen	S	Verspreid scheurvorming en losse delen. Ben er vanuit gegaan om bakstenen lekdorpels zonder pleisterwerk aan te brengen.	○ aanbrengen bakstenen lekdorpel onder ijzeren stalramen 2/0,60 m^1

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
Rechtergevel g04			
- kozijnen en ramen algemeen (3)	S	In de niet originele kozijnen en ramen komt verspreid verwering en houtrot voor. Verspreid houtrot kozijndorpel.	○ aanbrengen nieuwe eiken raamkozijn van 0,98 x 1,50 met tussenstijl en 2 ramen van 0,66 x 0,88 m^1 ○ aanbrengen nieuwe eiken raamkozijnen van 2/0,82 x 0,91 met 2 ramen van 0,69 x 0,80 m^1
- gepleisterde lekdorpel onder raamkozijnen	S	Verspreid scheurvorming en losse delen. ben er vanuit gegaan om bakstenen lekdorpels zonder pleisterwerk aan te brengen.	○ aanbrengen bakstenen lekdorpels 2/0,80 m^1 ○ aanbrengen bakstenen lekdorpel 1/1,50 m^1
1.4.3 Gietijzer/staal			
- algemeen	R	Zie 1.4.2	
1.5 Deuren, poortjes, toegangen			
- algemeen	M	Zie 1.4.2	
1.7 Glas/schilderwerk			
1.7.1 Beglazing/glas in lood			
- gietijzeren ramen	R	Plaatselijk komt glasbreuk voor.	○ rekening houden met plaatse vervangen gebroken ruiten
- beglazing in houten ramen	R		○ gelijktijdig met aanbrengen nieuwe houten ramen , aanbrengen thermopane beglazing
1.7.2 Schilderwerk			
buitenschilderwerk			
- kozijnen, ramen en deuren	S	Verspreid verwering en afschilfering. Doordat alle kozijnen en ramen vervangen dient te worden is schilderwerk niet opgenomen.	
- gietijzeren ramen	S	Meegenomen bij 1.4.2	
- muurverf op gepleisterde lekdorpel en plint	S	Afschilfering en verwering.	○ zie 1.3
- houten topgevels	S	Verwering en schraal.	
- houten windveren, dekplanken en geveltekens	S	Dienen vervangen te worden.	

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
2. DAKEN 2.1 Kapconstructies *2.1.1 Hout* - algemeen	R	Door aftimmeringen zijn de eiken sporen en oplangers beperkt geïnspecteerd. Wij verwachten geen ernstige verzwakte eiken sporen door houtrot en/of aantastingen van houtvernielers. Aan eiken oplangers die plaatselijk zijn geïnspecteerd hebben wij onderstaande gebreken aan geconstateerd. Gebreken: - plaatselijk komen gebroken eiken oplanger voor; - plaatselijk zijn oplangers van de linker gebintplaat afgeschoven; - verspreid afgeschoven oplangers met aansluiting rechter gebintplaat. Gebroken eiken oplanger boven rechter dakvlak hd02. Afgeschoven oplanger ter plaatse van linker gebintplaat gebint 05.	○ rekening houden met vervangen 6 eiken oplangers van 3,50 m^1 ○ overige 20 oplangers nazien en waarnodig fixeren ○ rekening houden met plaatselijk herstel/fixeren losgetrokken eiken sporen ○ rekening houden met uitvlakken voor aanbrengen dakbeschot 220 m^2
- eiken muurplaten algemeen	R	De eiken muurplaten zijn eveneens door aftimmering slechts plaatselijk aan buitenzijde geïnspecteerd. Indien linkergevel in ere wordt hersteld, dient muurplaat lage gedeelte doorgetrokken te worden. Gebreken: - houtrot muurplaat met aansluiting linkergevel en verhoogde dak; - plaatselijk houtrot in uiteinden van voor,- en achtergevel.	○ rekening houden met uitstukken/aanhelen 2 uitienden muurplaten van circa 1 m^1

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
- sporen en muurplaat ter plaatse van verhoogde dak hd01	R	Is niet origineel. Wens van eigenaar is om binnenruimte in ere te herstellen.	Optie 1 ○ verwijderen sporen, muurplaat etc. ○ aanbrengen 5 nieuwe eiken oplangers van circa 3,50 m^1 ○ aanbrengen/aanhelen muurplaat lage gedeelte circa 5 m^1 optie 2 ○ handhaven oude situatie
2.2 Dakbedekking			
2.2.2 Pannen Dakvlakken hd01 en 02		Totaal circa 220 m^2	
- rode Oudhollandse dakpannen	R	De kwaliteit van de dakpannen is over het geheel genomen matig tot redelijk. Plaatselijk komen dakpannen met vorstschade en afschilfering aan onderzijde en ophangnokken voor. Afschilfering achterzijde dakpan.	○ uitsorteren dakpannen en rekening houden met bijleveren 30 % nieuw Oudhollandse dakpannen (langdak pannen)
- nokvorsten afwerking	M	Eerste gedeelte vanaf achtergevel tot aan schoorsteen zijn Oud Hollandse dakpanen gebruikt als nokvorsten. Gebreken: - de bovenpannen sluiten verspreid niet goed onder Oudhollandse dakpannen; Bovenpannen sluiten niet goed onder Oudhollandse dakpannen gebruikt als nokvorsten.	○ aanbrengen nokvorsten voor Oudhollandse dakpannen totaal 12,70 m^1

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
- bevestiging panlatten	S	Gebreken: - verspreid houtrot panlatten met aansluiting windveren; - verspreid gebroken/doorbuigende panlatten door te grote spoorafstand; - verspreid doorgeroeste vernageling panlatten; Gebroken panlatten. Doorbuigende panlatten door te grote spoorafstand.	○ na vervangen/herstel eiken oplangers en waarnodig eiken sporen, sporen voorzien van houten dakbeschot met nieuw betengeling en waterkerende folie, totaal 220 m² ○ eventueel afhankelijk van welke bestemming het gebouw krijgt buitenzijde voorzien van isolatie
2.2.6 Overig Voorgevel g01 - windveren en dekplanken	S	Verspreid verwering en houtrot in houten windveren en dekplanken.	○ vervangen dekplanken 2/8,70 m^1 ○ vervangen windveren 2/8,70 M^1 ○ aanbrengen eiken dekplanken en windveren

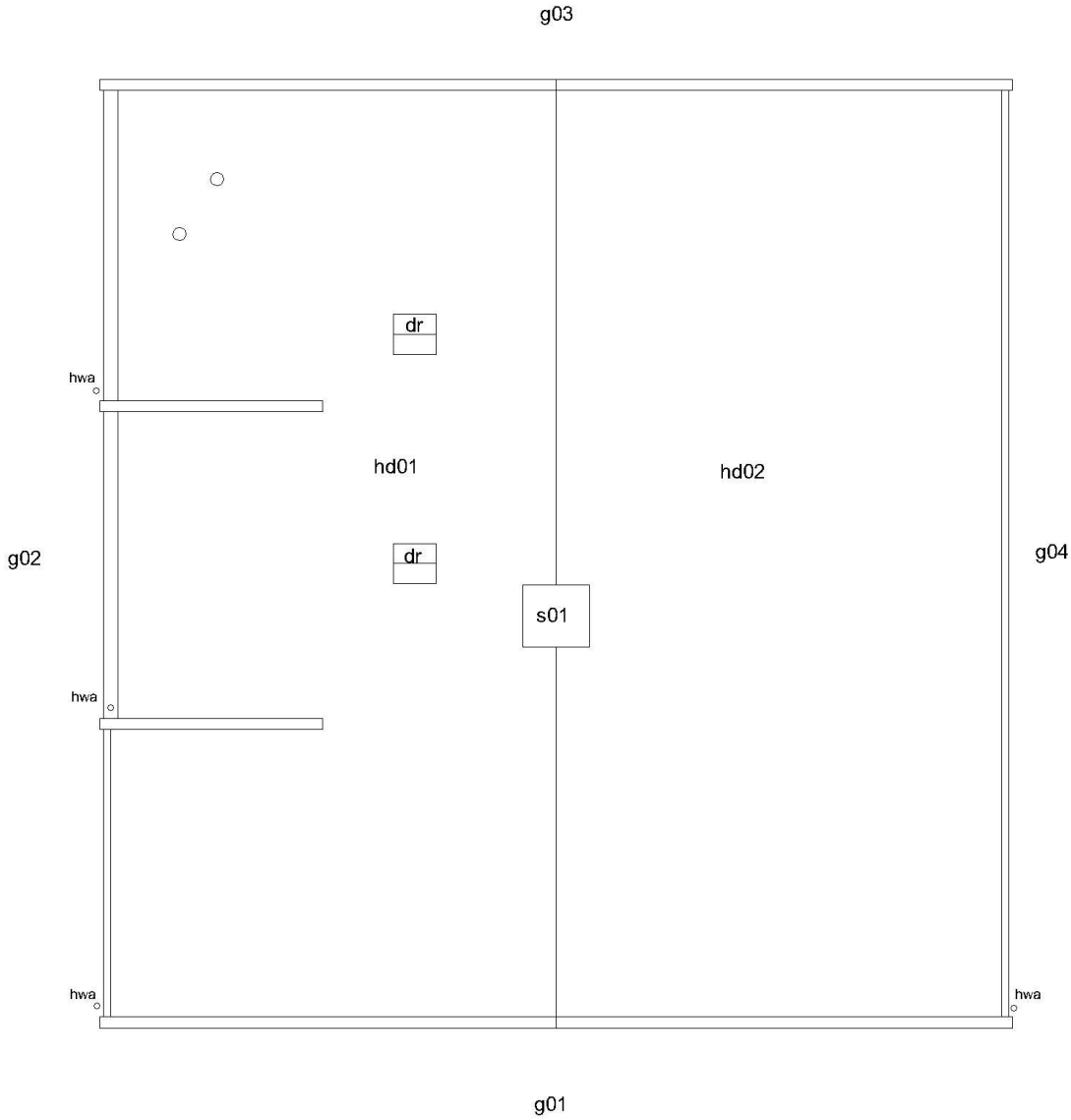
Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
- overstek en regelwerk achter windveren	S	Overstek is in verleden opnieuw aangebracht en wordt door middel van eiken regel op gebintplaat ondersteund. Doordat in uiteinde rechter gebintplaat plaatselijk houtrot voorkomt is het een optie om gebintplaat te verlengen/aanhelen tot aan voorzijde. Gebreken: - ondersteuning van overstek door regels is door houtrot en verzakkingen onvoldoende; - verspreid verwering, houtrot en losgetrokken planken van overstek; Regel onder linker gebint plaat is verzakt.	○ verlengen gebintplaat en aanhelen tot aan bestaande gebintplaat circa 80 cm ○ aanbrengen 2 extra eiken sporen van circa 5,00 m^1 ○ aanbrengen 2 extra eiken oplangers van circa 3,50 m^1 ○ aanbrengen nieuw eiken betimmering overstek van 30 cm totaal circa 13 m^1
Achtergevel g03 - windveren en dekplanken	S	Verspreid verwering en houtrot in houten windveren en dekplanken. Verspreid houtrot windveren.	○ vervangen dekplanken 2/8,70 m^1 ○ vervangen windveren 2/8,70 m^1 ○ aanbrengen eiken dekplanken en windveren
- houten overstek algemeen	R		
- geveltekens	M	Verwering en houtrot.	○ aanbrengen 2 nieuwe eiken geveltekens
2.3 Loodaansluitingen - houten zijwangen met loodaansluiting boven ingang linkergevel g02	M	Bij het terug brengen van linker dakvlak vervalt deze bouwdelen. Laten vervallen hoger opgetrokken dak.	○ optie 1 vervallen bouwdelen ○ optie 2 aanbrengen eiken houten zijbetimmering 2/0,8 m^2 en lood van 2/3,20 m^1

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
2.4 Goten en hemelwaterafvoeren			
2.4.1 Goten			
Linkergevel g02			
- kunststof mastgoot	S	Niet functioneel meer.	○ optie 1 bij terug brengen linker dakvlak aanbrengen nieuwe mastgoot van 12,70 m^1 ○ optie 2 handhaven oude situatie, aanbrengen nieuwe mastgoten 2/4,60 en 1/3,60 m^1 ○ uitvoeren eventueel in koper
- zinken mastgoten (2) linker-gevel g02	M	Zijn verzakt en plaatselijk ter plaatse van steekpijp doorgesleten	
Rechtergevel g04			
- kunststof mastgoot	**S**	Verspreid gebroken en niet functio-neel meer.	○ aanbrengen nieuwe mastgoot 12,70 m^1 ○ uitvoeren eventueel in koper
2.4.2 Hemelwaterafvoeren			
- kunststof en zink	M	Slijtage en verouderd. Ter plaatse van mastgoot rechtergevel g04 zijn onvoldoende afvoeren aangebracht.	○ bij handhaven oude situatie linkergevel, aanbrengen 3 nieuw afvoeren of bij aanbrengen 1 mastgoot aanbrengen 2 afvoeren ○ aanbrengen 2 nieuwe afvoeren mastgoot rechtergevel en aansluiten op riolering
- riolering		Niet geïnspecteerd,	
2.5 Dakopeningen			
2.5.3 Dakramen			
- ijzeren dakramen linker dakvlak hd01	R	Lichte roestvorming.	○ 2 dakramen uitnemen, ontroesten, behandelen en terug plaatsen
2.6 Schoorstenen			
Schoorsteen s01			
- bakstenen kop	M	Gebreken: - scheurvorming noordzijde kop; - los metselwerk onder dakconstructie; - slijtage en verzakt loodslabben en loketlood;	○ vanaf schouw schoorsteen opnieuw opmetselen circa 5,00 m^1 ○ loketlood en slabben gelijktijdig met dakrenovatie vervangen

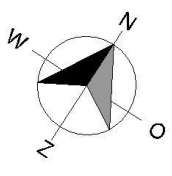
Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
- schouw	R	Aan de eiken dragers en ombouw zijn zover te beoordelen en aftimmeringen geen gebreken aan geconstateerd. Wandtegel op binnenzijde zijn niet authentiek.	○ eventueel aanbrengen oude wandtegel achterzijde schouw totaal 1,4 m²
2.8 Diversen			
3. INTERIEUR			
3.0 Algemeen			
- algemeen	R		
3.1 Binnenwanden			
- algemeen	M	In verleden zijn er nieuwe binnenwanden geplaatst en zijn niet originneel. Vermoedelijk zijn de afgezaagde gebint stijlen ondervangen op de nieuwe aangebrachte binnenwanden. Eigenaar wil binnenruimte graag weer in ere herstellen en dat eiken ankerbalk gebint constructie weer in het zicht komt.	○ slopen/verwijderen binnenwanden ○ eventueel aanbrengen nieuwe klampmuren op betonvloeren binnenzijde

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
3.2 Dragende constructies/vloeren *3.2.1 Dragende constructies* Ankerbalk gebinten - eiken ankerbalk gebinten 1 t/m 5	M	De boerderij bestaande uit vijf ankerbalk gebinten. Door aftimmeringen van is de kwaliteit van de constructies moeilijk te beoordelen. Plaatselijk zijn de constructies vanaf een luik in vloer 1e verdieping en via buitenzijde door dakpannen op te schuiven geïnspecteerd. Op de 1e verdieping zijn diverse houten tussenbalken en balklagen geplaatst voor het aanbrengen van een nieuwe houten vloer voor 1e verdieping. Zover te beoordelen zijn diverse gebintstijlen afgezaagd en worden op binnenwanden ondervangen. De rechter gebintstijl van 4e gebint is nog in het zicht en zijn geen gebreken aan geconstateerd. Zover te beoordelen zijn de afgezaagde gebintstijlen nog goed verbonden aan de ankerbalken. Gebreken: - vermoedelijk 6 afgezaagde gebint stijlen en worden op binnenwanden ondervangen; - vermoedelijk is ankerbalk van gebint 02 niet meer aanwezig en door nieuwe balk op binnenmuren ondervangen; - plaatselijk houtrot in gebint platen ter plaatse van voorgevel g01; - plaatselijk zijn eiken opsluitwiggen en toognagels vermolmd/gebroken Houtrot rechter gebint plaat met aansluiting voorgevel.	○ na verwijderen binnenwanden en tussenvloeren/balken en aanbrengen stutconstructie gebinten, rekening houden met aanhelen 6 gebint stijlen en aanbrengen op bakstenen poeren ○ aanbrengen nieuwe gebint constructie gebint 02; ○ rekening houden met aanhelen 2 gebint platen met aansluiting voor,- en achtergevel ○ rekening mee houden met plaatselijk herstel opsluitwiggen en toognagels
Stalligger balken - algemeen	M	Vermoedelijk zijn alle stalligger balken in verleden verwijderd en zijn nieuw balken hoger aangebracht. Door aftimmeringen zijn de constructies niet geïnspecteerd.	○ aanbrengen 2 nieuwe eiken stalligger drager van circa 11,50 m^1 ○ aanbrengen circa 26 eiken stalligger balken van circa 3 M^1

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
3.2.2 Vloeren			
- tegelvloeren en houten vloeren begane grond en 1e verdieping	R	Zijn in verleden nieuw aangebracht en niet origineel. Eigenaar wil binnenruimte in ere herstellen.	○ verwijderen/slopen vloeren begane grond circa 110 m² ○ aanbrengen nieuwe betonvloer met eventueel eiken plankenvloer van 110 m²
- houten vloeren over ankerbalken en kubbingen	M	In houten vloeren kubbingen komen verspreid aantastingen van houtworm voor. Over nieuwe balklagen 1e verdieping zijn houten underlayment platen aangebracht.	○ verwijderen slopen balklagen en houten vloeren/plafond 1e verdieping ○ na herstel gebintwerk, aanbrengen nieuwe eiken planken vloeren over stalligger balken en ankerbalken
3.5 Trappen/loopbruggen			
- houten trap naar 1e verdieping	R	Niet origineel.	○ aanbrengen nieuwe eiken trap
3.7 Binnenpleisterwerk			
3.7.1 Pleisterwerk			
- algemeen		Niet geïnspecteerd.	
4. DIVERSEN			
4.1 Technische installaties			
4.1.1 Algemeen			
- algemeen		Niet geïnspecteerd.	
4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid			
- interieur	M	Door aftimmeringen zijn diverse constructies van ankerbalk gebinten niet geïnspecteerd.	
- exterieur	R	Met ladders zijn daken op een redelijk wijze te inspecteren.	
4.3 Bestrating/terrein			
- algemeen	M	Verspreid verzakkingen bestrating.	○ aanleggen/herinrichten terrein om de boerderij
4.5 Bomen/begroeiing			
- algemeen	R		
4.6 Vogels en vleermuizen			
- algemeen	G	Geen overlast.	
4.7 Diversen			

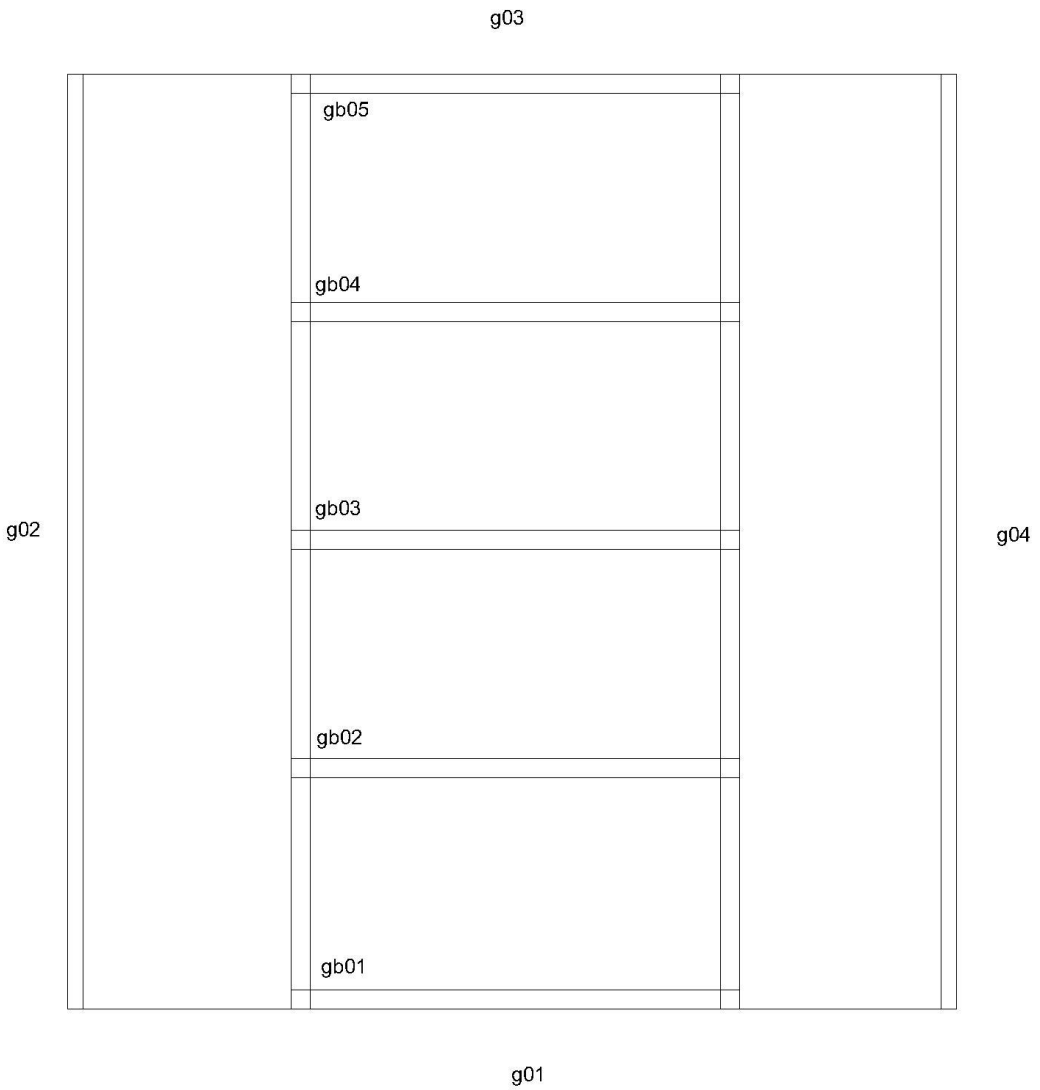


Legenda/Renvooi	
hd01, hd02	nummering hellende daken
gb01, gb02	nummering ankerbalk gebinten
s	schoorsteen
dr	dakraam
hwa	hemelwaterafvoer

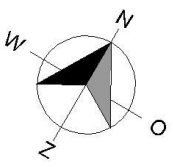


stichting monumentenwacht overijssel en flevoland

Object: 3115 Boerderij	
Adres: Lossersestraat 197	
Plaats: Enschede	Schaal 1: 100
Mon. status:	Maten in het werk te controleren



Legenda/Renvooi	
gb01, gb02	nummering ankerbalk gebinten



stichting monumentenwacht overijssel en flevoland	
Object: 3115 Ankerbalk gebinten	
Adres: Lossersestraat 197	
Plaats: Enschede	Schaal 1: 100
Mon. status:	Maten in het werk te controleren

MONUMENTEN ADVIES OOST

FOTOBLADEN

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

Situatie

Boerderij linkerzijgevel

Boerderij voorgevel

Boerderij rechterzijgevel

Voorgevel

Rechterzijgevel

Achtergevel

Schadebeelden

Schade beelden

Schade beelden

Interieur beelden

MONUMENTEN ADVIES OOST

BIJLAGEN

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

Bijlagen:

Tekening:	datum:
- restauratie boerderij Lonneker bestaand B1	19-07-2016
- restauratie boerderij Lonneker bestaande details B2	19-07-2016
- restauratie boerderij Lonneker nieuw B1	19-07-2016
- restauratie boerderij Lonneker nieuwe details B2	19-07-2016

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

Bijlage 3 Advies ervenconsulent

Ervenconsulent advies 2217 ES: Lutscher Alm, Lossersestraat, gemeente Enschede

Opgave

De initiatiefnemer, eigenaar van de Lutscher Alm, vraagt advies aan de ervenconsulent over een aantal zaken:

- Gasten van het restaurant Lutscher Alm parkeren hun auto's in de zijbermen en middenberm van de Lossersestraat. Dit levert niet alleen een gevaarlijke situatie op - de maximum snelheid op de weg is 80 km per uur en door een bocht in de weg is de situatie niet geheel overzichtelijk -, bovendien is hier sprake van een provinciale weg waarlangs parkeren niet is toegestaan.
- Het aantal parkeerplaatsen op het terrein van het restaurant (34) is niet toereikend voor het aantal bezoekers. Op drukke dagen moeten ongeveer 90 auto's een plaats hebben.
- De eigenaar van de Lutscher Alm en een bevriende ondernemer hebben het terrein behorende bij Lossersestraat 197 aangekocht na uitgebreid overleg met de gemeente over alternatieve oplossingen en parkeermogelijkheden.
- Op dit terrein bevindt zich een voormalige, cultuurhistorisch waardevolle boerderij met bijgebouwen. De initiatiefnemer wil de bijgebouwen slopen en de boerderij een nieuwe bestemming geven: lichte horeca dan wel recreatief. Zijn gedachten gaan uit naar een microbrouwerij. Op het terrein achter de boerderij kunnen parkeerplaatsen aangelegd worden.
- De woning mag verplaatst worden naar een andere locatie; de initiatiefnemers heeft gekozen voor een nieuw erf net ten noorden van het oude erf (en de nieuwe parkeerplaats).

Situatie

De Lossersestraat is een oude verbindingsroute tussen Lonneker en Losser. Op de kaart van 1850 staan op de locatie al gebouwen ingetekend, waarschijnlijk kleine boerderijen (type los hoes). Aan de overzijde van de weg bevonden zich enkele kampjes, kleine akkers omgeven door houtsingels; daarachter strekten de heidevelden zich in zuidoostelijke richting uit. Een deel daarvan werd rond het begin van de 20^{e} eeuw ontgonnen ten behoeve van bos, de rest werd in de jaren '30 ontgonnen tot landbouwgrond. De eenvoudige verbindingsweg is rond die tijd belangrijker geworden. In de jaren '60 is de weg verbreed en is een vrijliggend fietspad aangelegd. In de afgelopen jaren zijn maatregelen getroffen om het kruispunt veiliger te maken.

Plattegrond huidige situatie

Knelpunten
In de huidige situatie zijn er vooral knelpunten op het gebied van veiligheid. De combinatie van (te) hard rijden, parkeren in de berm en overstekende gasten van het restaurant is niet houdbaar. De huidige parkeerplaats (met 34 plaatsen) kan niet ter plekke worden uitgebreid. Initiatiefnemer en gemeente hebben gezocht naar oplossingen die passend zijn in de omgeving. Aanleg van een parkeerplaats aan de zuidzijde (overzijde) van de weg is overwogen maar brengt teveel kosten met zich mee omdat dit gecombineerd zou moeten worden met een voetgangerstunnel onder, of een voetgangersbrug óver de weg. Ook landschappelijk gezien is een parkeerplaats in of aan de rand van de weide daar geen oplossing.

Parkeren langs de weg

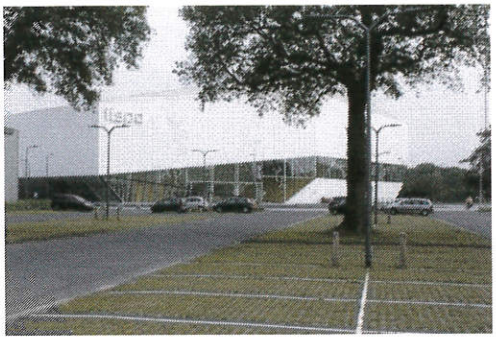
Ontwikkeling
Het erf op Lossersestraat 197 is door de initiatiefnemers gekocht. Op een deel van het terrein is een parkeerplaats te verwezenlijken voor ongeveer 56 auto's. Ten noorden ervan mag een woning gebouwd worden. Door de boerderij met het meest passende bijgebouw te restaureren blijft een deel van de cultuurhistorie beleefbaar.
De combinatie van deze plannen heeft invloed op het ruimtegebruik, op de beleving van het landschap (met name recreatief), op de zichtbaarheid en beleefbaarheid van cultuurhistorie en op de veiligheid van de Lossersestraat. De aspecten worden in onderstaand advies doorgenomen.

Advies

Cultuurhistorie
De oude boerderij kan behouden blijven dankzij een nieuwe functie, die bovendien passend is bij de Lutscher Alm: een microbrouwerij (bestemming: recreatie / lichte horeca). Hierdoor kan de opbouw van het los hoes bewaard blijven. Dit is toe te juichen. Restauratie en opknappen van de boerderij met schuur betekent dat een deel van de geschiedenis van Lonneker weer zichtbaar wordt, ook omdat de coniferen- en struikbeplanting aan de voorzijde zal worden verwijderd. De te behouden grote kastanje achter de boerderij maakt als groen baken deel uit van deze geschiedenis.

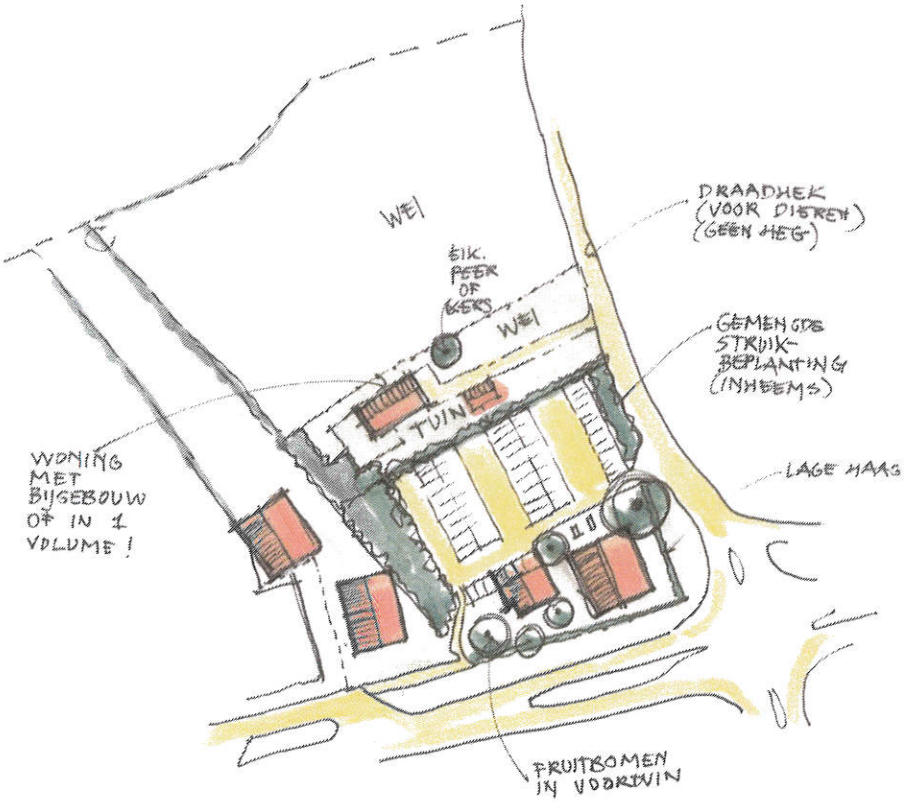
Landschap
Een zorgvuldige inpassing betekent minimale aantasting van het omringende landschap. De parkeerplaats wordt aangelegd op de plek van het oude erf; vervallen schuren en verwaarloosde struiken worden hiervoor verwijderd. De nieuwe woning wordt gebouwd op een nu nog open weiland waarin een groot hoogteverschil aanwezig is. Dit hoogteverschil moet goed zichtbaar blijven. Het nieuwe erf moet dus zoveel mogelijk onderaan de helling worden aangelegd.

Erf
Door de aanleg van parkeerplaatsen verandert de sfeer van het oude erf. Het is van groot belang dat er voldoende ruimte om de boerderij blijft. Een groene tuinruimte bestaande uit een (kruiden)tuin en enkele picknickbanken (voor bezoekers van de op te richten microbrouwerij) is wenselijk. De oude schuur kan – na inventarisatie van de mogelijkheden - gedeeltelijk worden opgeknapt, aan de voorzijde de aanblik van schuur behouden en aan de achterzijde opengemaakt worden zodat hier ruimte is voor het stallen van drie of vier auto's. Om een stenige aanblik van het parkeerterrein te vermijden worden open tegels gebruikt (zie referentiefoto) voor de parkeerplaatsen.



Referenties groene parkeerplaats

Referentie parkeren in opengewerkte schuur



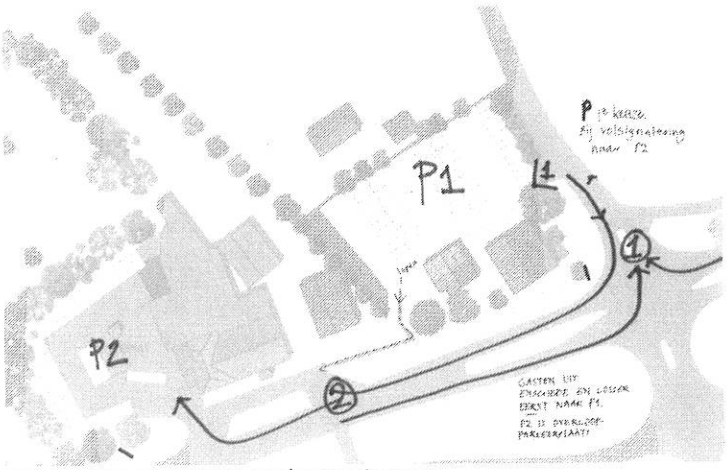
Voorstel nieuwe erfsituatie

Aan de voorkant zullen de opgeknapte gebouwen een duidelijke blikvanger en visitekaartje worden, aan de overige drie zijden wordt beplanting aangebracht: tussen het parkeererf en de buurvrouw bestaat deze

uit gemengde opgaande struikbeplanting, dicht op elkaar geplant zodat de lichthinder minimaal zal zijn. Het aanbrengen van schuttingen kan daarmee worden vermeden. Aan de achterzijde en aan de straatzijde is dezelfde gemengde streekeigen struikbeplanting gewenst. Snoei is aan de buitenzijde niet nodig, aan de binnenzijde gewenst vanwege de beschikbare ruimte.
De struiken zijn streekeigen soorten, zoals lijsterbes, vuilboom, meidoorn, sleedoorn, rode en gele kornoelje, hazelaar en gelderse roos.

Veiligheid

Door de parkeermogelijkheid op eigen terrein uit te breiden zal ongewenst parkeren in de bermen verleden tijd zijn. Uit veiligheidsoverwegingen zal door middel van bebording aan bezoekers moeten worden duidelijk gemaakt dat zij in eerste instantie parkeren op het grotere parkeerterrein. Daarvandaan naar het kleinere (bestaande) parkeerterrein verplaatsen levert verkeerstechnisch minder gevaarlijke situaties op dan de omgekeerde volgorde (zie afbeelding)



Afbeelding gewenste verkeersstromen

Nieuw erf en woning

De nieuwe woning mag een moderne interpretatie zijn van een 'Saksische' boerderij, met een maximale inhoudsmaat van 750 m3. Door het bijgebouw (100 m2) binnen het volume te brengen is een grotere maat mogelijk. Het erf is zo groen mogelijk. Aan de noordzijde grenst de woning aan de weide, aan zuid- en westzijde is veel ruimte voor een siertuin en terras. Naast de oprit is ruimte voor bijvoorbeeld een moes- en kruidentuin. Een solitaire boom is mogelijk (een eik, of een hoogstam-fruitboom). Tussen 'tuin' en 'wei' hoeft geen haag te worden aangebracht. Privéruimte is vooral aan de zuid- en westzijde van de woning ruim aanwezig. NB de schets geeft een indruk van een mogelijke erfinrichting en is niet definitief.

Omdat de woning op een beeldbepalende locatie en in de nabijheid van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt gebouwd, is het aan te bevelen om de plannen daarvoor met een goede architect te ontwikkelen. Samenhang met de omgeving is van groot belang. Regionale architecten die deze opgave aan kunnen, zijn bijvoorbeeld: Reitsema & partners (Rijssen), Gooike Postma (Hengelo) en schipperdouwesarchitectuur (Delden).

Bijlage 4 aanvullend advies ervenconsulent

Ervenconsulent advies 2217 ES: Lossersestraat 189, gemeente Enschede

Aanvullend advies april 2016:

Naar aanleiding van opmerkingen van de gemeente over een erfvoorstel van 20 april heeft weer een erfbezoek plaatsgevonden waarop met eigenaren, architect en ervenconsulent het terrein nauwkeurig is bekeken.
Hieruit volgt onderstaand schetsvoorstel met uitgangspunten:

Landschap

- Belangrijk uitgangspunt voor het landschap blijft dat de weide achter het oude erf zo open mogelijk blijft; een cultuurhistorisch uitgangspunt en belangrijk vanuit de beleving.
- De nieuwe eigenaren hebben aangegeven veel te voelen voor een natuurlijke en bloemrijke akkerrandbeplanting aan de noordzijde van het perceel, dus op de grens met de akker ten noorden daarvan.

Nieuw erf

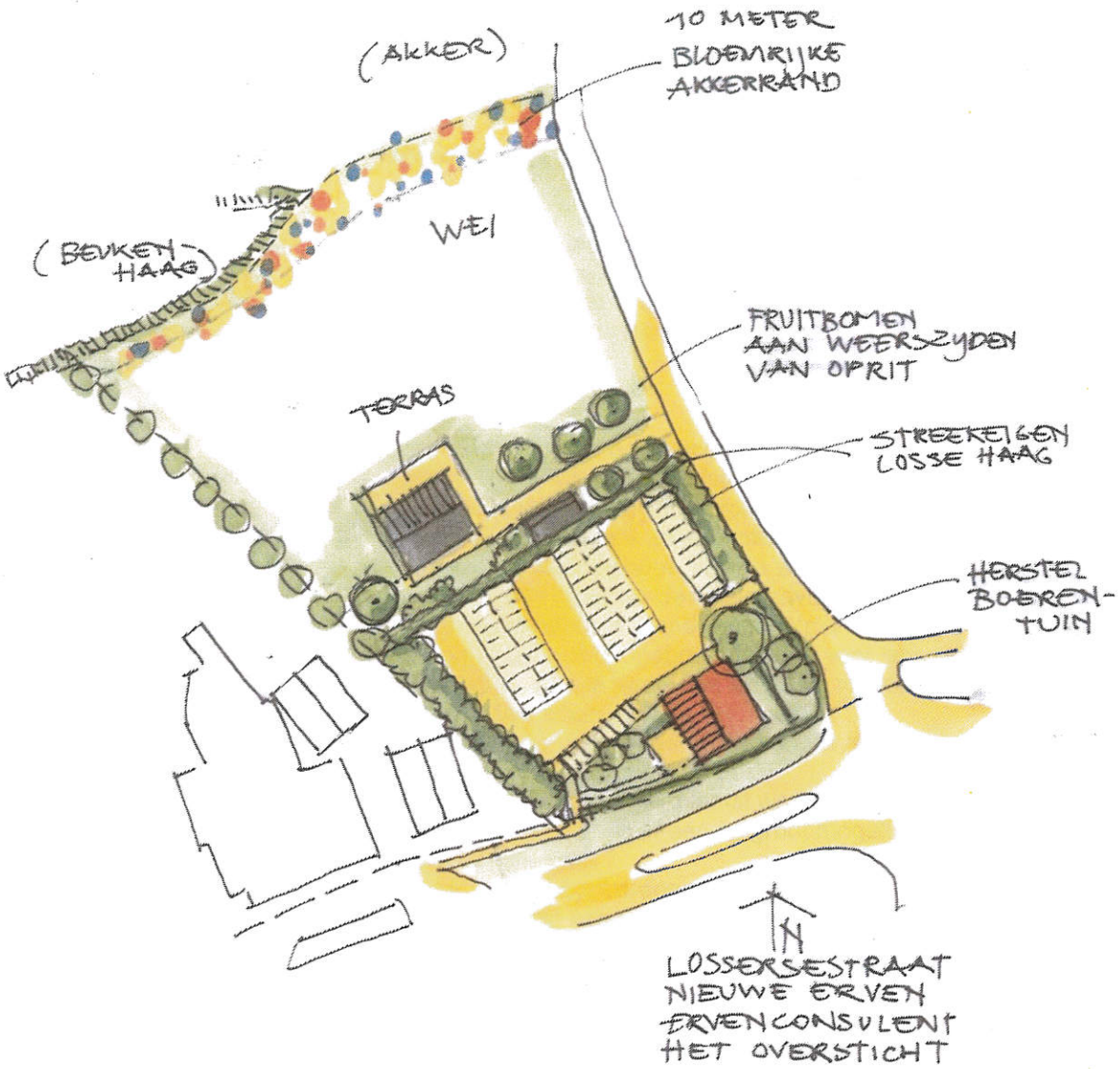
- De woning en bijgebouw worden dus onderaan de helling geplaatst. Wens van eigenaar en architect is om vanaf de zuidgevel van de woning een afstand van 10 meter tot de erfgrens aan te houden (grens met het heringerichte oude erf met parkeerplaats). De afstand van de achtergevel tot de grens met de buurvrouw aan de westzijde is zo'n 20 meter.
- Vanwege het reliëf is het van belang dat voor de bouw van de woning geen grond wordt opgehoogd, maar dat hiervoor juist grond moet worden afgegraven. Dit heeft gevolgen voor de vorm van de helling ter plekke. Een gedetailleerd grond- en reliëfplan is nodig.
- (Een deel van) de vrijkomende grond kan wellicht gebruikt worden voor lage grondwallen ten behoeve van de struikrandbeplantingen aan de noord- en westkant van de parkeerplaats. Dit moet in een gedetailleerd erfplan worden uitgewerkt.
- De zuidgevel van het bijgebouw staat vrijwel tegen de grens aan. Er moet nog ruimte zijn om er achterlangs langs te lopen (onderhoud).
- Voor de toegangsweg moet waarschijnlijk de dam verplaatst worden; de oprit ligt dan zodanig dat hij aankomt op de zuidgevel van de woning. Zo is er een zo groot mogelijk open en groene ruimte rondom de woning, aan de noord- en oostkant.
- Enkele fruitbomen aan weerszijden van de oprit dragen bij aan een informeel karakter van het erf.
- Een walnoot ten zuidwesten van de woning kan een blikvanger zijn in de zichtlijn van de oprit.
- NB de zuidgrens is nu per ongeluk recht getekend; de eerder getekende (en uitgezette) knik kan er wel blijven zodat de grens loodrecht op de grens met de buurvrouw aankomt. Ook dit wordt in een gedetailleerde tekening duidelijk.

Herinrichting oud erf

- De staat van onderhoud van de oude schuur is bij nadere inspectie (RIBO) zeer slecht. Het voorstel is dan ook deze af te breken. Dat betekent dat er meer plek is voor parkeerplaatsen.
- Hier is bovendien ruimte voor een terras en tuin of kleine boomgaard met een paar picknickbanken in gras.
- Bestaande beplantingelementen zoals de grote kastanjeboom, de ligusterhaag, de buxushaag ,en typische boerenstruiken als de sering, moeten bij de herinrichting behouden blijven. Coniferen en andere niet-streekeigen soorten, uitgeschoten wilgen en andere niet goed onderhouden bomen en struiken moeten worden verwijderd. Een goed erf(beplantings)plan is belangrijk.
- De beplantingsstroken aan drie zijden van het oude erf bestaan alle drie uit streekeigen soorten. Aan de west- en noordkant is het van belang dat hiertussen ook groenblijvende soorten zitten (liguster, een enkel taxus), en dat de struiken hoog (tot ongeveer 2 meter) en los mogen opgroeien, vanwege de privacy.
- Aan de kant van de weg kan de losse heg wat lager en meer open zijn.

Bebouwing

- Wat betreft de nieuwe woning is het advies in zo vroeg mogelijk stadium in overleg te gaan met de stadsbouwmeester, zodat al voor een definitieve bouwaanvraag overeenstemming kan zijn over architectuur/vormgeving, kleur- en materiaalgebruik.



NB aan deze schets kunnen geen maten worden ontleend.

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek parkeerterrein

Akoestisch onderzoek Lutscher

Alm aan de Lossersestraat 189

te Enschede.

opdrachtnummer
17.016

datum
20 februari 2017

opdrachtgever
Lutscher Alm
Lossersestraat 189
7525 PE Enschede

auteur
W. Buijvoets

Hyacinthstraat 101 Telefoon : *0541-532343* mobiel : *06-54763258* Website : *www.buijvoets.nl* KvK Enschede : *08094436*
7572 BB Oldenzaal Telefax : *0541-532349* banknr : *1791.38.901* E-mail : *info@buijvoets.nl*

Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd conform de R.V.O.I '98, incl. wijzigingen en aanvullingen, zoals gedeponeerd ter griffie van de arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage op 12-november 1997 (een samenvatting van hoofdzaken is bij ons kantoor opvraagbaar)

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE _____ I
1 INLEIDING _____ 1
1.1 Onderzoek 1
1.2 Grenswaarden 1
2 GELUIDBELASTING _____ 4
2.1 Representatieve bedrijfssituatie 4
2.2 Geluidoverdracht 5
2.3 Bronvermogensniveaus 6
2.4 Bedrijfstijdcorrecties 7
2.5 Rekenresultaten geluidbelasting 7
3 CONCLUSIES _____ 9
3.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ en piekgeluid L_{Amax} 9
BIJLAGEN

bladzijde

1 INLEIDING

In opdracht van horecabedrijf Lutscher Alm is onderzocht welke geluidbelasting kan ontstaan in de omgeving van het bedrijf met een nieuw parkeerterrein aan de Lossersestraat 189 te Enschede, door bedrijfsactiviteiten daarvan.
Het bedrijf heeft een parkeerterrein ten westen van de gebouwen en aan de overzijde van de Lossersestraat. Het plan is een nieuw parkeerterrein ten oosten van de gebouwen i.p.v. de parkeerplaatsen aan de overzijde van de Lossersestraat. De oude woonboerderij op dit terrein krijgt de bestemming lichte horeca en ten noorden van het parkeerterrein komt een vervangende woning voor de woonboerderij.
De relevante geluidbronnen zijn : bewegingen van voertuigen en installaties buiten het gebouw. Het geluidniveau in het restaurant is laag (<70 dB(A)) en niet relevant in de omgeving.
De plannen passen niet binnen het bestemmingsplan. Om deze mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Ten behoeve van de onderbouwing van het aspect geluid in de ruimtelijke procedure is een akoestisch onderzoek noodzakelijk waarin de geluidbelasting wordt getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid. Bovendien dient wordt in het onderzoek de geluidbelasting getoetst aan de normen van het Activiteitenbesluit.

1.1 Onderzoek

De representatieve bedrijfssituatie waarvoor de geluidbelasting is berekend wordt behandeld in hoofdstuk 1.
Om een indruk te krijgen van de geluidoverdracht naar de omgeving is via een rekenmodel (vlgs HMRI-1999) de geluidbelasting in de omgeving bepaald; deze analyse wordt behandeld in hoofdstuk 2. Conclusies en maatregelen zijn gegeven in hoofdstuk 3.
Het doel van dit onderzoek is de geluidemissie in beeld te brengen en na te gaan wat de geluidbelasting is bij woninggevels en welke geluidbeperkende maatregelen eventueel mogelijk/noodzakelijk zijn in het kader van een goed woon- en leefklimaat voor de herziening van het bestemmingsplan. Tevens wordt getoetst of kan worden voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit. Een situatietekening is opgenomen in de figuren in bijlage I.

1.2 Grenswaarden

De geluidbelasting wordt afzonderlijk in de dag-, avond en nachtperiode aan 2 maten getoetst waarbij de normen ’s nachts uiteraard lager liggen dan overdag :

- langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$; dit niveau is de gemiddelde geluidbelasting (des te langer luidruchtige activiteiten duren des te hoger de geluidbelasting $L_{Ar,LT}$ in een periode),
- de maximale geluidniveaus, L_{Amax}, dit zijn de hoogst gemeten of berekende geluidniveaus in de meterstand “Fast” (bijv. door het remmen/optrekken van een voertuig, laden/lossen, sluiten portier, open deur fabriek enz).

Geluidbeleid en grenswaarden

Voor inrichtingen heeft de gemeente Enschede gebiedsgericht geluidbeleid vastgesteld. Dit beleid is opgenomen in de Geluidnota Enschede 2009 – 2012, welke bij besluit van 19 april 2011 door Burgemeester en Wethouders (gewijzigd) is vastgesteld. Bij besluit van 15 januari 2013 is door Burgemeester en Wethouders de werkingsduur van de Geluidnota 2009-2012 verlengd totdat een nieuwe geluidnota is vastgesteld. In de Geluidnota zijn voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau per gebiedstype de toegestane geluidsniveaus (richt- en grenswaarden) vastgesteld.

Volgens de bij de Geluidnota behorende gebiedstypenkaart zijn de inrichting en het invloedsgebied gelegen in de gebiedstypen “Buitengebied” en “Verkeersinfrastructuur” (Lossersetraat). De richtwaarde voor het gebiedstype “Buitengebied” bedraagt 45 dB(A) en geldt ter plaatse van geluidsgevoelige objecten of op een afstand van 50 meter van de inrichting indien binnen die afstand geen sprake is van geluidsgevoelige objecten, het laatste is hier niet aan de orde. De richtwaarde voor het gebiedstype “Verkeersinfrastructuur” bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde en geldt tot 50 meter uit de as van de weg en alleen op de naar de verkeersinfrastructuur gerichte gevel en de zijgevels. Voor de van de verkeersinfrastructuur af gerichte gevel geldt de richtwaarde van het gebiedstype waarin de geluidsgevoelige bestemming is gelegen.

In de Geluidnota zijn geen grenswaarden opgenomen voor het maximale geluidsniveau. In paragraaf 3.2 van de Handreiking is een grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde gegeven voor het maximale geluidsniveau. Bij deze waarde wordt aangesloten.
Voor nieuwe bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit wordt een maatwerkvoorschrift opgenomen met deze lagere norm.
Het is niet reëel om het (nieuwe) geluidbeleid direct van toepassing te verklaren op bestaande situaties. Daarom gaat dit beleid alleen gelden voor alle nieuwe situaties. Het gemeentelijk geluidbeleid heeft dus geen consequenties voor bestaande situaties. Wat onder nieuwe situaties wordt verstaan, staat hierna vermeld (bijlage 2 van het beleid). Een nieuwe situatie bij inrichtingen ontstaat bij:

- de oprichting van een nieuw bedrijf;
- uitbreiding/wijziging van een bestaande inrichting,

waardoor een melding op grond van een AMvB is benodigd ofwel een revisie-, of veranderingsvergunning moet worden aangevraagd. In dit geval is sprake van een melding op grond van een AMvB (Activiteitenbesluit Milieubeheer) en is de lagere norm van toepassing. In tabel I staan de grenswaarden waar aan wordt getoetst zowel in het kader van het ruimtelijk spoor als de normen van het Activiteitenbesluit.

TABEL I	voor gevels van woningen			in/aanpandige woning	
periode	$L_{Ar;LT}$ standaard norm Activit. Besl. gebied : “verkeersinfrastructuur”[1]	$L_{Ar;LT}$ maatwerk woning of 50 m gebied : “buitengebied”	L_{Amax}	$L_{Ar;LT}$	L_{Amax}
07-19 uur	50	45	70	35	55
19-23 uur	45	40	65	30	50
23-07 uur	40	35	60	25	45
etmaal	**50**	**45**		**35**	**-**

1 tot 50 m uit de as van de Lossersestraat op de naar deze weg gerichte voor- en zijgevel

In de periode tussen 07 en 19 uur opgenomen piekniveaus zijn niet van toepassing op het laden en lossen t.b.v. de inrichting bij toetsing aan de normen van het Activiteitenbesluit. Hiermee wordt bedoeld de vrachtwagen voor het leveren van goederen, dit veranderd niet en blijft op dezelfde positie aan de voorzijde.

Ligging bedrijf en geluidgevoelige bestemmingen/waarneempunten

De geluidbelasting wordt beoordeeld t.h.v. of in geluidgevoelige bestemmingen (bestaand of gepland zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan). Er is geen sprake van aan- of inpandige woningen van derden.

De geluidbelasting moet worden gemeten voor de gevels van woningen op een hoogte waar de geluidoverlast kan worden ondervonden. Gebruikelijk is daarbij om voor grondgebonden woningen overdag de geluidbelasting op 1.5 m (begane grond niveau) en in de avond/nacht op verdiepingshoogte (5 m) te beoordelen. In dit geval gaat het om grondgebonden woningen en woongebouwen met de volgende waarneemhoogtes en norm ($L_{Ar,LT}$ etmaal) :

- punten 1, 3 en 5 : woningen 2 bouwlagen : hoogtes 1.5 en 5 m (norm $L_{Ar,LT}$ = 45 etmaal)
- punten 2 en 4 : woningen 2 bouwlagen : hoogtes 1.5 en 5 m (norm $L_{Ar,LT}$ = 50 etmaal)

2 GELUIDBELASTING

2.1 Representatieve bedrijfssituatie

Geluidvoorschriften dienen (mede) te zijn afgestemd op de geluidemissie die de inrichting onder normale omstandigheden veroorzaakt, veelal aangeduid als de "representatieve bedrijfssituatie (RBS)". Het gaat hier om de beoordelingsgrootheden die representatief zijn voor de geluidemissie. Zie de definitie in de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai. Bij inrichtingen waarvan die emissie in hoofdzaak wordt bepaald door constante geluidsbronnen (bijvoorbeeld ventilatoren) geeft het vaststellen van de RBS geen problemen. Anders ligt dat bij inrichtingen waarbij er sprake is van discontinue bedrijfssituaties, voortdurend wisselende activiteiten en dergelijke. De representatieve bedrijfssituatie zal in dat geval betrekking hebben op een voor de geluiduitstraling kenmerkende bedrijfsvoering bij volledige capaciteit van de inrichting. Voor het restaurant kunnen de volgende gegevens worden gehanteerd :

Restaurant en parkeren

Het bestaande en nieuwe parkeerterrein hebben 32 en 55 parkeerplaatsen. Uit een vooronderzoek is komen vast te staan dat het nieuwe parkeerterrein na 23.00 uur niet aan de normen kan voldoen van het geluidbeleid kan voldoen. Bij het nieuwe parkeerterrein komt een bord dat het terrein vanaf 23.00 uur is gesloten.
Er zijn weinig mensen die nog tot 23.00 uur in het restaurant zitten, verreweg de meeste gasten eten tussen 17.00 en 22.00 en zijn dus om 23.00 zeker weg.
Het restaurant werkt met twee shifts. Voor de eerste shift van 17.00-20.00 uur wordt het nieuwe parkeerterrein opengesteld en het bestaande parkeerterrein afgesloten. De tweede shift, van ca. 19.00 tot 22.00 uur, parkeert op het bestaande parkeerterrein evenals vertrekkend personeel na 23.00 uur.
In dit onderzoek is uitgegaan van het worst case scenario dat alle parkeerplaatsen in de dag en avond 3 respectievelijk 2 bewegingen genereren. In de nacht (na 23 uur) kunnen vanaf het bestaande parkeerterrein nog 20 voertuigen vertrekken.
De exploitant geeft aan dat de locatie volledig is gericht op de restaurantfunctie en daarom ook alleen sprake is van achtergrondmuziek en vertrek van gasten voor 23 uur.

Bevoorrading

Maximaal 1 x per dag komt een vrachtwagen goederen leveren bij de deur van de opslag. Het laden/lossen gebeurd handmatig en is niet relevant. Het rijden/manoeuvreren van de vrachtwagen in de dag is in rekening gebracht.

Installaties

Tijdens de inventarisatie van het gebouw en locatie zijn geluidmetingen uitgevoerd aan de volgende relevante installaties in de gebruikelijke bedrijfsstand (allen op de daken, zie meetblad in bijlage I) :

- grote afzuiging restaurant/kookplek L_{WA} = 72 dB(A) (bron 1; van 14 tot 22 uur)
- afzuiging achterkeuken L_{WA} = 60 dB(A) (bron 2; van 14 tot 22 uur)
- afzuiging keuken voorbereiding L_{WA} = 86 dB(A) (bron 3; 4 uur alleen overdag)
- bierkoeling L_{WA} = 72 dB(A) (bron 4)

De mechanische luchtaanzuiging op het dak t.b.v. de kookplek in het restaurant is niet meetbaar, het geluidniveau voor de kastopening op het dak is lager dan 45 dB(A) en niet relevant.

De koelinstallatie van de koelcellen van de keuken staat in de opslag en veroorzaakt een laag geluidniveau in de opslag dat naar de woningen in de omgeving niet relevant is.
Op het dak bevindt zich nog een ventilator van de afwaskeuken met een bronvermogen van 72 dB(A) volgens opgave, de ventilator draait maximaal 5 uur in de dag en 3 uur in de avond.

Muziekgeluid uit het gebouw
In de zalen wordt alleen achtergrondmuziek ten gehore gebracht via meerdere kleine luidsprekers verdeeld over de zalen. Uit een test zonder klanten volgt een muziekgeluidniveau van 68-69 gemiddeld in de zalen (zie meetblad in bijlage I). Buiten, op enkele meters van de gevels, is dan geen muziekgeluid herkenbaar. Omdat het een restaurant betreft moeten gasten op een normaal niveau met elkaar kunnen spreken waarbij de muziek nog herkenbaar is. Luidere muziek is daarom onder de representatieve bedrijfssituatie niet aan de orde.

Gevels/daken
Alle kozijnen zijn voorzien van een goede kierdichting en dubbele beglazing met een geluidisolatie van ca 27 dB(A) tegen popmuziek. De muren hebben een hoge isolatie van ca 50 dB(A). Het omgeluid via nevenruimten en de verdieping is lager dan 50 dB(A).
Een klein deel van de grote zaal heeft een plat dak met een geluidisolatie van ca 27 dB(A), boven de rest van de zalen liggen andere ruimtes/zolder.
De muziekgeluidimmissie bij de maatgevende achtergevel van nr 191 op 32 tot 36 m uit het midden van de daken is lager dan 25 dB(A) en niet relevant.
Alle ramen/deuren van de zalen bevinden zich aan de zuid- en westzijde. De muziekgeluidimmissie bij de gevel van nr 187 op 50 tot 70 m is lager dan 15 dB(A) en niet relevant.
De oude boerderij krijgt een lichte horecafunctie. Het muziekgeluidniveau is vergelijkbaar met het bestaande restaurant en bedraagt maximaal 70 dB(A). Er ligt nog geen ontwerp voor de renovatie. Uitgangspunt is goed geïsoleerde gevels/dak zodanig dat de muziek bij de woninggevels van derden niet herkenbaar cq relevant is ($L_{Aeqi,LT}$ < 25 dBA). Bij het ontwerp zal daar rekening mee moeten worden gehouden.

2.2 Geluidoverdracht

De geluidoverdracht naar de omgeving is bepaald met het geluidoverdrachtsrekenmodel volgens de HMRI-99 (software Geomilieu versie 4.10) waarin zijn opgenomen :
- de bedrijfsgebouwen en geluidreflecterende (harde) bodemvlakken
- de geluidbronnen met hun posities en bronvermogensniveaus L_W
- rekenpunten voor de gevels van grondgebonden woningen op 1.5 en 5 m boven het maaiveld.

Het model is een benadering van de werkelijkheid en in dit geval de enige methode om met een broninventarisatie een betrouwbaar beeld te krijgen van de geluidimmissie in de omgeving. Bijlage I geeft een overzicht en plottertekeningen met de invoergegevens van het rekenmodel.

Het langtijdgemiddeld deeltijdsniveau $L_{Aeqi,LT}$ t.g.v. een bepaalde bedrijfstoestand wordt bepaald uit het (A-gewogen) gestandaardiseerde immissieniveau volgens :

$$L_{Aeqi,LT} = L_i - C_b - C_m - C_g \quad [dB(A)]$$

waarin L_i = gestandaardiseerd immissieniveau onder meteocondities
C_m = meteocorrectie (0 tot 5 dB) afhankelijk van hoogtes en r_i

C_b = bedrijfstijd-correctie = -10 log T_b/T_o
T_o = tijdsduur van de beoordelingsperiode (dag, avond of nacht, voor tijden zie normstelling rapport)
T_b = effectieve bedrijfstijd in die periode
C_g = 3 dB gevelreflectiecorrectie voor invallend geluid (van toepassing bij directe metingen voor de gevel)

Wanneer op het beoordelings/rekenpunt bij een bepaalde bedrijfstoestand binnen het totaal aanwezige geluidniveau vanwege de betreffende inrichting geluid met een duidelijk hoorbaar tonaal-, impulsachtig- of muziekkarakter wordt waargenomen, wordt op het langetijdgemiddeld deeltijdsniveau $L_{Aeqi,LT}$ van de betreffende bedrijfstoestand tijdens welke dit specifieke karakter optreedt, een toeslag toegepast voor :

- tonaal of impulsgeluid K = 5 dB of
- muziekgeluid K = 10 dB

Binnen de inrichting is geen sprake van tonaal of impulsachtig geluid. Uitgangspunt is dat muziek buiten de erfscheiding niet herkenbaar is.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau per bedrijfstoestand (deelbeoordelingsniveau $L_{Ari,LT}$) wordt voor elke afzonderlijke periode als volgt bepaald :

$L_{Ari,LT} = L_{Aeqi,LT} + K$ [dB(A)]

Het totale beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ is dan de energetische som van alle afzonderlijke deelbeoordelingsniveaus $L_{Ari,LT}$ in de dag-, avond- of nachtperiode.
De beoordelingsperiode (dag-, avond- of nacht) met het hoogste beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ is in dat geval bepalend voor de representatieve bedrijfssituatie. De etmaalwaarde L_{etmaal} (of B_i voor gezoneerde industrieterreinen) in referentiepunten wordt bepaald uit de hoogste van de volgende waarden :

- L_{dag}
- L_{avond} + 5 dB(A),
- L_{nacht} + 10 dB(A).

2.3 Bronvermogensniveaus

De basis voor de geluidoverdrachtsberekeningen vormen de gehanteerde bronvermogenniveaus van de verschillende geluidbronnen onder representatieve bedrijfsomstandigheden als hierna behandeld. De bronvermogenniveaus van de relevante geluidbronnen zijn afgeleid uit metingen, kengetallen, ervaringscijfers of gebaseerd op een aanname (nieuwe geluidbron). De uitstraling via de gevels/daken is niet relevant.

<u>Mobiele geluidbronnen (voertuigen e.d)</u>
Voor berekeningen van wegverkeerslawaai (volgens RMG ‘2012) wordt bij een snelheid van 30 km/uur uitgegaan van een bronvermogensniveau van 93, 100 en 103 dB(A) respectievelijk voor lichte voertuigen, middelzwaar en zwaar vrachtverkeer. Bij het rustig rijden/manoeuvreren van voertuigen met lagere snelheden in een lager toerental liggen de bronvermogens over het algemeen nog wat lager. Gerekend wordt met gemiddeld 89 en 102 dB(A) respectievelijk voor het stapvoets rijden lichte voertuigen en vrachtverkeer.
De piekbronvermogens tijdens optrekken en remmen liggen 5 tot 8 dB(A) hoger. Het piekbronvermogen bij het dichtslaan van portieren bedraagt max 100 dB(A).

In tabel II staan de geschatte maximale activiteiten en transportbewegingen voor de drukke dagen (“worst case” situatie).

Tabel II : aantal transporten en/of tijd in gebruik per dag (“worst case” scenario)				
verkeersbewegingen/activiteiten per dag	L_{WA}	Dag 7-19 uur	Avond 19-23 uur	Nacht 23-7 uur
rijden LV bestaande parkeerplaats in+uit	89	3 x 32 = 96 x	2 x 32 =64 x	20 x[1]
rijden LV nieuwe parkeerplaats in+uit	89	3 x 55 = 165x	2 x 55 = 110x	-
vrachtwagen naar en van opslag	102	2 x	-	-
afzuiging kookplek restaurant	72	5 uur	3 uur	-
afzuiging kookplek restaurant	61	5 uur	3 uur	-
afzuiging afwaskeuken	72	5 uur	3 uur	-
afzuiging voorbereiding keuken	75	4 uur	-	-
bierkoeling	64	50%	50%	50%

1 alleen vertrek

Voor evt installaties van de oude boerderij wordt uitgegaan van een positie of uitmonding aan de zuid- of oostgevel waarbij het totale bronvermogensniveau niet meer dan 75 dB(A) mag bedragen zodat deze niet relevant zijn.

2.4 Bedrijfstijdcorrecties

De bedrijfstijdcorrecties zijn afgeleid uit de informatie zoals beschreven onder bedrijfscondities in hoofdstuk 1 en tabel II.
De relevante voertuigbewegingen worden verzorgd via verschillende routes (zie figuur in bijlage I). De rijroute van voertuigen is verdeeld in deeltrajecten met een bronpositie in het midden daarvan.
Voor het rijden van lichte voertuigen en vrachtwagens op het terrein incl. manoeuvreren is uitgegaan van een lage gemiddelde snelheid van gemiddeld 7 respectievelijk 5 km/uur op basis waarvan de rijtijd per traject in het rekenmodel is berekend. Het aantal bewegingen van parkerende auto’s is evenredig verdeeld over de parkeerplaatsen.

2.5 Rekenresultaten geluidbelasting

Tabel III geeft een overzicht van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{ar,LT}$ en de maximale geluidniveaus L_{Amax} bij de woninggevels. Bijlage I geeft een overzicht van de in het rekenmodel opgenomen informatie en rekenresultaten.

Het gestandaardiseerde immissieniveau is gebaseerd op de in de berekening gehanteerde gemiddelde bronvermogensniveaus. De maximale bronvermogens-niveaus tijdens het remmen/optrekken van een voertuig kunnen hoger zijn dan de gemiddelde bronvermogensniveaus. Hiermee rekening houdend kunnen de in tabel III weergegeven piekgeluiden L_{Amax} worden verwacht. De waarden voor het maximale geluidniveau L_{Amax} worden bepaald in een apart model met een correctie op het bronvermogen :

- 8 dB(A) t.g.v. het rijden van een vrachtwagen (L_{WA} : 102 + 8= 110) in de dag
- 9 dB(A) t.g.v. het rijden van een licht voertuig (L_{WA} : 89 + 9= 98)

Bovendien zijn een 4-tal bronnen opgenomen op het parkeerterrein het dichtst bij de woningen voor het sluiten van een portier L_{WAmax} 100 dB(A).

Tabel III	geluidbelasting $L_{Ar,LT}$ en L_{Amax}								
	geluidbelasting $L_{Ar,LT}$						L_{Amax}		
punten	Dag H=1.5	norm	Avond H=5	norm	Nacht H=5	norm	dag H=1.5 norm 70	avond H=5 norm 65	nacht H=5 norm 60
1	37	45	41[1]	40	25	35	68	66[1]	49
2	36	50	40	45	20	40	65	65	41
3	39	45	40	40	31	35	63	63	51
4	28	50	33	45	23	40	63	63	46
5	42	50	40	45	39	40	53	53	49
6	32	45	34	40	26	35	64	55	55

1 dove gevel : wordt niet getoetst (zie tekst)

3 CONCLUSIES

3.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ en piekgeluid L_{Amax}

Rekenpunt 1 op de zijgevel van de verdieping van de vervangende woning wordt aangemerkt als een “dove gevel” zodat toetsing vervalt.
Met het nieuwe parkeerterrein kan in alle waarneempunten worden voldaan aan de richtwaarde $L_{Ar,LT}$ van het geluidbeleid en de norm voor piekgeluid.
Het bestaande parkeerterrein is alleen relevant voor de woning Lossersestraat 187 en ligt op voldoende afstand zodat ook na 23 uur nog auto’s (meest personeel) kunnen vertrekken.
De aanleg van de nieuwe parkeerplaats is aanvaardbaar voor een goed woon- en leefklimaat en is ondergeschikt aan het verkeerslawaai afkomstig van de drukke Lossersestraat (5932 mtvgn/etmaal weekdag 2015, bron prov. Overijssel).

Ing. Wim Buijvoets

Bijlage I

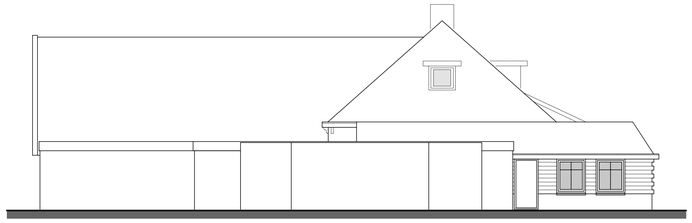
Tekeningen en brongegevens installaties en gegevens rekenmodel.

opdrachtnummer
17.016

datum
20 februari 2017

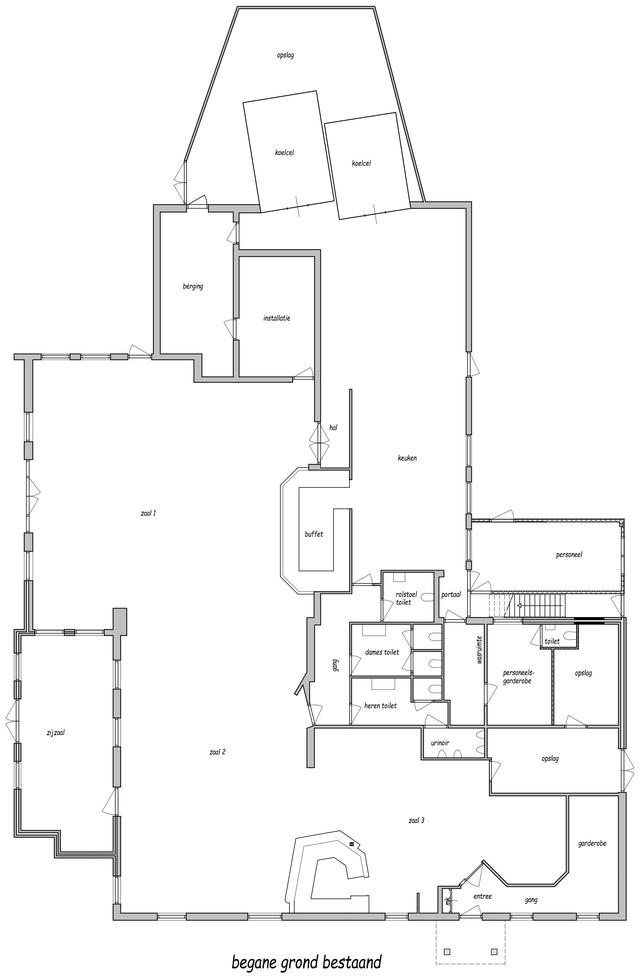
opdrachtgever
Lutscher Alm
Lossersestraat 189
7525 PE Enschede

auteur
W. Buijvoets

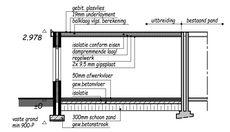


achtergevel bestaand

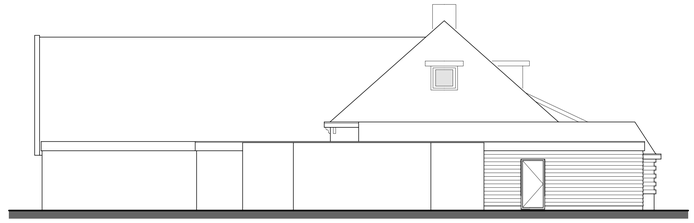
linkerzijgevel bestaand



begane grond bestaand

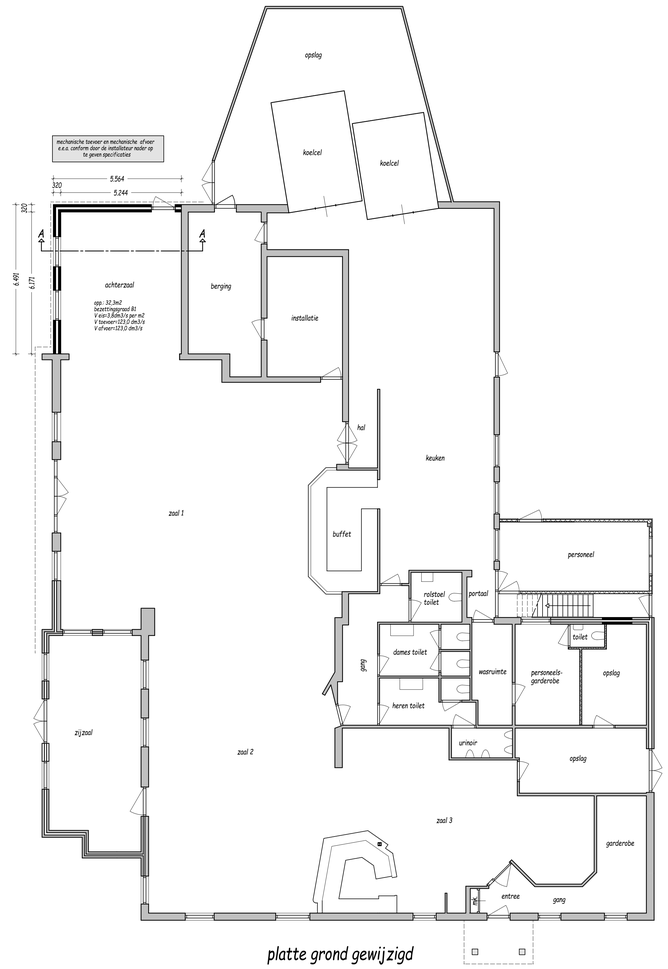


doorsnede A - A

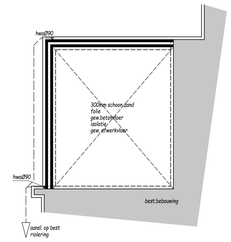


achtergevel gewijzigd

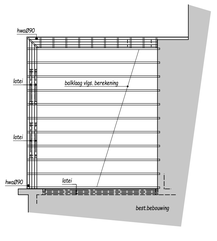
linkerzijgevel gewijzigd



platte grond gewijzigd



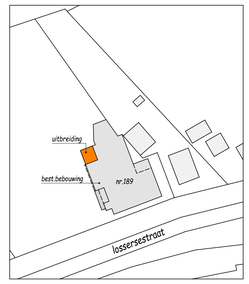
ged. fundering riolering
t.p.v. uitbreiding



platdakbalklaag

renvooi:

het bouwen zal geschieden overeenkomstig de eisen
van het bouwbesluit 2012
ventilatie volgens nen 1087, npr 1088 en
bouwbesluit afd. 3.10 t/m 3.12
alle beglazingen uit te voeren in isolerende dubbele
beglazing met een rc waarde > 0.11 m²·k/w volgens bouw-
besluit afd. 5.1 (zie bijgevoegde berekening)
warmte-weerstand van de uitwendige scheidingsconstructie
(begane grondvloeren, buitenwanden en dak) met een rc
waarde > 2,5m² k/w volgens bouwbesluit afd. 5.1
tevens zal het bouwplan dienen te voldoen aan de geldende ep-eis.
geluidswering uitwendige scheidingsconstructie (buiten-
wanden en dak) grenzend aan verblijfsgebied min. 20 db(a)
volgens bouwbesluit afd. 3.1
gekoppelde rookmelders op electra in de hal & overloop gemonteerd.
volgens bouwbesluit afd. 2.11
aansluitmogelijkheden t.b.v. gas, water , elektra, ptt en
cai in de meterruimte volgens bouwbesluit afd. 4.12
doorvoeringen door de begane grondvloeren dienen lucht-
dicht te worden uitgevoerd
aansluitpunten gas (kooktoestel en c.v.-ketel) volgens
nen 1078, voorschriften vegin en bouwbesluit afd. 2.9
deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen
in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke
ruimte, die volgens nen 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een
volgens nen 5096 bepaalde inbraakweerendheid die voldoet aan de
in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.
een bestaand bouwwerk is zodanig dat het binnendringen van ratten en
muizen wordt tegengegaan. conform afd. 3.17. bescherming tegen ratten
en muizen
een uitwendige scheidingsconstructie heeft geen openingen die breder
zijn dan 0.01 m. dit geldt niet voor een afsluitbare opening en een opening
die de uitmonding is van een voorziening voor:
a. luchtverversing,
b. de afvoer van rook of
c. de ont- en beluchting van een voorziening voor de afvoer
van afvalwater en fecaliën.
aansluitpunten koud en warm water volgens nen 1006, de
voorschriften vewin en bouwbesluit afd. 3.18 & 3.19
aansluitpunten elektra volgens nen 1010, de voorschriften
veen en bouwbesluit afd. 4.12
aansluitpunten ptt en cai volgens bouwbesluit art.
trappen, traphekken en vlakhekken volgens art. 2.3 t/m 2.5.
toegangsdeuren tot woningen, woongebouwen, verblijfs-, toilet-, bad-,
bergruimtes en liften: vrije doorgang van 0.85 x 2.10m
volgens bouwbesluit afd. 4.3
hoogteverschil t.p.v. 1 toegangsdeur van de woning of woongebouw
ten opzichte van het aansluitende terrein <0.02m.
wering van vocht volgens bouwbesluit afd. 3.6
toiletruimte wandtegels hoogte > 1.20m
badruimte wandtegels hoogte > 2.10m
toilet- en badruimte vloertegels.
alle konstruktie volgens goedgekeurde berekening(en) en
tekening(en).
netto afmetingen meterruimte 0.35x0.75m, volgens nen 2768.
deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-
onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-
gemeenschappelijke ruimte, die volgens nen 5087 bereikbaar
zijn voor inbraak, hebben een volgens nen 5096 bepaalde
inbraakweerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven
weerstandsklasse 2. dit geldt ook voor een inwendige scheidings-
constructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een
aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende
gemeenschappelijke ruimte.



situatie gemeente lonneker
sectie D nr: 1318-1319 schaal 1:1000

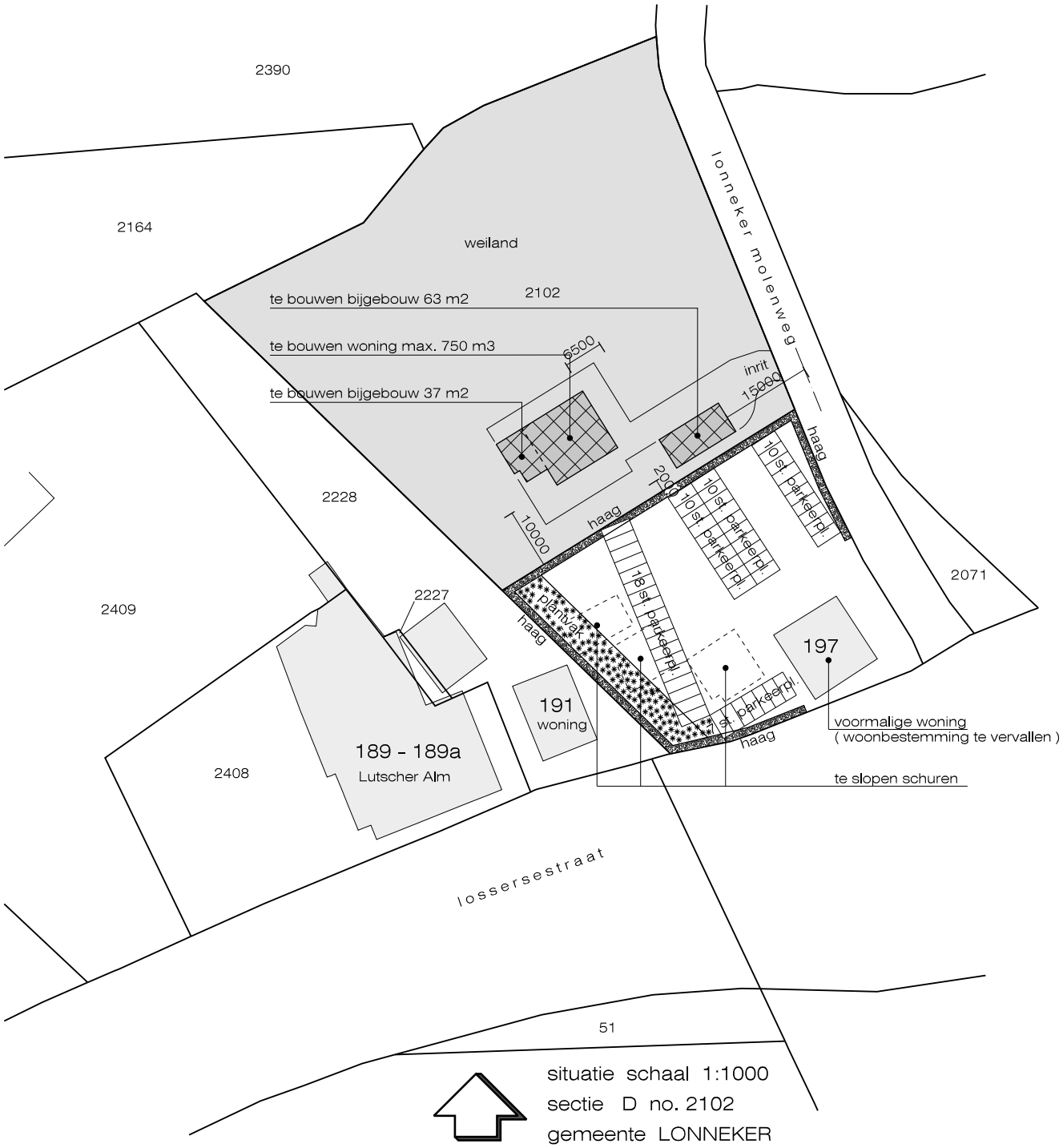
peter wilderink
registerarchitect
registerinterieurarchitect
schelmastraat 10a/12
7575bd oldenzaal
telefoon 0541 519136
mobiel 06 53136328
fax 0541 520845
email peter@wilderink.com
www.peterwilderink.nl
architecten interieurarchitecten

verbouw restaurant
Lutscher Alm

bestektekening

werknr	08658
blad	3
datum	11-04-2013
schaal	1:100/1:1000
getekend	pw
gewijzigd	
formaat	A1

©



Erwin Meinders bouwkundig buro

Schotboersweg 7
7678VK Geesteren(O.)

tel. 0546 - 631 484
info@erwinmeinders.nl

www.erwinmeinders.nl

Werk : situatietekening 1:1000 Lossersestraat 197 7525PE Enschede

Opdrachtgever : Marco Bosch Lossersestraat 189 7525 PE Enschede
mob: 06-53591081 mail: info@lutscheralm.nl

datum : 13 - 02 - '17	gew :	schaal : 1:1000	code : 16-wojoo	get : GS	form. : A4	blad : 1 van 1

© bouwkundig buro Erwin Meinders Geesteren
Op al ons werk is van toepassing de leveringsvoorwaarden volgens SR1997 zie website

Bronsterkteberekening (HMRL IL 99 methode I) afstand r < 20 m

Projekt :	Lutscher Alm Lonneker							
Projektnr:	17.016	**datum**	24-01-17	**bijlage**	**1**	**blad**	1	gemeten : WB

Bron & positie	afzuiging voorkeuken (in restaurant van 14 tot 22 uur)								afstand [m]		2,3
omschrijving	continu geluid normale bedrijfsstand								meethoogte [m]		1,5
Oktaafbanden (Hz.)	31,5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	L_{Aeq}	L_{Amax}
L_p (gemeten in dBA)	17,2	35,2	45,7	51,0	49,9	49,8	45,0	38,7	29,3	**56,0**	**57,6**
ΣD (=20log R + 9)	16,2	16,2	16,2	16,2	16,2	16,2	16,2	16,2	16,2		
L_{WR}	33,4	51,4	61,9	67,2	66,1	66,0	61,2	54,9	45,5	**72,2**	**73,8**

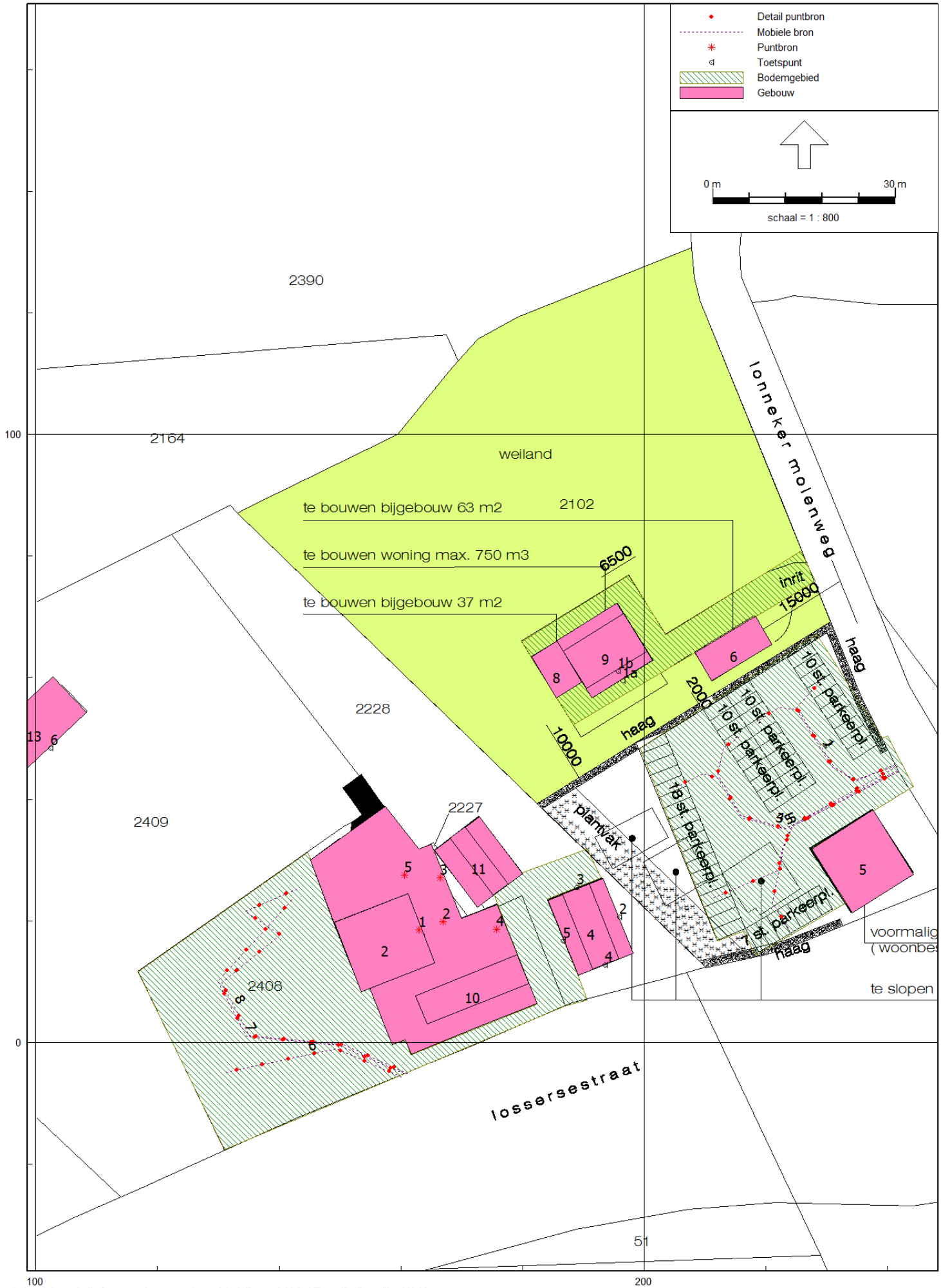
Bron & positie	afzuiging achterkeuken (14 tot 22 uur)								afstand [m]		2
omschrijving	continu geluid normale bedrijfsstand								meethoogte [m]		1,5
Oktaafbanden (Hz.)	31,5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	L_{Aeq}	L_{Amax}
L_p (gemeten in dBA)	13,3	21,3	29,0	35,4	37,3	40,9	35,7	33,0	21,5	**44,5**	**46,0**
ΣD (=20log R + 9)	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0		
L_{WR}	28,3	36,3	44,0	50,4	52,3	55,9	50,7	48,0	36,5	**59,5**	**61,0**

Bron & positie	afzuiging voorbereidingskeuken (4 uur overdag)								afstand [m]		8
omschrijving	continu geluid normale bedrijfsstand								meethoogte [m]		1,5
Oktaafbanden (Hz.)	31,5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	L_{Aeq}	L_{Amax}
L_p (gemeten in dBA)	17,0	34,8	42,2	46,8	52,1	55,5	51,2	42,2	31,9	**58,7**	**59,7**
ΣD (=20log R + 9)	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1		
L_{WR}	44,1	61,9	69,3	73,9	79,2	82,6	78,3	69,3	59,0	**85,7**	**86,8**

Bron & positie	bierkoeling 50% aan/uit								afstand [m]		6
omschrijving	continu geluid normale bedrijfsstand								meethoogte [m]		1,5
Oktaafbanden (Hz.)	31,5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	L_{Aeq}	L_{Amax}
L_p (gemeten in dBA)	15,0	24,3	31,0	40,2	39,9	43,5	41,2	36,1	29,6	**47,9**	**49,7**
ΣD (=20log R + 9)	24,6	24,6	24,6	24,6	24,6	24,6	24,6	24,6	24,6		
L_{WR}	39,6	48,9	55,6	64,8	64,5	68,1	65,8	60,7	54,2	**72,5**	**74,3**
omschrijving	achtergrondmuziek in zaal										
Oktaafbanden (Hz.)	31,5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	L_{Aeq}	L_{Amax}
L_p (gemeten in dBA)	11,4	36,7	48,6	53,1	66,4	61,2	62,9	58,3	47,5	**69,4**	**76,9**

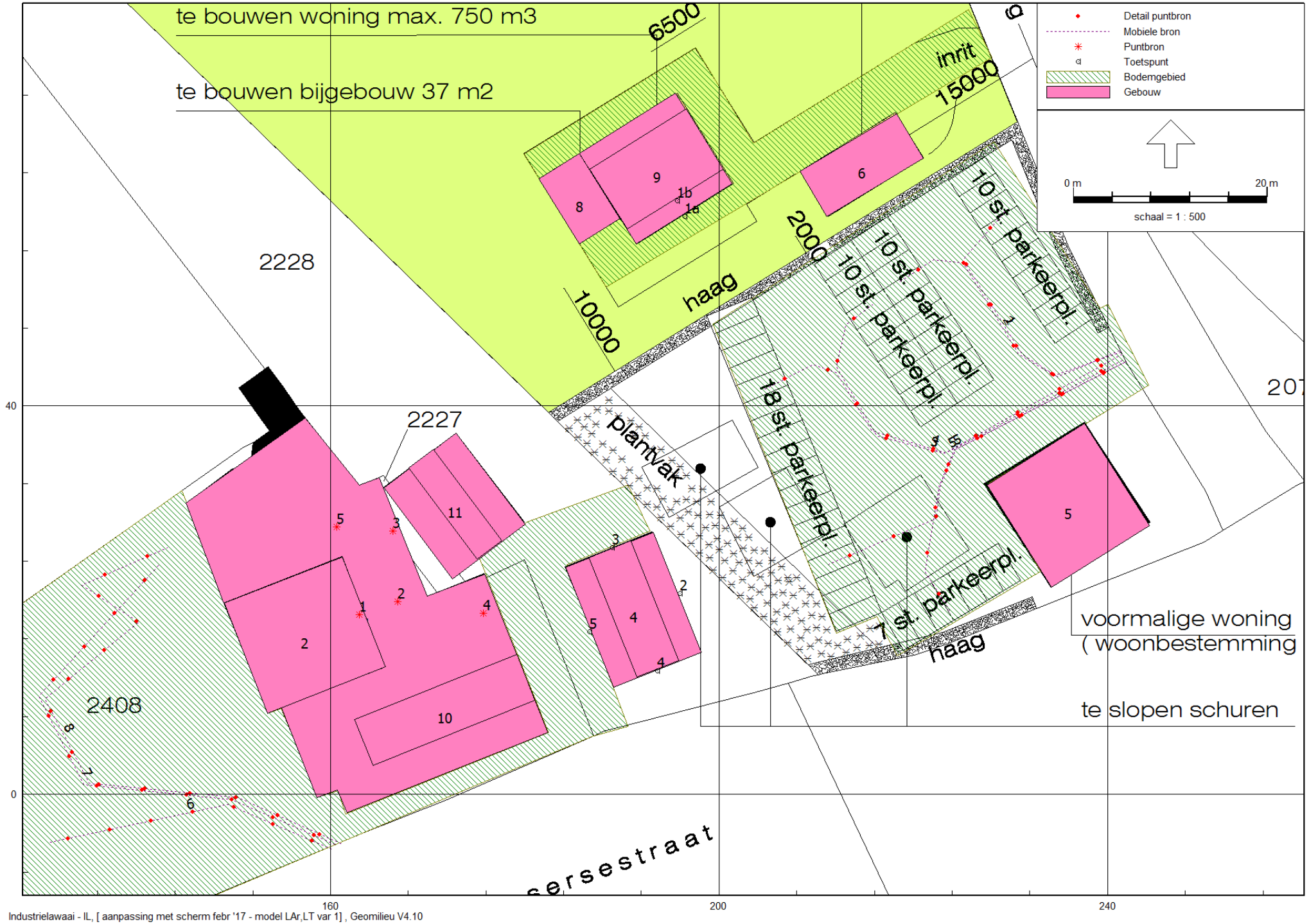
omschrijving	achtergrondmuziek in zaal										
Oktaafbanden (Hz.)	31,5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	L_{Aeq}	L_{Amax}
L_p (gemeten in dBA)	11,1	32,9	48,8	53,5	63,1	62,7	62,7	58,3	48,3	**68,3**	**73,4**

geluidmeter Rion NA-28


Detail puntbron
Mobiele bron
Puntbron
Toetspunt
Bodemgebied
Gebouw
0 m
30 m
schaal = 1 : 800
2390
2164
weiland
te bouwen bijgebouw 63 m2
2102
te bouwen woning max. 750 m3
te bouwen bijgebouw 37 m2
6500
inrit
1,5000
lonneker molenweg
haag
2000
10000
2228
2409
2227
2408
plantvak
10 st. parkeerpl.
18 st. parkeerpl.
7 st. parkeerpl.
voormalig
(woonbes
te slopen
lossersestraat
51
100
200
0

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: model LAr,LT var 1

Model eigenschap	
Omschrijving	model LAr,LT var 1
Verantwoordelijke	Wim
Rekenmethode	IL
Aangemaakt door	Wim op 19-1-2017
Laatst ingezien door	Wim op 10-2-2017
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.10
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Meteorologische correctie	Toepassen standaard, 5,0
Standaard bodemfactor	1,0
Absorptiestandaarden	HMRI-II.8



model LAr,LT var 1
20 feb 2017, 15:13

Industrielawaai - IL, [aanpassing met scherm febr '17 - model LAr,LT var 1] , Geomilieu V4.10

Buijvoets Bouw & Geluidsadvisering

Model: model LAr,LT var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	1e kid	NrKids	Naam	Omschr.	Vorm	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1
	17	0	15:37, 10 feb 2017	-1	6	1	auto's 11 pp	Polylijn	241,21	45,66	229,59	60,14	0,75
	18	0	15:37, 10 feb 2017	-7	6	2	auto's 11 pp	Polylijn	241,37	45,50	218,45	52,66	0,75
	19	0	15:37, 10 feb 2017	-13	9	3	auto's 10 pp	Polylijn	241,53	45,34	215,90	50,43	0,75
	20	0	17:06, 29 jan 2017	-23	9	4	auto's 9 pp	Polylijn	241,53	44,70	204,60	41,68	0,75
	21	0	15:35, 10 feb 2017	-169	8	5	auto's 9 pp	Polylijn	241,85	44,54	211,23	23,64	0,75
	32	0	15:38, 10 feb 2017	-111	7	6	auto's 16 pp	Polylijn	160,08	-5,66	130,87	-5,02	0,75
	33	0	15:39, 10 feb 2017	-136	12	7	auto's 16 pp	Polylijn	160,45	-5,11	142,48	23,77	0,75
	57	0	15:36, 10 feb 2017	-214	8	5	auto's 7 pp	Polylijn	241,69	44,45	223,90	18,61	0,75
	59	0	17:13, 29 jan 2017	-222	14	8	vrachtwagen	Polylijn	161,03	-5,08	143,32	25,40	0,75

Model: model LAr,LT var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	H-n	M-1	M-n	ISO_H	Min.RH	Max.RH	Min.AH	Max.AH	ISO M	Hdef.	Vormpunten	Lengte	Lengte3D
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	5	29,49	29,49
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	6	29,95	29,95
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	6	44,42	44,42
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	6	43,72	43,72
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	5	39,20	39,20
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	3	30,57	30,57
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	5	55,63	55,63
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	5	37,70	37,70
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	7	65,97	65,97

Model: model LAr,LT var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Min.lengte	Max.lengte	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Gem.snelheid	Max.afst.	Aant.puntbr	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250
	4,37	11,44	30	20	--	27,56	24,55	--	7	5,00	6	--	64,00	67,00	72,00
	3,04	11,00	30	20	--	27,49	24,48	--	7	5,00	6	--	64,00	67,00	72,00
	3,53	21,02	30	20	--	27,54	24,53	--	7	5,00	9	--	64,00	67,00	72,00
	2,52	20,53	27	18	--	28,06	25,05	--	7	5,00	9	--	64,00	67,00	72,00
	3,40	19,67	27	18	--	28,03	25,02	--	7	5,00	8	--	64,00	67,00	72,00
	11,59	18,98	48	32	10	26,03	23,02	31,08	7	5,00	7	--	64,00	67,00	72,00
	10,17	18,56	48	32	10	25,77	22,76	30,82	7	5,00	12	--	64,00	67,00	72,00
	4,04	19,67	21	14	--	29,29	26,28	--	7	5,00	8	--	64,00	67,00	72,00
	6,98	15,43	2	--	--	39,50	--	--	7	5,00	14	60,00	76,00	84,00	89,00

Model: model LAr,LT var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	95,00	98,00	97,00	90,00	76,00	102,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60,00	76,00	84,00

Model: model LAr,LT var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	89,00	95,00	98,00	97,00	90,00	76,00	102,20

Model: model LAr,LT var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	Naam	Omschr.	Vorm	X	Y	Hoogte	Rel.H	Maaiveld
	43	0	16:25, 24 jan 2017	1	afzuiging voorkeuken	Punt	162,94	18,50	1,00	1,00	3,84
	44	0	12:23, 3 feb 2017	2	afzuiging achterkeuken	Punt	166,90	19,87	1,00	1,00	2,75
	45	0	12:23, 3 feb 2017	3	afzuiging voorbereiding	Punt	166,45	27,11	0,80	0,80	2,75
	46	0	12:23, 3 feb 2017	4	bierkoeling	Punt	175,74	18,65	0,40	0,40	2,75
	88	0	15:37, 10 feb 2017	5	afzuiging afwas	Punt	160,60	27,52	0,50	0,50	2,75

Model: model LAr,LT var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(u)(D)	Cb(u)(A)	Cb(u)(N)	Cb(%)(D)	Cb(%)(A)	Cb(%)(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	GeenRefl.
	Relatief aan onderliggend item	Normale puntbron	0,00	360,00	5,002	3,000	--	41,687	74,989	--	3,80	1,25	--	Nee
	Relatief aan onderliggend item	Normale puntbron	0,00	360,00	5,002	3,000	--	41,687	74,989	--	3,80	1,25	--	Nee
	Relatief aan onderliggend item	Normale puntbron	0,00	360,00	4,001	--	--	33,343	--	--	4,77	--	--	Nee
	Relatief aan onderliggend item	Normale puntbron	0,00	360,00	6,000	2,000	4,000	50,003	50,003	50,003	3,01	3,01	3,01	Nee
	Relatief aan onderliggend item	Normale puntbron	0,00	360,00	5,002	3,000	--	41,687	74,989	--	3,80	1,25	--	Nee

Model: model LAr,LT var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	GeenDemping	GeenProces	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k
	Nee	Nee	33,40	51,40	61,90	67,20	66,10	66,00	61,20	54,90	45,50	72,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nee	Nee	28,30	36,30	44,00	50,40	52,30	55,90	50,70	48,00	36,50	59,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nee	Nee	44,10	61,90	69,30	73,90	79,20	82,60	78,30	69,30	59,00	85,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nee	Nee	39,60	48,90	55,60	64,60	64,50	68,10	65,80	60,70	54,20	72,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nee	Nee	33,40	51,40	61,90	67,20	66,10	66,00	61,20	54,90	45,50	72,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: model LAr,LT var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Red 2k	Red 4k	Red 8k	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
	0,00	0,00	0,00	33,40	51,40	61,90	67,20	66,10	66,00	61,20	54,90	45,50	72,22
	0,00	0,00	0,00	28,30	36,30	44,00	50,40	52,30	55,90	50,70	48,00	36,50	59,46
	0,00	0,00	0,00	44,10	61,90	69,30	73,90	79,20	82,60	78,30	69,30	59,00	85,76
	0,00	0,00	0,00	39,60	48,90	55,60	64,60	64,50	68,10	65,80	60,70	54,20	72,52
	0,00	0,00	0,00	33,40	51,40	61,90	67,20	66,10	66,00	61,20	54,90	45,50	72,22

Model: model LAr,LT var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
1b		0,00	Relatief	--	5,00	--	--	--	--	Ja
2		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
3		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
4		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
5		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
1a		0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
6		0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja

Model: model LAr,LT var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Bf
1	verharding	0,00
2	verharding	0,00
3	verharding	0,00

Model: model LAr,LT var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Gebruiksfunctie	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
1	restaurant	2,75	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
2	restaurant	3,84	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
3	schuur	3,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
4	woning derden	3,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5	horeca	3,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6	schuur	3,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	woning derden	3,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8	woning derden	3,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
9	verd. woning derden	6,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10	dak restaurant	6,00	0,00	Relatief		0 dB	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	dak schuur	6,60	0,00	Relatief		0 dB	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	woning derden	6,00	0,00	Relatief		0 dB	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	woning derden	6,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAr,LT var 1
LAeq bij Bron voor toetspunt: 1a_A
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
1a_A		1,50	36,6	39,4	22,7	44,4	65,8
3	auto's 10 pp	0,75	30,7	33,7	--	38,7	59,2
4	auto's 9 pp	0,75	30,3	33,3	--	38,3	59,3
2	auto's 11 pp	0,75	27,9	30,9	--	35,9	56,8
1	auto's 11 pp	0,75	27,3	30,3	--	35,3	56,5
5	auto's 9 pp	0,75	26,8	29,8	--	34,8	57,0
5	auto's 7 pp	0,75	25,3	28,3	--	33,3	56,8
4	bierkoeling	0,40	22,6	22,6	22,6	32,6	28,5
5	afzuiging afwas	0,50	15,5	18,0	--	23,0	22,2
7	auto's 16 pp	0,75	9,7	12,7	4,6	17,7	39,0
1	afzuiging voorkeuken	1,00	10,0	12,5	--	17,5	16,4
6	auto's 16 pp	0,75	5,8	8,8	0,7	13,8	35,4
2	afzuiging achterkeuken	1,00	-4,7	-2,1	--	2,9	1,6
3	afzuiging voorbereiding	0,80	20,3	--	--	20,3	27,5
8	vrachtwagen	0,75	10,2	--	--	10,2	53,2

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAr,LT var 1
LAeq bij Bron voor toetspunt: 2_A
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
2_A		1,50	35,6	38,4	13,8	43,4	64,9
5	auto's 9 pp	0,75	29,2	32,2	--	37,2	58,2
3	auto's 10 pp	0,75	28,9	31,9	--	36,9	57,8
4	auto's 9 pp	0,75	28,8	31,8	--	36,8	58,1
5	auto's 7 pp	0,75	27,3	30,3	--	35,3	57,9
2	auto's 11 pp	0,75	24,6	27,6	--	32,6	54,5
1	auto's 11 pp	0,75	24,1	27,1	--	32,1	54,2
4	bierkoeling	0,40	13,6	13,6	13,6	23,6	16,9
1	afzuiging voorkeuken	1,00	7,5	10,1	--	15,1	12,6
5	afzuiging afwas	0,50	4,9	7,4	--	12,4	10,9
7	auto's 16 pp	0,75	3,0	6,0	-2,1	11,0	31,8
6	auto's 16 pp	0,75	0,7	3,7	-4,3	8,7	29,8
2	afzuiging achterkeuken	1,00	-2,5	0,0	--	5,0	2,0
3	afzuiging voorbereiding	0,80	21,7	--	--	21,7	27,7
8	vrachtwagen	0,75	3,1	--	--	3,1	45,7

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAr,LT var 1
LAeq bij Bron voor toetspunt: 3_A
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
3_A		1,50	38,6	37,8	32,3	42,8	62,6
4	bierkoeling	0,40	32,3	32,3	32,3	42,3	35,3
3	auto's 10 pp	0,75	27,2	30,3	--	35,3	56,4
4	auto's 9 pp	0,75	27,2	30,2	--	35,2	56,5
1	afzuiging voorkeuken	1,00	26,1	28,6	--	33,6	30,2
2	auto's 11 pp	0,75	24,7	27,7	--	32,7	54,7
1	auto's 11 pp	0,75	24,1	27,1	--	32,1	54,3
5	auto's 9 pp	0,75	19,0	22,0	--	27,0	49,3
5	auto's 7 pp	0,75	17,7	20,8	--	25,8	49,4
2	afzuiging achterkeuken	1,00	16,9	19,4	--	24,4	20,7
5	afzuiging afwas	0,50	15,6	18,1	--	23,1	20,9
7	auto's 16 pp	0,75	10,3	13,3	5,3	18,3	39,0
6	auto's 16 pp	0,75	4,7	7,7	-0,4	12,7	33,6
3	afzuiging voorbereiding	0,80	35,1	--	--	35,1	39,9
8	vrachtwagen	0,75	10,6	--	--	10,6	53,0

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAr,LT var 1
LAeq bij Bron voor toetspunt: 4_A
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
4_A		1,50	28,4	28,5	19,4	33,5	57,0
5	auto's 7 pp	0,75	21,4	24,4	--	29,4	52,1
5	auto's 9 pp	0,75	17,7	20,7	--	25,7	47,1
4	bierkoeling	0,40	19,0	19,0	19,0	29,0	22,0
3	auto's 10 pp	0,75	13,4	16,4	--	21,4	43,2
1	afzuiging voorkeuken	1,00	13,9	16,4	--	21,4	18,7
4	auto's 9 pp	0,75	13,0	16,0	--	21,0	43,3
6	auto's 16 pp	0,75	12,0	15,0	6,9	20,0	40,4
7	auto's 16 pp	0,75	11,1	14,1	6,1	19,1	39,3
2	auto's 11 pp	0,75	9,6	12,6	--	17,6	39,9
1	auto's 11 pp	0,75	9,4	12,4	--	17,4	39,8
5	afzuiging afwas	0,50	9,2	11,7	--	16,7	15,2
2	afzuiging achterkeuken	1,00	2,7	5,2	--	10,2	7,0
3	afzuiging voorbereiding	0,80	24,5	--	--	24,5	30,6
8	vrachtwagen	0,75	11,2	--	--	11,2	53,1

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAr,LT var 1
LAeq bij Bron voor toetspunt: 5_A
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
5_A		1,50	42,1	37,6	36,7	46,7	55,5
4	bierkoeling	0,40	36,7	36,7	36,7	46,7	39,7
1	afzuiging voorkeuken	1,00	25,8	28,3	--	33,3	29,6
5	afzuiging afwas	0,50	18,9	21,5	--	26,5	24,2
2	afzuiging achterkeuken	1,00	15,8	18,3	--	23,3	19,6
4	auto's 9 pp	0,75	12,1	15,1	--	20,1	42,0
3	auto's 10 pp	0,75	11,9	15,0	--	20,0	41,7
7	auto's 16 pp	0,75	11,4	14,4	6,3	19,4	39,8
2	auto's 11 pp	0,75	10,4	13,4	--	18,4	40,8
1	auto's 11 pp	0,75	9,7	12,7	--	17,7	40,2
6	auto's 16 pp	0,75	9,7	12,7	4,7	17,7	38,3
5	auto's 9 pp	0,75	6,4	9,4	--	14,4	36,5
5	auto's 7 pp	0,75	5,1	8,1	--	13,1	36,7
3	afzuiging voorbereiding	0,80	40,3	--	--	40,3	45,1
8	vrachtwagen	0,75	11,6	--	--	11,6	53,7

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAr,LT var 1
LAeq bij Bron voor toetspunt: 6_A
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
6_A		1,50	31,9	31,2	22,4	36,2	68,6
7	auto's 16 pp	0,75	25,2	28,2	20,2	33,2	54,0
6	auto's 16 pp	0,75	22,2	25,2	17,1	30,2	51,5
5	afzuiging afwas	0,50	14,7	17,2	--	22,2	21,9
3	auto's 10 pp	0,75	14,0	17,0	--	22,0	45,6
4	auto's 9 pp	0,75	13,4	16,4	--	21,4	45,5
1	afzuiging voorkeuken	1,00	13,1	15,7	--	20,7	20,1
2	auto's 11 pp	0,75	12,2	15,2	--	20,2	43,8
1	auto's 11 pp	0,75	12,1	15,1	--	20,1	43,7
5	auto's 9 pp	0,75	11,7	14,7	--	19,7	43,9
5	auto's 7 pp	0,75	10,7	13,7	--	18,7	44,1
4	bierkoeling	0,40	12,4	12,4	12,4	22,4	19,3
2	afzuiging achterkeuken	1,00	-1,9	0,6	--	5,6	5,1
3	afzuiging voorbereiding	0,80	26,8	--	--	26,8	34,9
8	vrachtwagen	0,75	25,9	--	--	25,9	68,3

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAr,LT var 1
LAeq bij Bron voor toetspunt: 1b_B
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
1b_B		5,00	37,8	40,6	24,8	45,6	65,9
3	auto's 10 pp	0,75	31,3	34,3	--	39,3	58,8
4	auto's 9 pp	0,75	30,8	33,8	--	38,8	58,9
2	auto's 11 pp	0,75	29,1	32,1	--	37,1	56,6
1	auto's 11 pp	0,75	28,8	31,8	--	36,8	56,3
5	auto's 9 pp	0,75	28,8	31,8	--	36,8	56,8
5	auto's 7 pp	0,75	27,3	30,3	--	35,3	56,6
4	bierkoeling	0,40	24,6	24,6	24,6	34,6	27,6
5	afzuiging afwas	0,50	19,5	22,0	--	27,0	23,3
7	auto's 16 pp	0,75	15,6	18,7	10,6	23,7	42,8
1	afzuiging voorkeuken	1,00	12,9	15,4	--	20,4	16,7
6	auto's 16 pp	0,75	7,2	10,3	2,2	15,3	34,9
2	afzuiging achterkeuken	1,00	-2,4	0,1	--	5,1	1,4
3	afzuiging voorbereiding	0,80	22,8	--	--	22,8	27,5
8	vrachtwagen	0,75	16,0	--	--	16,0	56,8

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAr,LT var 1
LAeq bij Bron voor toetspunt: 2_B
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
2_B		5,00	37,7	40,4	19,8	45,4	65,4
3	auto's 10 pp	0,75	30,8	33,8	--	38,8	58,3
4	auto's 9 pp	0,75	30,4	33,4	--	38,4	58,5
5	auto's 9 pp	0,75	30,4	33,4	--	38,4	58,4
5	auto's 7 pp	0,75	29,0	32,0	--	37,0	58,2
2	auto's 11 pp	0,75	27,8	30,8	--	35,8	55,3
1	auto's 11 pp	0,75	27,4	30,4	--	35,4	54,9
4	bierkoeling	0,40	19,6	19,6	19,6	29,6	22,6
1	afzuiging voorkeuken	1,00	16,2	18,8	--	23,8	20,0
5	afzuiging afwas	0,50	13,6	16,1	--	21,1	17,4
7	auto's 16 pp	0,75	10,0	13,0	4,9	18,0	36,0
6	auto's 16 pp	0,75	7,5	10,5	2,5	15,5	33,9
2	afzuiging achterkeuken	1,00	2,9	5,5	--	10,5	6,7
3	afzuiging voorbereiding	0,80	25,8	--	--	25,8	30,5
8	vrachtwagen	0,75	10,1	--	--	10,1	49,8

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAr,LT var 1
LAeq bij Bron voor toetspunt: 3_B
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
3_B		5,00	38,1	39,5	30,9	44,5	63,7
3	auto's 10 pp	0,75	29,0	32,0	--	37,0	56,5
4	auto's 9 pp	0,75	28,6	31,6	--	36,6	56,7
1	afzuiging voorkeuken	1,00	28,6	31,1	--	36,1	32,4
4	bierkoeling	0,40	30,7	30,7	30,7	40,7	33,8
2	auto's 11 pp	0,75	27,6	30,6	--	35,6	55,1
1	auto's 11 pp	0,75	27,1	30,1	--	35,1	54,6
5	auto's 9 pp	0,75	23,3	26,3	--	31,3	51,3
5	auto's 7 pp	0,75	22,1	25,1	--	30,1	51,4
5	afzuiging afwas	0,50	18,2	20,7	--	25,7	22,0
2	afzuiging achterkeuken	1,00	18,0	20,5	--	25,5	21,8
7	auto's 16 pp	0,75	17,3	20,3	12,3	25,3	43,2
6	auto's 16 pp	0,75	16,2	19,2	11,1	24,2	42,4
3	afzuiging voorbereiding	0,80	31,0	--	--	31,0	35,8
8	vrachtwagen	0,75	17,4	--	--	17,4	56,9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAr,LT var 1
LAeq bij Bron voor toetspunt: 4_B
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
4_B		5,00	31,9	32,9	23,0	37,9	61,5
5	auto's 7 pp	0,75	24,1	27,1	--	32,1	53,4
5	auto's 9 pp	0,75	22,0	25,0	--	30,0	50,0
6	auto's 16 pp	0,75	21,4	24,5	16,4	29,5	47,5
7	auto's 16 pp	0,75	18,7	21,7	13,7	26,7	44,5
3	auto's 10 pp	0,75	18,7	21,7	--	26,7	46,3
4	auto's 9 pp	0,75	18,3	21,3	--	26,3	46,3
4	bierkoeling	0,40	21,2	21,2	21,2	31,2	24,2
1	afzuiging voorkeuken	1,00	17,1	19,6	--	24,6	20,9
2	auto's 11 pp	0,75	15,5	18,5	--	23,5	43,0
1	auto's 11 pp	0,75	15,4	18,4	--	23,4	43,0
5	afzuiging afwas	0,50	12,9	15,5	--	20,5	16,7
2	afzuiging achterkeuken	1,00	3,4	5,9	--	10,9	7,2
3	afzuiging voorbereiding	0,80	26,2	--	--	26,2	31,0
8	vrachtwagen	0,75	19,9	--	--	19,9	59,4

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAr,LT var 1
LAeq bij Bron voor toetspunt: 5_B
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

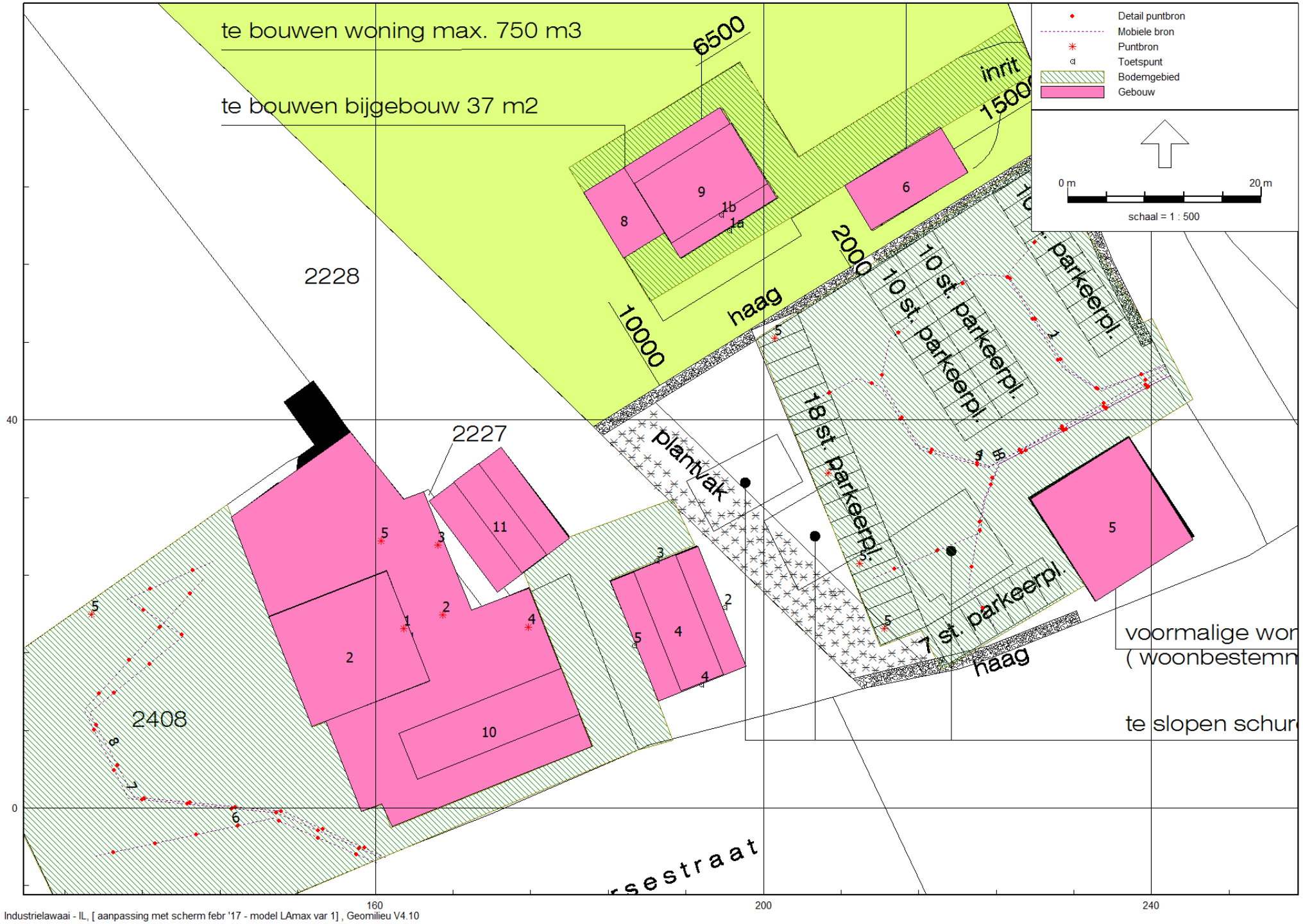
Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
5_B		5,00	44,8	40,4	38,9	48,9	62,1
4	bierkoeling	0,40	38,9	38,9	38,9	48,9	41,9
1	afzuiging voorkeuken	1,00	29,4	31,9	--	36,9	33,2
5	afzuiging afwas	0,50	26,1	28,6	--	33,6	29,9
7	auto's 16 pp	0,75	22,2	25,2	17,1	30,2	48,0
6	auto's 16 pp	0,75	18,9	21,9	13,9	26,9	44,9
2	afzuiging achterkeuken	1,00	18,8	21,4	--	26,4	22,6
4	auto's 9 pp	0,75	16,0	19,0	--	24,0	44,0
3	auto's 10 pp	0,75	15,7	18,7	--	23,7	43,2
2	auto's 11 pp	0,75	14,5	17,5	--	22,5	42,0
5	auto's 9 pp	0,75	14,0	17,0	--	22,0	42,1
1	auto's 11 pp	0,75	13,9	16,9	--	21,9	41,5
5	auto's 7 pp	0,75	13,1	16,1	--	21,1	42,4
3	afzuiging voorbereiding	0,80	43,1	--	--	43,1	47,9
8	vrachtwagen	0,75	21,8	--	--	21,8	61,3

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAr,LT var 1
LAeq bij Bron voor toetspunt: 6_B
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
6_B		5,00	35,1	34,5	25,7	39,5	69,3
7	auto's 16 pp	0,75	28,6	31,6	23,5	36,6	54,6
6	auto's 16 pp	0,75	25,7	28,7	20,6	33,7	52,4
5	afzuiging afwas	0,50	18,4	21,0	--	26,0	22,8
1	afzuiging voorkeuken	1,00	17,2	19,8	--	24,8	21,6
3	auto's 10 pp	0,75	16,3	19,3	--	24,3	46,5
4	auto's 9 pp	0,75	15,7	18,7	--	23,7	46,4
5	auto's 9 pp	0,75	14,6	17,6	--	22,6	45,3
2	auto's 11 pp	0,75	14,4	17,4	--	22,4	44,7
1	auto's 11 pp	0,75	14,3	17,3	--	22,3	44,7
5	auto's 7 pp	0,75	13,0	16,0	--	21,0	45,1
4	bierkoeling	0,40	15,4	15,4	15,4	25,4	20,0
2	afzuiging achterkeuken	1,00	2,7	5,3	--	10,3	7,3
3	afzuiging voorbereiding	0,80	30,0	--	--	30,0	35,5
8	vrachtwagen	0,75	29,2	--	--	29,2	68,9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



model LAmax var 1
20 feb 2017, 15:17

Industrielawaai - IL, [aanpassing met scherm febr '17 - model LAmax var 1] , Geomilieu V4.10

Buijvoets Bouw & Geluidsadvisering

Model: model LAmax var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	1e kid	NrKids	Naam	Omschr.	Vorm	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1
	17	0	15:51, 10 feb 2017	-1	6	1	auto's 11 pp	Polylijn	241,21	45,66	229,59	60,14	0,75
	18	0	15:51, 10 feb 2017	-7	6	2	auto's 11 pp	Polylijn	241,37	45,50	218,45	52,66	0,75
	19	0	15:51, 10 feb 2017	-13	9	3	auto's 10 pp	Polylijn	241,53	45,34	215,90	50,43	0,75
	20	0	15:51, 10 feb 2017	-23	9	4	auto's 9 pp	Polylijn	241,53	44,70	204,60	41,68	0,75
	21	0	15:51, 10 feb 2017	-272	8	5	auto's 9 pp	Polylijn	241,85	44,54	211,23	23,64	0,75
	32	0	15:51, 10 feb 2017	-111	7	6	auto's 16 pp	Polylijn	160,08	-5,66	130,87	-5,02	0,75
	33	0	15:51, 10 feb 2017	-136	12	7	auto's 16 pp	Polylijn	160,45	-5,11	142,48	23,77	0,75
	57	0	15:51, 10 feb 2017	-214	8	5	auto's 7 pp	Polylijn	241,69	44,45	223,90	18,61	0,75
	59	0	20:51, 29 jan 2017	-222	14	8	vrachtwagen	Polylijn	161,03	-5,08	143,32	25,40	0,75

Model: model LAmax var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	H-n	M-1	M-n	ISO_H	Min.RH	Max.RH	Min.AH	Max.AH	ISO M	Hdef.	Vormpunten	Lengte	Lengte3D
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	5	29,49	29,49
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	6	29,95	29,95
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	6	44,42	44,42
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	6	43,72	43,72
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	5	39,20	39,20
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	3	30,57	30,57
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	5	55,63	55,63
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	5	37,70	37,70
	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	7	65,97	65,97

Model: model LAmax var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Min.lengte	Max.lengte	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Gem.snelheid	Max.afst.	Aant.puntbr	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250
	4,37	11,44	30	20	--	27,56	24,55	--	7	5,00	6	--	64,00	67,00	72,00
	3,04	11,00	30	20	--	27,49	24,48	--	7	5,00	6	--	64,00	67,00	72,00
	3,53	21,02	30	20	--	27,54	24,53	--	7	5,00	9	--	64,00	67,00	72,00
	2,52	20,53	27	18	--	28,06	25,05	--	7	5,00	9	--	64,00	67,00	72,00
	3,40	19,67	27	18	--	28,03	25,02	--	7	5,00	8	--	64,00	67,00	72,00
	11,59	18,98	48	32	10	26,03	23,02	31,08	7	5,00	7	--	64,00	67,00	72,00
	10,17	18,56	48	32	10	25,77	22,76	30,82	7	5,00	12	--	64,00	67,00	72,00
	4,04	19,67	21	14	--	29,29	26,28	--	7	5,00	8	--	64,00	67,00	72,00
	6,98	15,43	2	--	--	39,50	--	--	7	5,00	14	60,00	76,00	84,00	89,00

Model: model LAmax var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	64,00	67,00
	95,00	98,00	97,00	90,00	76,00	102,20	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	68,00	84,00	92,00

Model: model LAmax var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	72,00	81,00	86,00	82,00	76,00	66,00	88,75
	97,00	103,00	106,00	105,00	98,00	84,00	110,20

Model: model LAmax var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	Naam	Omschr.	Vorm	X	Y	Hoogte	Rel.H	Maaiveld
	34	0	12:10, 3 feb 2017	5	sluiten portier	Punt	201,18	48,40	1,00	1,00	0,00
	35	0	15:53, 10 feb 2017	5	sluiten portier	Punt	209,93	25,22	1,00	1,00	0,00
	43	0	16:25, 24 jan 2017	1	afzuiging voorkeuken	Punt	162,94	18,50	1,00	1,00	3,84
	44	0	12:21, 3 feb 2017	2	afzuiging achterkeuken	Punt	166,90	19,87	1,00	1,00	2,75
	45	0	12:22, 3 feb 2017	3	afzuiging voorbereiding	Punt	166,45	27,11	0,80	0,80	2,75
	46	0	12:23, 3 feb 2017	4	bierkoeling	Punt	175,74	18,65	0,40	0,40	2,75
	60	0	12:10, 3 feb 2017	5	sluiten portier	Punt	130,72	19,97	1,00	1,00	0,00
	81	0	15:53, 10 feb 2017	5	sluiten portier	Punt	212,46	18,46	1,00	1,00	0,00
	82	0	15:53, 10 feb 2017	5	sluiten portier	Punt	206,66	34,51	1,00	1,00	0,00
	88	0	15:37, 10 feb 2017	5	afzuiging afwas	Punt	160,60	27,52	0,50	0,50	2,75

Model: model LAmax var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(u)(D)	Cb(u)(A)	Cb(u)(N)	Cb(%)(D)	Cb(%)(A)	Cb(%)(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	GeenRefl.
	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--	--	--	--	--	--	99,00	99,00	--	Nee
	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--	--	--	--	--	--	99,00	99,00	--	Nee
	Relatief aan onderliggend item	Normale puntbron	0,00	360,00	5,002	3,000	--	41,687	74,989	--	3,80	1,25	--	Nee
	Relatief aan onderliggend item	Normale puntbron	0,00	360,00	5,002	3,000	--	41,687	74,989	--	3,80	1,25	--	Nee
	Relatief aan onderliggend item	Normale puntbron	0,00	360,00	4,001	--	--	33,343	--	--	4,77	--	--	Nee
	Relatief aan onderliggend item	Normale puntbron	0,00	360,00	6,000	2,000	4,000	50,003	50,003	50,003	3,01	3,01	3,01	Nee
	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--	--	--	--	--	--	99,00	99,00	99,00	Nee
	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--	--	--	--	--	--	99,00	99,00	--	Nee
	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--	--	--	--	--	--	99,00	99,00	--	Nee
	Relatief aan onderliggend item	Normale puntbron	0,00	360,00	5,002	3,000	--	41,687	74,989	--	3,80	1,25	--	Nee

Model: model LAmax var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	GeenDemping	GeenProces	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k
	Nee	Nee	73,00	88,00	91,00	95,00	94,00	91,00	87,00	84,00	74,00	99,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nee	Nee	73,00	88,00	91,00	95,00	94,00	91,00	87,00	84,00	74,00	99,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nee	Nee	33,40	51,40	61,90	67,20	66,10	66,00	61,20	54,90	45,50	72,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nee	Nee	28,30	36,30	44,00	50,40	52,30	55,90	50,70	48,00	36,50	59,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nee	Nee	44,10	61,90	69,30	73,90	79,20	82,60	78,30	69,30	59,00	85,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nee	Nee	39,60	48,90	55,60	64,60	64,50	68,10	65,80	60,70	54,20	72,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nee	Nee	73,00	88,00	91,00	95,00	94,00	91,00	87,00	84,00	74,00	99,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nee	Nee	73,00	88,00	91,00	95,00	94,00	91,00	87,00	84,00	74,00	99,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nee	Nee	73,00	88,00	91,00	95,00	94,00	91,00	87,00	84,00	74,00	99,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nee	Nee	33,40	51,40	61,90	67,20	66,10	66,00	61,20	54,90	45,50	72,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: model LAmax var 1
aanpassing met scherm febr '17 - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Red 2k	Red 4k	Red 8k	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
	0,00	0,00	0,00	73,00	88,00	91,00	95,00	94,00	91,00	87,00	84,00	74,00	99,83
	0,00	0,00	0,00	73,00	88,00	91,00	95,00	94,00	91,00	87,00	84,00	74,00	99,83
	0,00	0,00	0,00	33,40	51,40	61,90	67,20	66,10	66,00	61,20	54,90	45,50	72,22
	0,00	0,00	0,00	28,30	36,30	44,00	50,40	52,30	55,90	50,70	48,00	36,50	59,46
	0,00	0,00	0,00	44,10	61,90	69,30	73,90	79,20	82,60	78,30	69,30	59,00	85,76
	0,00	0,00	0,00	39,60	48,90	55,60	64,60	64,50	68,10	65,80	60,70	54,20	72,52
	0,00	0,00	0,00	73,00	88,00	91,00	95,00	94,00	91,00	87,00	84,00	74,00	99,83
	0,00	0,00	0,00	73,00	88,00	91,00	95,00	94,00	91,00	87,00	84,00	74,00	99,83
	0,00	0,00	0,00	73,00	88,00	91,00	95,00	94,00	91,00	87,00	84,00	74,00	99,83
	0,00	0,00	0,00	33,40	51,40	61,90	67,20	66,10	66,00	61,20	54,90	45,50	72,22

resultaten LAmax

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAmax var 1
LAmax bij Bron voor toetspunt: 1a_A
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
1a_A		1,50	67,8	67,8	41,7
5	sluiten portier	1,00	67,8	67,8	--
5	sluiten portier	1,00	61,3	61,3	--
5	sluiten portier	1,00	57,5	57,5	--
5	sluiten portier	1,00	55,8	55,8	--
4	auto's 9 pp	0,75	52,5	52,5	--
3	auto's 10 pp	0,75	51,9	51,9	--
2	auto's 11 pp	0,75	49,5	49,5	--
1	auto's 11 pp	0,75	48,4	48,4	--
5	auto's 9 pp	0,75	47,5	47,5	--
5	auto's 7 pp	0,75	47,4	47,4	--
5	sluiten portier	1,00	41,7	41,7	41,7
7	auto's 16 pp	0,75	26,2	26,2	26,2
4	bierkoeling	0,40	25,6	25,6	25,6
6	auto's 16 pp	0,75	25,1	25,1	25,1
5	afzuiging afwas	0,50	19,3	19,3	--
1	afzuiging voorkeuken	1,00	13,8	13,8	--
2	afzuiging achterkeuken	1,00	-0,9	-0,9	--
3	afzuiging voorbereiding	0,80	25,1	--	--
8	vrachtwagen	0,75	48,6	--	--
LAmax	(hoofdgroep)		67,8	67,8	41,7

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAmax var 1
LAmax bij Bron voor toetspunt: 2_A
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
2_A		1,50	65,0	65,0	31,6
5	sluiten portier	1,00	65,0	65,0	--
5	sluiten portier	1,00	63,7	63,7	--
5	sluiten portier	1,00	63,3	63,3	--
5	sluiten portier	1,00	58,6	58,6	--
5	auto's 9 pp	0,75	52,2	52,2	--
5	auto's 7 pp	0,75	50,4	50,4	--
4	auto's 9 pp	0,75	49,3	49,3	--
3	auto's 10 pp	0,75	49,0	49,0	--
2	auto's 11 pp	0,75	45,2	45,2	--
1	auto's 11 pp	0,75	44,6	44,6	--
5	sluiten portier	1,00	31,6	31,6	31,6
7	auto's 16 pp	0,75	19,7	19,7	19,7
6	auto's 16 pp	0,75	19,7	19,7	19,7
4	bierkoeling	0,40	16,6	16,6	16,6
1	afzuiging voorkeuken	1,00	11,3	11,3	--
5	afzuiging afwas	0,50	8,7	8,7	--
2	afzuiging achterkeuken	1,00	1,3	1,3	--
3	afzuiging voorbereiding	0,80	26,5	--	--
8	vrachtwagen	0,75	41,2	--	--
LAmax	(hoofdgroep)		65,0	65,0	31,6

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAmax var 1
LAmax bij Bron voor toetspunt: 3_A
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
3_A		1,50	63,2	63,2	42,4
5	sluiten portier	1,00	63,2	63,2	--
5	sluiten portier	1,00	60,3	60,3	--
5	sluiten portier	1,00	50,2	50,2	--
4	auto's 9 pp	0,75	49,0	49,0	--
3	auto's 10 pp	0,75	48,5	48,5	--
5	sluiten portier	1,00	47,4	47,4	--
2	auto's 11 pp	0,75	45,3	45,3	--
1	auto's 11 pp	0,75	45,3	45,3	--
5	sluiten portier	1,00	42,4	42,4	42,4
5	auto's 9 pp	0,75	39,9	39,9	--
5	auto's 7 pp	0,75	39,9	39,9	--
4	bierkoeling	0,40	35,3	35,3	35,3
1	afzuiging voorkeuken	1,00	29,9	29,9	--
7	auto's 16 pp	0,75	27,5	27,5	27,5
6	auto's 16 pp	0,75	24,6	24,6	24,6
2	afzuiging achterkeuken	1,00	20,7	20,7	--
5	afzuiging afwas	0,50	19,4	19,4	--
3	afzuiging voorbereiding	0,80	39,9	--	--
8	vrachtwagen	0,75	48,7	--	--
LAmax	(hoofdgroep)		63,2	63,2	42,4

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAmax var 1
LAmax bij Bron voor toetspunt: 4_A
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
4_A		1,50	62,8	62,8	35,9
5	sluiten portier	1,00	62,8	62,8	--
5	sluiten portier	1,00	51,3	51,3	--
5	auto's 7 pp	0,75	48,8	48,8	--
5	sluiten portier	1,00	48,6	48,6	--
5	sluiten portier	1,00	46,9	46,9	--
5	auto's 9 pp	0,75	40,6	40,6	--
6	auto's 16 pp	0,75	35,9	35,9	35,9
7	auto's 16 pp	0,75	34,5	34,5	34,5
4	auto's 9 pp	0,75	33,2	33,2	--
3	auto's 10 pp	0,75	33,2	33,2	--
5	sluiten portier	1,00	32,0	32,0	32,0
1	auto's 11 pp	0,75	30,9	30,9	--
2	auto's 11 pp	0,75	30,9	30,9	--
4	bierkoeling	0,40	22,0	22,0	22,0
1	afzuiging voorkeuken	1,00	17,7	17,7	--
5	afzuiging afwas	0,50	13,0	13,0	--
2	afzuiging achterkeuken	1,00	6,5	6,5	--
3	afzuiging voorbereiding	0,80	29,3	--	--
8	vrachtwagen	0,75	56,5	--	--
LAmax	(hoofdgroep)		62,8	62,8	35,9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAmax var 1
LAmax bij Bron voor toetspunt: 5_A
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
5_A		1,50	52,6	52,6	41,3
5	sluiten portier	1,00	52,6	52,6	--
5	sluiten portier	1,00	48,8	48,8	--
5	sluiten portier	1,00	44,7	44,7	--
5	sluiten portier	1,00	44,3	44,3	--
5	sluiten portier	1,00	41,3	41,3	41,3
4	bierkoeling	0,40	39,7	39,7	39,7
4	auto's 9 pp	0,75	36,3	36,3	--
3	auto's 10 pp	0,75	34,9	34,9	--
2	auto's 11 pp	0,75	33,7	33,7	--
1	auto's 11 pp	0,75	32,2	32,2	--
6	auto's 16 pp	0,75	29,7	29,7	29,7
1	afzuiging voorkeuken	1,00	29,6	29,6	--
7	auto's 16 pp	0,75	29,3	29,3	29,3
5	auto's 9 pp	0,75	28,2	28,2	--
5	auto's 7 pp	0,75	27,5	27,5	--
5	afzuiging afwas	0,50	22,7	22,7	--
2	afzuiging achterkeuken	1,00	19,6	19,6	--
3	afzuiging voorbereiding	0,80	45,1	--	--
8	vrachtwagen	0,75	50,7	--	--
LAmax	(hoofdgroep)		52,6	52,6	41,3

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAmax var 1
LAmax bij Bron voor toetspunt: 6_A
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
6_A		1,50	63,5	53,0	53,0
5	sluiten portier	1,00	53,0	53,0	53,0
5	sluiten portier	1,00	43,6	43,6	--
5	sluiten portier	1,00	42,4	42,4	--
7	auto's 16 pp	0,75	41,4	41,4	41,4
6	auto's 16 pp	0,75	40,6	40,6	40,6
5	sluiten portier	1,00	39,2	39,2	--
5	sluiten portier	1,00	38,0	38,0	--
3	auto's 10 pp	0,75	33,5	33,5	--
4	auto's 9 pp	0,75	33,5	33,5	--
5	auto's 9 pp	0,75	33,5	33,5	--
5	auto's 7 pp	0,75	33,5	33,5	--
1	auto's 11 pp	0,75	33,3	33,3	--
2	auto's 11 pp	0,75	33,3	33,3	--
5	afzuiging afwas	0,50	18,5	18,5	--
1	afzuiging voorkeuken	1,00	16,9	16,9	--
4	bierkoeling	0,40	15,5	15,5	15,5
2	afzuiging achterkeuken	1,00	1,9	1,9	--
3	afzuiging voorbereiding	0,80	31,6	--	--
8	vrachtwagen	0,75	63,5	--	--
LAmax	(hoofdgroep)		63,5	53,0	53,0

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAmax var 1
LAmax bij Bron voor toetspunt: 1b_B
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
1b_B		5,00	66,4	66,4	48,7
5	sluiten portier	1,00	66,4	66,4	--
5	sluiten portier	1,00	61,1	61,1	--
5	sluiten portier	1,00	58,7	58,7	--
5	sluiten portier	1,00	57,7	57,7	--
4	auto's 9 pp	0,75	51,8	51,8	--
3	auto's 10 pp	0,75	51,3	51,3	--
2	auto's 11 pp	0,75	49,7	49,7	--
1	auto's 11 pp	0,75	49,3	49,3	--
5	auto's 9 pp	0,75	49,3	49,3	--
5	auto's 7 pp	0,75	49,2	49,2	--
5	sluiten portier	1,00	48,7	48,7	48,7
7	auto's 16 pp	0,75	35,9	35,9	35,9
6	auto's 16 pp	0,75	28,0	28,0	28,0
4	bierkoeling	0,40	27,6	27,6	27,6
5	afzuiging afwas	0,50	23,3	23,3	--
1	afzuiging voorkeuken	1,00	16,7	16,7	--
2	afzuiging achterkeuken	1,00	1,4	1,4	--
3	afzuiging voorbereiding	0,80	27,5	--	--
8	vrachtwagen	0,75	57,0	--	--
LAmax	(hoofdgroep)		66,4	66,4	48,7

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAmax var 1
LAmax bij Bron voor toetspunt: 2_B
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
2_B		5,00	65,1	65,1	41,4
5	sluiten portier	1,00	65,1	65,1	--
5	sluiten portier	1,00	63,9	63,9	--
5	sluiten portier	1,00	63,5	63,5	--
5	sluiten portier	1,00	59,6	59,6	--
5	auto's 9 pp	0,75	52,1	52,1	--
5	auto's 7 pp	0,75	51,1	51,1	--
3	auto's 10 pp	0,75	50,0	50,0	--
4	auto's 9 pp	0,75	49,9	49,9	--
2	auto's 11 pp	0,75	48,2	48,2	--
1	auto's 11 pp	0,75	47,9	47,9	--
5	sluiten portier	1,00	41,4	41,4	41,4
7	auto's 16 pp	0,75	28,8	28,8	28,8
6	auto's 16 pp	0,75	27,1	27,1	27,1
4	bierkoeling	0,40	22,6	22,6	22,6
1	afzuiging voorkeuken	1,00	20,0	20,0	--
5	afzuiging afwas	0,50	17,4	17,4	--
2	afzuiging achterkeuken	1,00	6,7	6,7	--
3	afzuiging voorbereiding	0,80	30,5	--	--
8	vrachtwagen	0,75	50,3	--	--
LAmax	(hoofdgroep)		65,1	65,1	41,4

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAmax var 1
LAmax bij Bron voor toetspunt: 3_B
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
3_B		5,00	62,7	62,7	50,7
5	sluiten portier	1,00	62,7	62,7	--
5	sluiten portier	1,00	60,9	60,9	--
5	sluiten portier	1,00	55,4	55,4	--
5	sluiten portier	1,00	52,4	52,4	--
5	sluiten portier	1,00	50,7	50,7	50,7
4	auto's 9 pp	0,75	49,5	49,5	--
3	auto's 10 pp	0,75	49,2	49,2	--
2	auto's 11 pp	0,75	48,2	48,2	--
1	auto's 11 pp	0,75	47,8	47,8	--
5	auto's 7 pp	0,75	46,3	46,3	--
5	auto's 9 pp	0,75	46,3	46,3	--
6	auto's 16 pp	0,75	37,3	37,3	37,3
7	auto's 16 pp	0,75	35,4	35,4	35,4
4	bierkoeling	0,40	33,8	33,8	33,8
1	afzuiging voorkeuken	1,00	32,4	32,4	--
5	afzuiging afwas	0,50	22,0	22,0	--
2	afzuiging achterkeuken	1,00	21,8	21,8	--
3	afzuiging voorbereiding	0,80	35,8	--	--
8	vrachtwagen	0,75	56,7	--	--
LAmax	(hoofdgroep)		62,7	62,7	50,7

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAmax var 1
LAmax bij Bron voor toetspunt: 4_B
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
4_B		5,00	66,2	62,6	46,1
5	sluiten portier	1,00	62,6	62,6	--
5	sluiten portier	1,00	56,5	56,5	--
5	sluiten portier	1,00	52,1	52,1	--
5	auto's 7 pp	0,75	49,6	49,6	--
5	sluiten portier	1,00	48,2	48,2	--
6	auto's 16 pp	0,75	46,1	46,1	46,1
5	auto's 9 pp	0,75	43,7	43,7	--
7	auto's 16 pp	0,75	42,7	42,7	42,7
4	auto's 9 pp	0,75	38,7	38,7	--
3	auto's 10 pp	0,75	38,7	38,7	--
5	sluiten portier	1,00	38,2	38,2	38,2
1	auto's 11 pp	0,75	37,1	37,1	--
2	auto's 11 pp	0,75	37,0	37,0	--
4	bierkoeling	0,40	24,2	24,2	24,2
1	afzuiging voorkeuken	1,00	20,9	20,9	--
5	afzuiging afwas	0,50	16,7	16,7	--
2	afzuiging achterkeuken	1,00	7,2	7,2	--
3	afzuiging voorbereiding	0,80	31,0	--	--
8	vrachtwagen	0,75	66,2	--	--
LAmax	(hoofdgroep)		66,2	62,6	46,1

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAmax var 1
LAmax bij Bron voor toetspunt: 5_B
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
5_B		5,00	64,2	52,9	48,9
5	sluiten portier	1,00	52,9	52,9	--
5	sluiten portier	1,00	51,3	51,3	--
5	sluiten portier	1,00	51,2	51,2	--
5	sluiten portier	1,00	50,9	50,9	--
5	sluiten portier	1,00	48,9	48,9	48,9
6	auto's 16 pp	0,75	43,3	43,3	43,3
7	auto's 16 pp	0,75	42,9	42,9	42,9
4	bierkoeling	0,40	41,9	41,9	41,9
4	auto's 9 pp	0,75	40,2	40,2	--
3	auto's 10 pp	0,75	37,0	37,0	--
2	auto's 11 pp	0,75	35,0	35,0	--
5	auto's 7 pp	0,75	34,6	34,6	--
5	auto's 9 pp	0,75	34,6	34,6	--
1	auto's 11 pp	0,75	34,4	34,4	--
1	afzuiging voorkeuken	1,00	33,2	33,2	--
5	afzuiging afwas	0,50	29,9	29,9	--
2	afzuiging achterkeuken	1,00	22,6	22,6	--
3	afzuiging voorbereiding	0,80	47,9	--	--
8	vrachtwagen	0,75	64,2	--	--
LAmax	(hoofdgroep)		64,2	52,9	48,9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model LAmax var 1
LAmax bij Bron voor toetspunt: 6_B
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
6_B		5,00	66,7	55,4	55,4
5	sluiten portier	1,00	55,4	55,4	55,4
5	sluiten portier	1,00	45,6	45,6	--
7	auto's 16 pp	0,75	45,0	45,0	45,0
6	auto's 16 pp	0,75	44,2	44,2	44,2
5	sluiten portier	1,00	44,0	44,0	--
5	sluiten portier	1,00	40,9	40,9	--
5	sluiten portier	1,00	39,6	39,6	--
3	auto's 10 pp	0,75	35,9	35,9	--
4	auto's 9 pp	0,75	35,9	35,9	--
5	auto's 9 pp	0,75	35,9	35,9	--
5	auto's 7 pp	0,75	35,9	35,9	--
1	auto's 11 pp	0,75	35,6	35,6	--
2	auto's 11 pp	0,75	35,6	35,6	--
5	afzuiging afwas	0,50	22,2	22,2	--
1	afzuiging voorkeuken	1,00	21,0	21,0	--
4	bierkoeling	0,40	18,4	18,4	18,4
2	afzuiging achterkeuken	1,00	6,5	6,5	--
3	afzuiging voorbereiding	0,80	34,8	--	--
8	vrachtwagen	0,75	66,7	--	--
LAmax	(hoofdgroep)		66,7	55,4	55,4

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 6 Bodemonderzoek

Verkennend bodemonderzoek
Lossersestraat 197 te Enschede
Project 2016.0259

projectnummer 2016.0259

project Lossersestraat 197 te Enschede

opdrachtgever Almbier B.V.

versie 1.0

datum 19 juli 2016

auteur Ing. B.W. Franke

controle Ing. R. Fieten

bestand G:\3.Projecten\2016\0259 Lossersestraat 197, Enschede\7.Rapportage\Bodem

© Lycens B.V. (tel. 0541-570730). Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 3

2 VOORONDERZOEK 4

2.1 ALGEMEEN 4
2.2 HISTORISCHE INFORMATIE 4
2.3 GEOHYDROLOGISCHE GEGEVENS 6

3 UITVOERING ONDERZOEK 7

3.1 HYPOTHESE 7
3.2 ONDERZOEKSSTRATEGIE 7
3.3 UITVOERING VELDWERK 7
3.4 ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN 8
3.5 UITVOERING LABORATORIUM ONDERZOEK 8

4 RESULTATEN 10

4.1 ANALYSERESULTATEN GROND 10
4.2 ANALYSERESULTATEN GRONDWATER 11

5 CONCLUSIES 12

5.1 RESULTATEN GROND 12
5.2 RESULTATEN GRONDWATER 12
5.3 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 13

6 BETROUWBAARHEID ONDERZOEK 14

BIJLAGEN

1. Locatiekaart
2. Situatieschets
3. Boorprofielen
4. Toetsing analyseresultaten
5. Analyserapporten laboratorium
6. Achtergrond-, streef- en interventiewaarden
7. Onderzoeksstrategie NEN 5740 ‘niet verdachte’ locaties
8. Historische informatie

1 INLEIDING

In opdracht van Almbier B.V. heeft Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een deel van de locatie Lossersestraat 197 te Enschede. Voor de ligging van deze locatie wordt verwezen naar bijlage 1, de locatiekaart.

De aanleiding voor het onderzoek is de geplande herinrichting van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. De geplande herinrichting voorziet in de realisatie van een nieuwe woning.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande herinrichting van de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Hiervoor is de milieuhygienische kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld door het verrichten van een aantal boringen en het analyseren van een aantal grond- en grondwatermonsters.

Het onderzoek is conform de Nederlandse Norm "Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek" (NEN 5740) uitgevoerd.

In hoofdstuk 2 worden de resultaten van het vooronderzoek beschreven. De opzet van het onderzoek wordt in hoofdstuk 3 en de verrichte veld- en laboratoriumwerkzaamheden worden in hoofdstuk 4 beschreven. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de resultaten en conclusies van het uitgevoerde onderzoek weergegeven en worden aanbevelingen geformuleerd.

2 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725. Het doel van het vooronderzoek is het achterhalen van het (historische) gebruik van de locatie en potentieel bodembedreigende activiteiten of situaties. Voor onderhavig onderzoek is een beperkt vooronderzoek uitgevoerd.

2.1 ALGEMEEN

Locatie		:	Lossersestraat 197 te Enschede
Ligging locatie		:	In het buitengebied ten noordoosten (ca. 1,5 km) van Enschede
Kadastrale gegevens		:	Gemeente Lonneker, sectie D, nummer 2514
Oppervlakte		:	Circa 495 m^2
Topografische aanduiding		:	Coördinaten: X: 260.318, Y: 474.523
Gebruik locatie	- voormalig	:	Agrarisch
	- huidig	:	Agrarisch
	- toekomstig	:	Woningbouw
Opdrachtgever		:	Almbier B.V.
Overige belanghebbenden		:	Geen

Op basis van de door de opdrachtgever beschikbaar gestelde gegevens verklaart Lycens B.V. dat de onderzoekslocatie geen eigendom is van Lycens B.V. of een aan Lycens B.V. gerelateerd bedrijf.

De onderzoekslocatie betreft een momenteel in agrarisch gebruik zijnde terrein direct ten noorden van de Lossersestraat 197 te Enschede. De locatie betreft momenteel een weide en is derhalve onverhard en onbebouwd. Ten zuiden van de bebouwing behorende tot de Lossersestraat 197 bevindt zich de Lossersestraat. Ten oosten van de onderzoekslocatie bevindt zich de Lonneker Molenweg.

2.2 HISTORISCHE INFORMATIE

Bron: *Bodematlas Gemeente Enschede*

Opdrachtgever: Almbier B.V., de heer M. Bosch

Bodematlas Provincie Overijssel

www.bodemloket.nl

https://bagviewer.kadaster.nl

www.topotijdreis.nl

Historisch gebruik

Op historisch kaartmateriaal vanaf 1908 is ten zuiden van de huidige onderzoekslocatie, ter plaatse van de huidige Losserstraat 197, bebouwing zichtbaar. De momenteel aanwezige bebouwing is volgens het kadaster gerealiseerd in 1920. De huidige Lossersestraat is op historisch kaartmateriaal vanaf 1850 zichtbaar. Voor zover zichtbaar en bekend is de onderzoekslocatie altijd in agrarisch gebruik geweest.

Informatie Gemeente Enschede

Uit de bodematlas van de Gemeente Enschede blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen ondergrondse tankinstallatie aanwezig is (geweest). Ten zuidwesten van de onderzoekslocatie, ter plaatse van de bebouwing behorende tot de Lossersestraat 191, bevindt zich volgens de bodematlas wel een ondergrondse tankinstallatie. Betreffende locatie bevindt zich circa 40 meter ten zuidwesten van de onderzoekslocatie.

Op circa 30 meter ten westen van de onderzoekslocatie (ter plaatse en westen van de Lonnekerstraat 187-189) is volgens de bodematlas een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat daarbij een sterke verontreiniging (overschrijding interventiewaarde) is aangetoond waarvan de omvang onbekend is. De verontreiniging is niet gedefieerd als een geval van (grond)verontreiniging. Verdere gegevens over het onderzoek zijn in de bodematlas van de Gemeente Enschede niet beschikbaar. Gezien de afstand tot de huidige onderzoekslocatie wordt verwacht dat de aangetoonde verontreiniging geen negatieve invloed heeft op de milieuhygienische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Uit de asbestsignaleringskaart blijkt verder dat ter plaatse van de onderzoekslocatie een kleine kans bestaat om asbest aan te treffen. Uit het historisch bodembestand blijkt tenslotte dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen historisch verdachte activiteiten bekend zijn. In bijlage 8 zijn overzichtskaarten uit de gemeentelijke bodematlas opgenomen.

Provinciale bodematlas

Uit de bodematlas van de Provincie Overijssel blijkt dat ter plaatse van en rondom de onderzoekslocatie geen bodemkwaliteitsgegevens bekend zijn. Uit de door Geofox-Lexmond opgestelde Asbestsignaleringskaart (vlakkenkaart) blijkt dat op de locatie een kleine kans aanwezig is om asbest aan te treffen. Uit de Asbestsignaleringskaart (puntenkaart) blijkt echter dat ter plaatse van de onderzoekslocatie er geen aanleiding is voor de aanwezigheid van asbest. Uit navraag bij de provincie Overijssel blijkt dat de Asbestsignaleringskaart is vastgesteld op basis van bureauonderzoek, waarbij geen locatiebezoek of dossieronderzoek is uitgevoerd. Uit de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie een hoge verwachting aanwezig is.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie ten aanzien van zowel chemische parameters als asbest als onverdacht te beschouwen.

2.3 GEOHYDROLOGISCHE GEGEVENS

Uit de Grondwaterkaart van Nederland (Dienst Grondwaterverkenning TNO) zijn de volgende (hydro)geologische gegevens afkomstig:

Ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt zich tot circa 3 m-mv een watervoerend pakket welke overwegend bestaat uit matig fijn tot matig grof zand. Vervolgens bevindt zich tot een diepte van circa 25 m-mv een scheidende laag welke voornamelijk bestaat uit matig tot uiterst grof zand. Onder de scheidende laag bevindt zich een gestuwd complex.

De stroming van het freatische grondwater in het eerste watervoerende pakket is globaal in westelijke richting. Lokaal kan de grondwaterstroming van deze richting afwijken. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied en/of boringsvrije zone.

3 UITVOERING ONDERZOEK

3.1 HYPOTHESE

Chemische parameters

In het kader van de NEN 5740 is een hypothese gesteld over het karakter van de onderzoekslocatie. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek (hoofdstuk 2) wordt de locatie beschouwd als "onverdacht". De hypothese vormt het uitgangspunt van de gevolgde onderzoeksstrategie tijdens dit onderzoek.

Asbest

In het kader van de NEN 5707 is een hypothese gesteld over het karakter van de onderzoekslocatie. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de locatie beschouwd als onverdacht. Een verkennend onderzoek asbest conform NEN 5707 wordt niet noodzakelijk geacht.

3.2 ONDERZOEKSSTRATEGIE

Op basis van de gestelde hypothese wordt de locatie onderzocht conform de strategie voor een 'onverdachte niet-lijnvormige locatie' (ONV-NL). De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 495 m^2. Conform de gehanteerde onderzoeksstrategie kan afgeleid worden dat in totaal 2 boringen tot 0.5 meter diepte, 1 boring tot circa 2,0 m-mv of de heersende grondwaterstand en 1 boring tot circa 1.5 meter onder de heersende grondwaterstand uitgevoerd moeten worden. De boring tot onder de grondwaterspiegel zal met een peilbuis worden afgewerkt voor het grondwateronderzoek.

3.3 UITVOERING VELDWERK

Het veldwerk is uitgevoerd op 4 juli 2016 door de heer B.A. Jansen van Lycens B.V.. De veldwerkzaamheden zijn onder certificaat (K46918/08) uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000: 'veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek' en de daarbij behorende VKB-protocollen. Voor aanvang van de veldwerkzaamheden is een maaiveldinspectie uitgevoerd. De inspectie-efficiency wordt geschat op 90-100%.

Vervolgens zijn in totaal 4 boringen verricht. Hiervan zijn 2 boringen verricht tot circa 0,5 m-mv en 2 boringen tot circa 2,0 m-mv waarvan 1 boring is afgewerkt met een peilbuis. Het filter van de peilbuis staat op een diepte van circa 1,0 tot 2,0 m-mv. De peilbuis is na plaatsing op 4 juli 2016 door de heer B.A. Jansen en voor bemonstering conform NEN 5744:2011 op 11 juli door de heer R.A. Fieten doorgepompt. De posities van de onderzoekspunten zijn op de tekening in bijlage 2 weergegeven.

Het vrijkomende materiaal is zintuiglijk beoordeeld op samenstelling, geur, kleur en overige bijzonderheden die kunnen duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. De resultaten zijn samengevat beschreven in paragraaf 3.4. De uitgetekende bodemprofielen zijn opgenomen in bijlage 3.

3.4 ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN

Tijdens de maaiveldinspectie zijn op het maaiveld van de locatie geen asbestverdachte materialen of overige bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging.

Uit de bodemprofielen blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit zeer fijn zand in de bovengrond en zwak zandig leem in de ondergrond. Plaatselijk bestaat de bovengrond vanaf circa 0,3 m-mv uit matig zandig leem. Verspreid over de locatie zijn in de bovengrond bestaande uit zand sporen puin waargenomen. Er zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen in de bodem.

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk is een gemiddelde grondwaterstand waargenomen van circa 0,5 m-mv. De grondwaterstand kan afhankelijk van seizoen en positie op de locatie variëren.

3.5 UITVOERING LABORATORIUM ONDERZOEK

Bij de uitvoering van het laboratoriumonderzoek is de gehanteerde onderzoeksstrategie in de NEN-5740 als leidraad gebruikt (bijlage 7). Het onderzoek is uitgevoerd door het laboratorium "Eurofins Analytico B.V." te Barneveld dat geaccrediteerd is volgens de AS3000. Voor het inschatten van de risico's van eventueel aanwezige verontreinigingen zijn de analyseresultaten (meetwaarden) van het laboratorium gestandaardiseerd (GSSD) en vervolgens getoetst aan de streef-, achtergrond- en interventiewaarden bodemsanering (bijlage 6). Het toetsresultaat wordt weergegeven als index en geeft de verhouding weer tussen het gemeten gehalte en de streef-, achtergrond- en interventiewaarden.

Voor de beoordeling van de kwaliteit van de grond en het grondwater is 1 mengmonster van de bovengrond, 1 mengmonster van de ondergrond en 1 grondwatermonster chemisch-analytisch onderzocht op het standaardpakket (bijlage 7). In tabel 3.1 op de volgende pagina is de monstercodering, de samenstelling en het doel van het (samengestelde meng-) monster weergegeven.

Tabel 3.1: Samenstelling van de (meng)monsters

Monstercode	Monsters	Diepte (m-mv)	Doel
Grond			
MM BG	01-1	0,00-0,50	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit bovengrond
	02-1	0,00-0,50	
	03-1	0,00-0,50	
	04-1	0,00-0,30	
MM OG	01-2	0,50-1,00	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit ondergrond
	01-3	1,00-1,50	
	01-4	1,50-2,00	
	02-2	0,50-1,00	
	02-3	1,00-1,50	
	02-4	1,50-2,00	
Grondwater			
01-1-1		1,00-2,00	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit grondwater

Opgemerkt wordt dat de zintuiglijk schone leemlaag in de bovengrond ter plaatse van boring 04 niet onderzocht is. Dit aangezien het niet toegestaan is om monsters met verschillende texturen (zand en leem) te mengen. Aangenomen wordt dat de chemische kwaliteit van de leemlaag in de bovengrond vergelijkbaar is met de zintuiglijk vergelijkbare en onderzochte leemlaag in de ondergrond.

4 RESULTATEN

De laboratoriumrapporten zijn opgenomen in bijlage 5. In bijlage 4 zijn de analyseresultaten getoetst aan de streef-, achtergrond- en interventiewaarden.

4.1 ANALYSERESULTATEN GROND

Tabel 4.1 geeft een volledig overzicht van de interpretatie van de analyseresultaten van de grond(meng)-monsters. Indien er gestandaardiseerde gehalten zijn aangetoond groter dan de achtergrondwaarde, zijn tevens de meetwaarden vermeld in milligram per kilogram droge stof (mg/kg ds). Naast de meetwaarde is tevens het gestandaardiseerde gehalte (GSSD) en de index weergegeven. De niet weergegeven parameters overschrijden de achtergrondwaarde niet.

Tabel 4.1: Interpretatie van de analyseresultaten van de grond(meng)monsters

(Meng)monster	Parameter	Meetwaarde	GSSD	Index	Monsterconclusie
MM BG	Barium	*	-	-	Voldoet aan de achtergrondwaarde
MM OG	Barium	*	-	-	Voldoet aan de achtergrondwaarde

- : niet bepaald
≤0 : kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
≥0<0.5 : groter dan de achtergrondwaarde, kleiner dan ½(achtergrondwaarde+interventiewaarde)
≥0.5<1 : gelijk aan of groter dan ½(achtergrondwaarde+interventiewaarde)
≥1 : gelijk aan of groter dan de interventiewaarde
* : de normwaarden voor barium zijn tijdelijk buiten werking gesteld, met uitzondering van duidelijk antropogene verontreinigingen.

Bespreking resultaten

In zowel de boven- als ondergrond zijn geen parameters in een verhoogd gehalte gemeten. Er bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond derhalve geen belemmering tegen de geplande herinrichting van het terrein en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

4.2 ANALYSERESULTATEN GRONDWATER

Tabel 4.2 geeft een overzicht van de peilbuisspecificaties en de analyseresultaten van het grondwatermonster. Indien er concentraties zijn gemeten hoger dan de streefwaarde, dan zijn de betreffende parameters en concentraties vermeld in microgram per liter (µg/l). Tevens zijn de index en de monsterconclusie weergegeven.

Tabel 4.2: Interpretatie van de analyseresultaten van het grondwatermonster

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwater-stand (m-mv)	Parameter	Meetwaarde /GSSD	Index	Monster-conclusie	Troebelheid (NTU)	Zuurgraad (pH)	Geleidingsver-mogen (uS/cm)
01-1-1	1,00-2,00	0,25	Barium Zink	310 90	0,45 0,03	Overschrijding streefwaarde	480#	6,8	240

- : niet onderzocht
≤0 : kleiner dan of gelijk aan de streefwaarde
>0≤0.5 : groter dan de streefwaarde, gelijk aan of kleiner dan ½(streefwaarde+interventiewaarde)
>0.5<1 : groter dan ½(streefwaarde+interventiewaarde)
≥1 : gelijk aan of groter dan de interventiewaarde
: de gemeten troebelheid is hoger dan 10 NTU. Tijdens monstername is vastgesteld dat het maximale onttrekkingsdebiet 500 ml/min bedroeg, de verlaging van het waterniveau in de peilbuis niet meer dan 50 centimeter bedroeg en het filterdeel niet belucht is. Tevens was tijdens de bemonstering sprake van een constante EGV. Aangezien aan de eisen uit de NEN 5744:2011 is voldaan, is ondanks de hoger gemeten NTU overgegaan tot bemonstering. De gemeten troebelheid wordt niet van invloed geacht op de analyseresultaten.

Bespreking resultaten

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht verhoogde concentraties aan barium en zink bevat. Aangezien met betrekking tot de verhoogde concentraties geen antropogene bron bekend is, zijn barium en zink vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande herinrichting van de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

5 CONCLUSIES

In opdracht van Almbier B.V. heeft Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een deel van de locatie Lossersestraat 197 te Enschede.

De aanleiding voor het onderzoek is de geplande herinrichting van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. De geplande herinrichting voorziet in de realisatie van een nieuwe woning.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande herinrichting van de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Hiervoor is de milieuhygienische kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld door het verrichten van een aantal boringen en het analyseren van een aantal grond- en grondwatermonsters.

Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

5.1 RESULTATEN GROND

Chemisch-analytisch zijn in zowel de boven- als ondergrond geen parameters in verhoogde gehalten gemeten. De milieuhygienische kwaliteit van de grond vormt geen belemmering voor de geplande herinrichting van de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

5.2 RESULTATEN GRONDWATER

Chemisch-analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties aan barium en zink aangetoond. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande herinrichting van de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentraties aan barium en zink geen antropogene bron bekend is, zijn betreffende parameters vermoedelijk van nature in verhoogde concentraties in het grondwater aanwezig.

5.3 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, ons inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande herinrichting van de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

Mocht bij herinrichting van de locatie grond vrijkomen dan wordt aanbevolen deze grond op eigen locatie te hergebruiken. Bij toepassing van de grond in een werk elders, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Op basis van de bekende gegevens is een indicatieve toetsing uitgevoerd. Hieruit blijkt dat eventueel vrijkomende grond voldoet aan de achtergrondwaarden en derhalve zonder beperkingen toegepast kan worden. De daadwerkelijke kwaliteit van eventueel af te voeren grond zal middels een partijkeuring vastgesteld moeten worden en kan afwijken van de indicatieve toetsing.

De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde concentraties aan barium en zink in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygienische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten concentraties geen belemmering voor de geplande herinrichting van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als ‘onverdacht’ kan worden aangemerkt is, op basis van de criteria als genoemd in de NEN 5707, niet juist gebleken. Op basis van de uitgevoerde onderzoeksinspanning, de ervaring van de veldwerker en onderzoeksresultaten van vergelijkbare onderzoeken in het verleden kan echter worden aangenomen dat de bodem geen asbest bevat in gehalten boven de interventiewaarde en/of hergebruiksnorm. Het nemen van aanvullende maatregelen ten aanzien van asbest in bodem wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

6 BETROUWBAARHEID ONDERZOEK

Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Lycens B.V. streeft bij elk bodemonderzoek naar een optimale representativiteit.

Hoewel voldaan wordt aan de wettelijke verplichtingen, is onderhavig onderzoek gebaseerd op het verrichten van een beperkt aantal boringen en het nemen en analyseren van een beperkt aantal monsters. Hierdoor blijft het mogelijk dat plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van grond en/of grondwater aanwezig zijn welke tijdens het onderzoek niet naar voren zijn gekomen. Lycens B.V. is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard ook.

Hierbij wordt er tevens op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Beïnvloeding van grond- en grondwaterkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na uitvoering van dit onderzoek (bijvoorbeeld door bouwrijp maken of aanvoer van grond van elders). Naarmate er een langere tijd is verlopen na uitvoering van het onderzoek, dient meer voorzichtigheid/voorbehoud te worden betracht bij het gebruik van de onderzoeksresultaten.

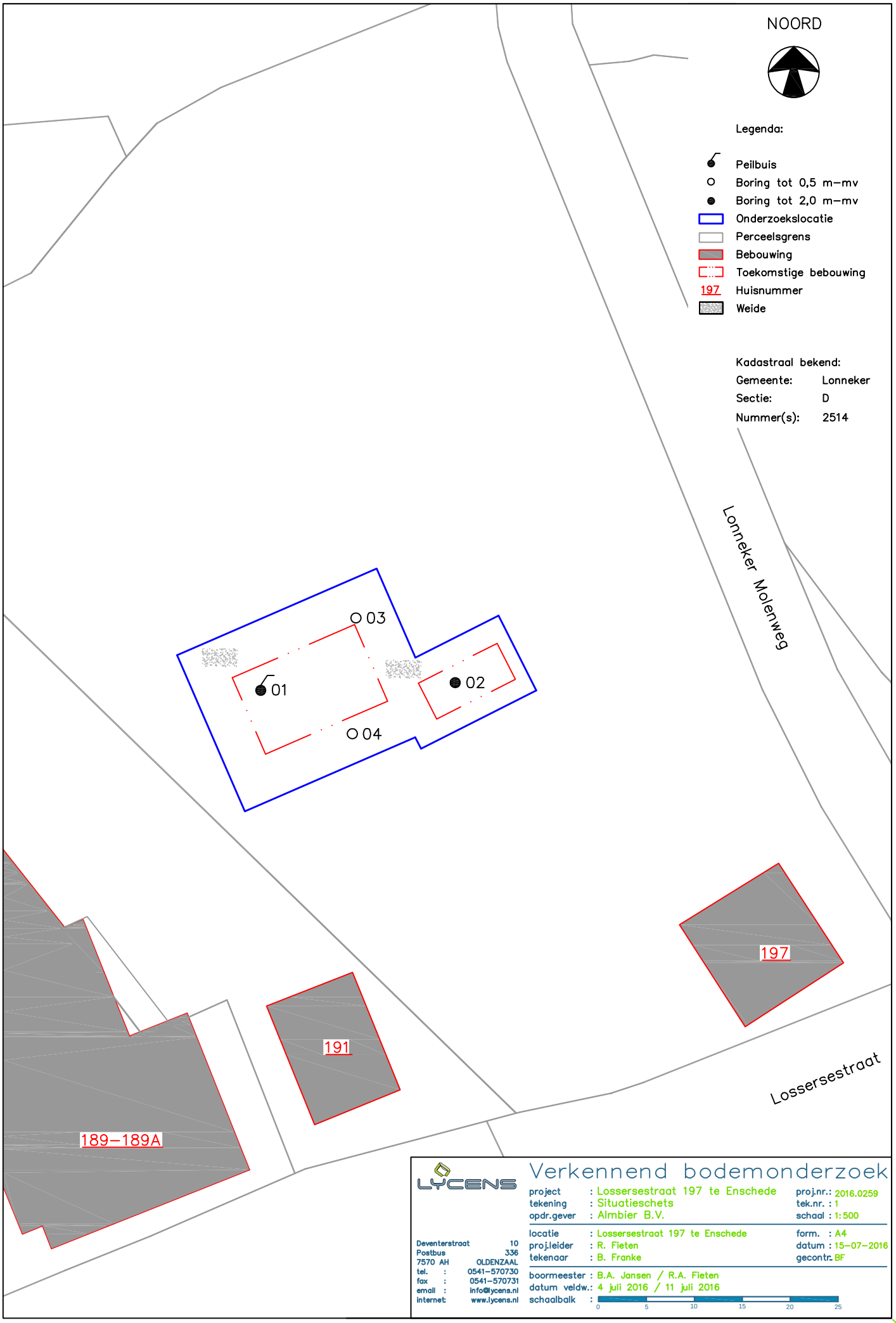
BIJLAGE I

LOCATIEKAART

Onderdeel	:	Locatiekaart
Schaal	:	1:25.000 (Bron: Topografische kaart van Nederland)
Projectnummer	:	2016.0259
Opdrachtgever	:	Almbier B.V.

BIJLAGE 2

SITUATIESCHETS



LYCENS

Verkennend bodemonderzoek

project	: Lossersestraat 197 te Enschede	proj.nr.:	2016.0259
tekening	: Situatieschets	tek.nr. :	1
opdr.gever	: Almbier B.V.	schaal :	1:500
locatie	: Lossersestraat 197 te Enschede	form. :	A4
proj.leider	: R. Fieten	datum :	15-07-2016
tekenaar	: B. Franke	gecontr.	BF
boormeester	: B.A. Jansen / R.A. Fieten		
datum veldw.	: 4 juli 2016 / 11 juli 2016		
schaalbalk	: 0 5 10 15 20 25		

Deventerstraat 10
Postbus 336
7570 AH OLDENZAAL
tel. : 0541-570730
fax : 0541-570731
email : info@lycens.nl
internet : www.lycens.nl

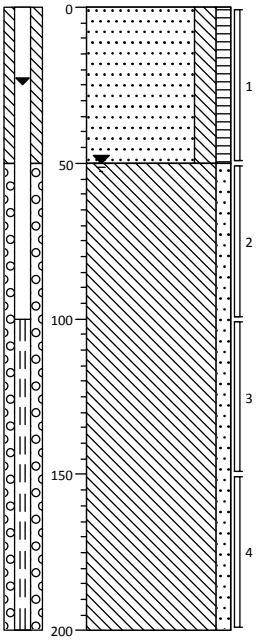
Van deze tekening liggen alle auteursrechten bij Lycens b.v.

BIJLAGE 3

BOORSTATEN

Bijlage 3

Boring: 01



0 weiland

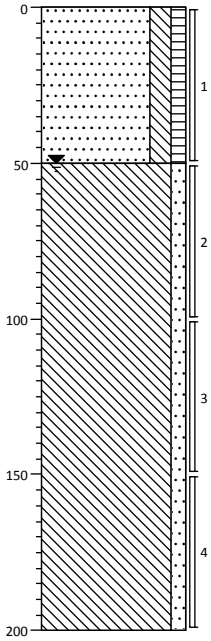
Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, sporen puin, donkerbruin, Edelmanboor

50

Leem, zwak zandig, sporen oer, beigegrijs, Edelmanboor

200

Boring: 02



0 weiland

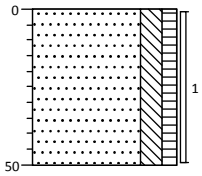
Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, sporen puin, donkerbruin, Edelmanboor

50

Leem, zwak zandig, sporen oer, beigegrijs, Edelmanboor

200

Boring: 03

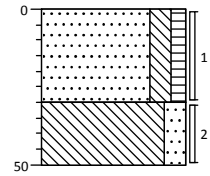


0 weiland

Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, sporen puin, donkerbruin, Edelmanboor

50

Boring: 04



0 weiland

Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, sporen puin, donkerbruin, Edelmanboor

30

Leem, matig zandig, beigegrijs, Edelmanboor

50

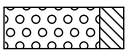
Projectcode: 2016.0259
Opdrachtgever: Almbier B.V.
Projectnaam: Lossersestraat 197 te Enschede

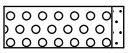
Projectleider: R. Fieten
Boormeester: B. Jansen
Schaal 1: 25

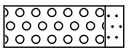
getekend volgens NEN 5104

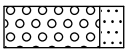
Legenda (conform NEN 5104)

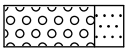
grind


Grind, siltig

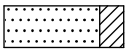

Grind, zwak zandig

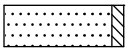

Grind, matig zandig

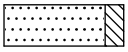

Grind, sterk zandig

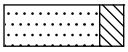

Grind, uiterst zandig

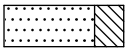
zand


Zand, kleïig

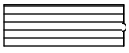

Zand, zwak siltig


Zand, matig siltig

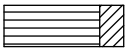

Zand, sterk siltig

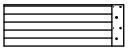

Zand, uiterst siltig

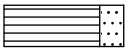
veen


Veen, mineraalarm

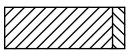
Veen, zwak kleïig

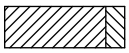

Veen, sterk kleïig

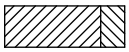

Veen, zwak zandig

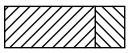

Veen, sterk zandig

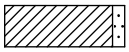
klei

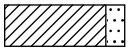

Klei, zwak siltig

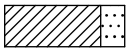

Klei, matig siltig


Klei, sterk siltig


Klei, uiterst siltig


Klei, zwak zandig


Klei, matig zandig

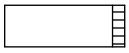

Klei, sterk zandig

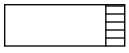
leem

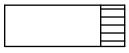
Leem, zwak zandig

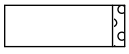
Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

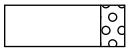

zwak humeus


matig humeus


sterk humeus


zwak grindig

matig grindig


sterk grindig

geur

geen geur

zwakke geur

matige geur

sterke geur

uiterste geur

olie

geen olie-water reactie

zwakke olie-water reactie

matige olie-water reactie

sterke olie-water reactie

uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

>0

>1

>10

>100

>1000

>10000

monsters

geroerd monster

ongeroerd monster

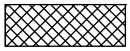
overig

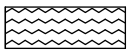
bijzonder bestanddeel

Gemiddeld hoogste grondwaterstand

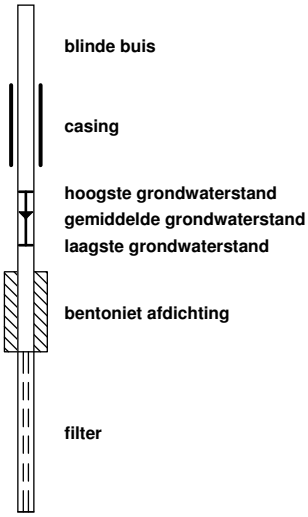
grondwaterstand

Gemiddeld laagste grondwaterstand


slib


water

peilbuis



BIJLAGE 4

TOETSING ANALYSECERTIFICATEN

Tabel 1: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		MM BG			MM OG		
Certificaatcode		2016077683			2016077683		
Boring(en)		01, 02, 03, 04			01, 01, 01, 02, 02, 02		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50			0,50 - 2,00		
Humus	% ds	5,4			0,80		
Lutum	% ds	5,7			20		
Datum van toetsing		11-7-2016			11-7-2016		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
METALEN							
Kobalt [Co]	mg/kg ds	4,7	11,8	-0,02	9,6	11,2	-0,02
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	<4	<6	-0,45	20	23	-0,18
Koper [Cu]	mg/kg ds	7,2	12,0	-0,19	7,5	9,5	-0,2
Zink [Zn]	mg/kg ds	32	60	-0,14	37	45	-0,16
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,31	0,44	-0,01	<0,2	<0,2	-0,03
Barium [Ba]	mg/kg ds	23	61 (6)		22	26 (6)	
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,067	0,089	-0	<0,05	<0,04	-0
Lood [Pb]	mg/kg ds	24	33	-0,04	<10	<8	-0,09
PAK							
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 facto	mg/kg ds	0,41			0,35		
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,073	0,073		<0,05	<0,04	
Chryseen	mg/kg ds	0,056	0,056		<0,05	<0,04	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
PAK 10 VROM	mg/kg ds		0,41	-0,03		<0,35	-0,03
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN							
PCB (som 7)	mg/kg ds		<0,0091	-0,01		<0,025	0,01
PCB (7) (som, 0.7 factor)	mg/kg ds	0,0049			0,0049		
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004	
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004	
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004	
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN							
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	4 (6)		<3	11 (6)	
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	<35	<45	-0,03	<35	<123	-0,01
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<5	6 (6)		<5	18 (6)	
Minerale olie C16 - C21	mg/kg ds	<5	6 (6)		<5	18 (6)	
Minerale olie C21 - C30	mg/kg ds	<11	14 (6)		<11	39 (6)	
Minerale olie C30 - C35	mg/kg ds	8,1	15,0 (6)		<5	18 (6)	
Minerale olie C35 - C40	mg/kg ds	<6	8 (6)		<6	21 (6)	
OVERIG							
Gloeirest	% (m/m) ds	94,2			97,8		
Droge stof	% m/m	74,8	74,8 (6)		74,5	74,5 (6)	
Lutum	%	5,7			20		
Organische stof (humus)	%	5,4			0,80		

----------	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Achtergrondwaarde
<=T	: Kleiner of gelijk aan Tussenwaarde
8,88	: <= Interventiewaarde
8,88	: > Interventiewaarde
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: (GSSD - AW) / (I - AW)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 2.0.0 -

Tabel 2: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		AW	WO	IND	I
METALEN					
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt [Co]	mg/kg ds	15	35	190	190
Koper [Cu]	mg/kg ds	40	54	190	190
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
Lood [Pb]	mg/kg ds	50	210	530	530
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	1,5	88	190	190
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	35	39	100	100
Zink [Zn]	mg/kg ds	140	200	720	720
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	190	190	500	5000

Tabel 3: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Watermonster		01-1-1		
Datum		11-7-2016		
Filterdiepte (m -mv)		1,00 - 2,00		
Datum van toetsing		15-7-2016		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde		
		Meetw	GSSD	Index
METALEN				
Kobalt [Co]	µg/l	3,8	3,8	-0,2
Nikkel [Ni]	µg/l	11	11	-0,07
Koper [Cu]	µg/l	2,5	2,5	-0,21
Zink [Zn]	µg/l	*90*	*90*	*0,03*
Molybdeen [Mo]	µg/l	<2	<1	-0,01
Cadmium [Cd]	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05
Barium [Ba]	µg/l	*310*	*310*	*0,45*
Kwik [Hg]	µg/l	<0,05	<0,04	-0,04
Lood [Pb]	µg/l	<2	<1	-0,23
AROMATISCHE VERBINDINGEN				
BTEX (som)	µg/l	<0,9	0,6[6]	
Xylenen (som, 0.7 factor)	µg/l	0,21		
Benzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0
Ethylbenzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,03
Tolueen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
Xylenen (som)	µg/l		<0,21	0
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,2	<0,1	
ortho-Xyleen	µg/l	<0,1	<0,1	
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,77[2,14]	
PAK				
Naftaleen	µg/l	<0,02	<0,01	0
PAK 10 VROM	-		<0,00020[11]	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
CKW (som)	µg/l	<1,6		
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
Dichloorpropaan	µg/l		<0,42	-0
1.2-Dichloorethenen (som, 0.7 facto	µg/l	0,14		
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+1,3)	µg/l	0,42		
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l		<0,14	0,01
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	0,01
cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	
Dichloormethaan	µg/l	<0,2	<0,1	0
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,2	<0,1[14]	
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,1	<0,1	0,01
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,1	<0,1	0
Vinylchloride	µg/l	<0,1	<0,1	0,02
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	µg/l	<10	7[6]	
Minerale olie C10 - C40	µg/l	<50	<35	-0,03
Minerale olie C12 - C16	µg/l	<10	7[6]	
Minerale olie C16 - C21	µg/l	<10	7[6]	
Minerale olie C21 - C30	µg/l	<15	11[6]	
Minerale olie C30 - C35	µg/l	<10	7[6]	
Minerale olie C35 - C40	µg/l	<10	7[6]	

---------- : Geen toetsnorm aanwezig
< : kleiner dan de detectielimiet
8,88 : <= Streefwaarde
8,88 : > Streefwaarde
8,88 : > Interventiewaarde
>T : Groter dan Tussenwaarde
11 : Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
14 : Streefwaarde ontbreekt zorgplicht van toepassing
2 : Enkele parameters ontbreken in de som
6 : Heeft geen normwaarde
: verhoogde rapportagegrens
GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde
Index : (GSSD - S) / (I - S)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 2.0.0 -

Tabel 4: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		S	S Diep	Indicatief	I
METALEN					
Barium [Ba]	µg/l	50	200		625
Cadmium [Cd]	µg/l	0,4	0,06		6
Kobalt [Co]	µg/l	20	0,7		100
Koper [Cu]	µg/l	15	1,3		75
Kwik [Hg]	µg/l	0,05	0,01		0,3
Lood [Pb]	µg/l	15	1,7		75
Molybdeen [Mo]	µg/l	5	3,6		300
Nikkel [Ni]	µg/l	15	2,1		75
Zink [Zn]	µg/l	65	24		800
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
Benzeen	µg/l	0,2			30
Ethylbenzeen	µg/l	4			150
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	6			300
Tolueen	µg/l	7			1000
Xylenen (som)	µg/l	0,2			70
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l			150	
PAK					
Naftaleen	µg/l	0,01			70
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	0,01			300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	0,01			130
1,1-Dichloorethaan	µg/l	7			900
1,1-Dichlooretheen	µg/l	0,01			10
1,2-Dichloorethaan	µg/l	7			400
Dichloormethaan	µg/l	0,01			1000
Dichloorpropaan	µg/l	0,8			80
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	0,01			40
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	0,01			10
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l				630
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	24			500
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	6			400
Vinylchloride	µg/l	0,01			5
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,01			20
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	µg/l	50			600

BIJLAGE 5

ANALYSECERTIFICATEN

eurofins | — analytico®

Lycens
T.a.v. B. Franke
Deventerstraat 10
7570 AH OLDENZAAL

Analysecertificaat

Datum: 11-Jul-2016

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2016077683/1
Uw project/verslagnummer	2016.0259
Uw projectnaam	Lossersestraat 197 te Enschede
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	04-Jul-2016

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van
de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	2016.0259	Certificaatnummer/Versie	2016077683/1
Uw projectnaam	Lossersestraat 197 te Enschede	Startdatum	04-Jul-2016
Uw ordernummer		Rapportagedatum	11-Jul-2016/08:53
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	B. Jansen	Pagina	1/2
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2
	Voorbehandeling			
	Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses			
S	Droge stof	% (m/m)	74.8	74.5
S	Organische stof	% (m/m) ds	5.4	0.8
Q	Gloeirest	% (m/m) ds	94.2	97.8
S	Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	5.7	20.4
	Metalen			
S	Barium (Ba)	mg/kg ds	23	22
S	Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.31	<0.20
S	Kobalt (Co)	mg/kg ds	4.7	9.6
S	Koper (Cu)	mg/kg ds	7.2	7.5
S	Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.067	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	20
S	Lood (Pb)	mg/kg ds	24	<10
S	Zink (Zn)	mg/kg ds	32	37
	Minerale olie			
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	8.1	<5.0
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35
	Polychloorbifenylen, PCB			
S	PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM BG	04-Jul-2016	9097021
2	MM OG	04-Jul-2016	9097022

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	2016.0259	Certificaatnummer/Versie	2016077683/1
Uw projectnaam	Lossersestraat 197 te Enschede	Startdatum	04-Jul-2016
Uw ordernummer		Rapportagedatum	11-Jul-2016/08:53
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	B. Jansen	Pagina	2/2
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2
S	PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 [1)]	0.0049 [1)]
	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Fluorantheen	mg/kg ds	0.073	<0.050
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Chryseen	mg/kg ds	0.056	<0.050
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.41	0.35 [1)]

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM BG	04-Jul-2016	9097021
2	MM OG	04-Jul-2016	9097022

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2016077683/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9097021	01	1	0	50	0533049949	MM BG
9097021	02	1	0	50	0533049958	
9097021	03	1	0	50	0533049954	
9097021	04	1	0	30	0533049947	
9097022	01	2	50	100	0533049946	MM 0G
9097022	02	2	50	100	0533049953	
9097022	01	3	100	150	0533049945	
9097022	02	3	100	150	0533049944	
9097022	01	4	150	200	0533049950	
9097022	02	4	150	200	0533049955	
9097022					0901820304	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2016077683/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2016077683/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Lutum (fractie < 2 µm)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK (10 VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juli 2011.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Lycens
T.a.v. B. Franke
Deventerstraat 10
7570 AH OLDENZAAL

Analysecertificaat

Datum: 15-Jul-2016

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2016080905/1
Uw project/verslagnummer	2016.0259
Uw projectnaam	Lossersestraat 197 te Enschede
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	11-Jul-2016

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van
de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	2016.0259	Certificaatnummer/Versie	2016080905/1
Uw projectnaam	Lossersestraat 197 te Enschede	Startdatum	11-Jul-2016
Uw ordernummer		Rapportagedatum	15-Jul-2016/07:31
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	R. Fieten	Pagina	1/2
Monstermatrix	Water; Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1
	Metalen		
S	Barium (Ba)	µg/L	310
S	Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S	Kobalt (Co)	µg/L	3.8
S	Koper (Cu)	µg/L	2.5
S	Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0
S	Nikkel (Ni)	µg/L	11
S	Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S	Zink (Zn)	µg/L	90
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S	Benzeen	µg/L	<0.20
S	Tolueen	µg/L	<0.20
S	Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S	o-Xyleen	µg/L	<0.10
S	m,p-Xyleen	µg/L	<0.20
S	Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 [1)]
	BTEX (som)	µg/L	<0.90
S	Naftaleen	µg/L	<0.020
S	Styreen	µg/L	<0.20
	Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S	Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S	Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S	Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S	Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S	Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S	1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S	1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S	cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	01-1-1	11-Jul-2016	9106924

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	2016.0259	Certificaatnummer/Versie	2016080905/1
Uw projectnaam	Lossersestraat 197 te Enschede	Startdatum	11-Jul-2016
Uw ordernummer		Rapportagedatum	15-Jul-2016/07:31
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	R. Fieten	Pagina	2/2
Monstermatrix	Water; Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1
S	trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
	CKW (som)	µg/L	<1.6
S	Tribroommethaan	µg/L	<0.20
S	Vinylchloride	µg/L	<0.10
S	1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S	1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 [1)]
S	1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S	1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S	1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S	Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
	Minerale olie		
	Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10
	Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10
	Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10
	Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
	Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10
	Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	01-1-1	11-Jul-2016	9106924

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.
VA

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2016080905/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9106924	01	1	100	200	0680137417	01-1-1
9106924	01	2	100	200	0800467721	
9106924					0680137417	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2016080905/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2016080905/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juli 2011.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

BIJLAGE 6

DEFENITIE ACHTERGROND-, STREEF- EN INTERVENTIEWAARDEN

TOETSINGSCRITERIA

Voor het inschatten van de risico's voor de volksgezondheid en het milieu worden de analyseresultaten getoetst aan de achtergrond-/streef- en interventiewaarden bodemsanering van het ministerie van VROM (Uit Nederlandse Staatscourant nr. 247 d.d. 20-12-2007 (Regeling bodemkwaliteit) en nr. 122, d.d. 27-06-2008 (wijziging Regeling bodemkwaliteit)).

Achtergrondwaarde: deze waarde geeft het gehalte in de grond aan chemische stoffen voor een goede bodemkwaliteit weer, waarvoor geldt dat geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen. De achtergrondwaarde betreft een referentiewaarde voor natuurlijk voorkomende verhoogde gehalten in de grond;

Streefwaarde: deze waarde geeft de concentratie in het grondwater aan chemische stoffen voor het uiteindelijk te bereiken kwaliteitsniveau van de bodem aan, die alle mogelijke functies kan vervullen;

Interventiewaarde: deze waarde geeft het concentratieniveau voor verontreinigingen in grond en grondwater aan waarboven ernstige vermindering of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier of plant. Bij gehalten boven deze interventiewaarde is sprake van een sterke (bodem)verontreiniging.

Bij concentratieniveaus tussen de achtergrond- / streef- en de interventiewaarde wordt een nader onderzoek aanbevolen indien het aangetoonde gehalte groter is dan ½ (achtergrond- of streefwaarde + interventiewaarde).

Bij de interpretatie van de concentratieniveaus van de gemeten waarden dient, mede gezien het voorlopige karakter van de toetsingswaarden, rekening te worden gehouden met een groot aantal factoren, zoals de huidige en toekomstige bestemming van een locatie, de bodemopbouw en de historische informatie.

Met de invoering van BoToVa per 1 juli 2013 worden de gemeten gehalten, middels de analytisch bepaalde gehalten lutum en organische stof, gecorrigeerd naar het gestandaardiseerde gehalte (GSSD). Het gestandaardiseerde gehalte wordt vervolgens getoetst aan de achtergrond-/streef- en interventiewaarden voor een standaard bodem (25% lutum en 10% organische stof).

In de toetsing is een index opgenomen. Deze index wordt bepaald aan de hand van de formule: (GSSD-AW/S)/(I-AW/S). Is de index die hieruit volgt negatief, dan is de GSSD kleiner dan de AW/S. Bevindt de index zicht tussen 0 en 1 dan is er sprake van een gehalte tussen de achtergrond-/streefwaarde en de interventiewaarde. Is de index groter dan 1 dan is er sprake van een interventiewaarde overschrijding. Mocht de index gelijk of hoger zijn dan 0,5 dan is er sprake van een tussenwaarde-overschrijding en zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden.

In de monsterconclusie is het resultaat weergegeven op basis van de Regeling Bodemkwaliteit. Hierbij wordt aangegeven of het monster voldoet aan de achtergrondwaarde; de achtergrondwaarde overschrijdt of de interventiewaarde overschrijdt.

BIJLAGE 7

ONDERZOEKSSTRATEGIE NEN-5740

ONDERZOEKSSTRATEGIE NEN-5740 VOOR EEN "NIET-VERDACHTE" LOCATIE.

.1 Veldwerk

Conform de NEN-5740 dient op een niet-verdachte locatie het onderzoek te worden uitgevoerd volgens een systematische monstememing waarbij de boringen volgens een gelijkmatig patroon over de locatie worden verdeeld. Hierbij worden tevens de richtlijnen gehanteerd zoals beschreven in de BRL 2000, protocol 2001 en 2002.

Het bij de uitvoering van de boringen vrijkomende bodemmateriaal wordt zintuiglijk beoordeeld op geur, kleur en textuur.

Bij het bepalen van de posities voor de boringen en peilbuizen en bij de bemonstering wordt rekening gehouden met eventuele waargenomen afwijkingen op de locatie en met de gegevens uit de inventarisatie.

Het aantal te verrichten boringen en te nemen grond- en grondwatermonsters staat in relatie tot de oppervlakte van de locatie.
Van iedere afzonderlijk te onderscheiden bodemlaag of per maximaal 0.5 meter laagdikte worden grondmonsters genomen.

.2 Laboratorium onderzoek

Het analyseprogramma is gericht op een groot aantal verontreinigende stoffen teneinde een zo compleet mogelijk beeld te verkrijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van grond en grondwater op de locatie.
Hiertoe wordt uitgegaan van standaard-analysepakketten. Deze pakketten staan hieronder vermeld.
Het betreft het nieuwe standaardpakket hetgeen in werking is getreden op 1 juli 2008.
Met de inwerkingtreding per 1 juli vervalt het oude basispakket van de NEN 5740.

Standaard pakket bodem (nieuw):
- Lutum en organische stof
- Metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn)
- Minerale olie
- PAK (10 VROM)
- PCB (7)

Standaard pakket grondwater (nieuw):
- Metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn)
- Aromaten (BTEXN) en styreen
- VoCl (11), vinylchloride, 1,1-dichlooretheen, 1,1-dichloorpropaan, 1,2-dichloorpropaan, 1,3-dichloorpropaan, bromoform
- Minerale olie

De grondmonsters worden in het laboratorium gemengd. Alleen monsters met een zintuiglijk grote vergelijkbaarheid worden gemengd, waardoor het risico van verdunning van een eventuele verontreiniging geminimaliseerd wordt.

De (meng)monsters van de bovengrond worden behandeld met florisil. Hiermee wordt een storend effect van mogelijk aanwezige humuszuur- en PAK-achtige verbindingen op de analyse van minerale olie geminimaliseerd.

De (meng)monsters van de ondergrond worden niet onderzocht op de aanwezigheid van vluchtige aromatische en vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen indien deze stoffen in het grondwater worden bepaald.

Zowel van de boven- als van de ondergrond wordt een representatief grond(meng)monster geselecteerd waarvan het lutum- en organische stofgehalte in het laboratorium wordt bepaald. Deze gehalten worden gehanteerd bij de bepaling van de streef- en interventiewaarden van bovengenoemde parameters.

Bij de analyses wordt gebruik gemaakt van de methoden zoals beschreven in de Nederlandse Normen en Praktijkrichtlijnen waaronder de BRL 2000 en AS3000

BIJLAGE 8
HISTORISCH ONDERZOEK

Bodem en Ondergrond Gemeente Enschede

July 15, 2016

1:2,257

Kadastrale grens

- Administratief
- Definitief
- Voorlopig
- Perceel
- Onderzoekslokatie

0 0.0275 0.055 0.11 mi

0 0.0425 0.085 0.17 km

Esri Nederland, Kadaster

Enschede

Bodem en Ondergrond Gemeente Enschede

July 15, 2016

1:2,257

Kadastrale grens

- Administratief
- Definitief
- Voorlopig
- Perceel
- Gevallen grondverontreinigingen

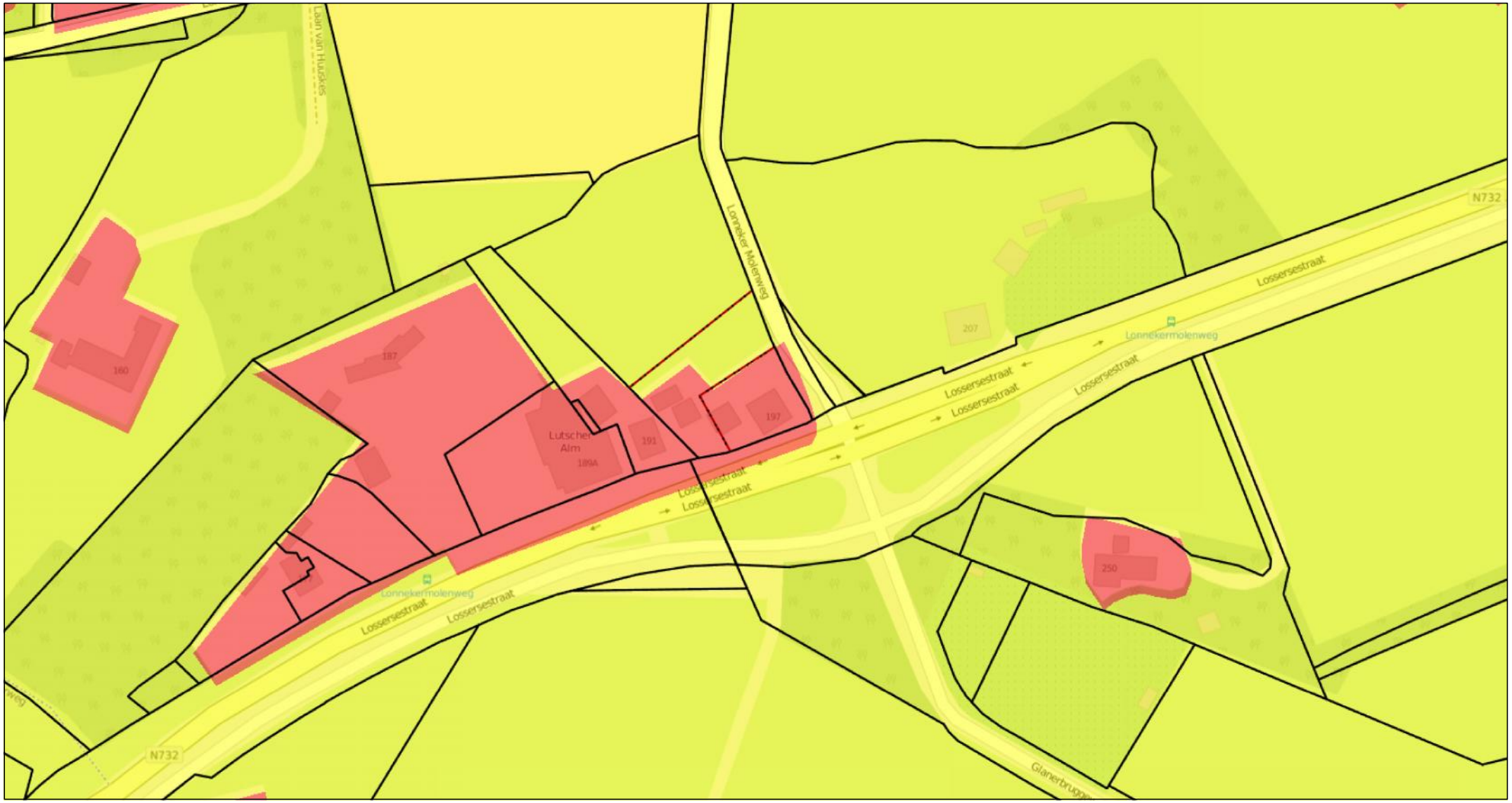
0 0.0275 0.055 0.11 mi

0 0.0425 0.085 0.17 km

Esri Nederland, Kadaster

Enschede

Bodem en Ondergrond Gemeente Enschede



July 15, 2016

1:2,257

Kadastrale grens

- Administratief
- Definitief
- Voorlopig
- Perceel

Asbestsignaleringskaart

- Niet aanwezig/(functioneel) gesaneerd
- Kleine kans
- Gemiddelde kans
- Grote kans
- Aanwezig
- Wordt gesaneerd
- Water
- Waterbodem asbest aanwezig

0 0.0275 0.055 0.11 mi

0 0.0425 0.085 0.17 km

Esri Nederland, Kadaster

Enschede

Bodem en Ondergrond Gemeente Enschede

July 15, 2016

1:2,257

Kadastrale grens

- Administratief
- Definitief
- Voorlopig
- Perceel
- OndergrondseTanks
- Pompinstallaties

0 0.0275 0.055 0.11 mi

0 0.0425 0.085 0.17 km

Esri Nederland, Kadaster

Enschede

Bodem en Ondergrond Gemeente Enschede

July 15, 2016

1:2,257

Kadastrale grens

- Administratief
- Definitief
- Voorlopig
- Perceel
- HistorischBodemBestand
- PuntlocatiesHBB3
- LijnlocatiesHBB3
- VlaklocatiesHBB3

0 0.0275 0.055 0.11 mi

0 0.0425 0.085 0.17 km

Esri Nederland, Kadaster

Enschede

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Akoestisch onderzoek bouwplan vervangende woning Lossersestraat 197 te Enschede

Adviseur :	ing. Wim Buijvoets
Opdrachtgever :	Bureau Takkenkamp Bergweg 475 7524 CV Enschede
Contactpersoon :	Geertjan Takkenkamp
Datum :	21 februari 2017
Werknummer :	17.016

Hyacinthstraat 101 Telefoon : *0541-532343* mobiel : *06-54763258* Website : *www.buijvoets.nl* KvK Enschede : *08094436*
7572 BB Oldenzaal Telefax : *0541-532349* banknr : *1791.38.901* E-mail : *info@buijvoets.nl*

Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd conform de R.V.O.I '98, incl. wijzigingen en aanvullingen, zoals gedeponeerd ter griffie van de arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage op 12-november 1997 (een samenvatting van hoofdzaken is bij ons kantoor opvraagbaar)

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE _____ I

1 INLEIDING _____ 1

1.1 Wijzigen bestemmingsplan t.b.v. het bouwplan en de Wet geluidhinder 1

1.2 Grenswaarden en procedure.....1

1.3 Berekening geluidbelasting 2

2 GELUIDBELASTING _____ 3

2.1 Verkeerscijfers.....3

2.2 Berekende geluidbelasting en toetsing 3

2.3 Maatregelen reductie geluidsbelasting.....4

2.4 Voorwaarden voor het vaststellen van een hogere grenswaarde 5

BIJLAGEN

bladzijde

1 INLEIDING

In opdracht van Bureau Takkenkamp is een akoestisch onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeerslawaai op de gevels van de geplande vervangende woning aan de Lossersestraat 197 te Enschede, binnen de geluidszone van wegen. De situatie is weergegeven op de tekening in bijlage I.

1.1 Wijzigen bestemmingsplan t.b.v. het bouwplan en de Wet geluidhinder

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of vaststelling van een Wro-procedure een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone.
De geluidszone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. Binnen een zone moet worden gestreefd naar een akoestisch optimale situatie. Dit betekent dat er bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het verlenen van (individuele) bouwvergunningen en het aanleggen van infrastructurele werken, het akoestische aspect van de plannen direct in kaart moet worden gebracht. Zodoende kan in een vroeg stadium worden onderkend of plannen doorgang kunnen vinden ofwel maatregelen nodig zijn om een akoestisch gunstig klimaat te creëren.

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:
- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De woning ligt in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Lossersestraat en de Lonneker Molenweg.

1.2 Grenswaarden en procedure

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB.

Onder bepaalde voorwaarden kan, indien voor de geplande bouw een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, door B & W een ontheffing worden verleend tot een hogere grenswaarde van maximaal 58 dB in “buitenstedelijk” gebied voor een vervangende woning. Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende geluidbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting, in dit geval 58 dB voor de vervangende woning (art 83 lid 7 van de Wgh);
- de situatie moet passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden.

Geluidbeleid gemeente Enschede

De gemeente Enschede heeft haar geluidbeleid verankerd in de ‘Geluidnota gemeente Enschede 2009-2012’. De gemeente heeft voor het vaststellen van een hogere waarde geen afwijkend beleid ten opzichte van de Wet geluidhinder. In de nota is de beleidsuitspraak opgenomen dat de gemeente Enschede voor het vaststellen van een hogere waarde de normering uit de Wet geluidhinder volgt. Daaruit volgt dat er bij de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde enkele criteria gelden om een hogere waarde te kunnen vaststellen:

- Er moet onderzoek gedaan zijn waar uit blijkt dat de hogere waarde noodzakelijk is om het plan mogelijk te maken;
- Uit het onderzoek moet blijken dat maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwaren van stedenbouwkundige-, verkeerskundige-, vervoerskundige-, landschappelijke – of financiële aard).
- Overige voorwaarden als minimaal één geluidluwe gevel, situering geluidgevoelige ruimten en een buitenruimte bij voorkeur aan de geluidsluwe zijde, worden behandeld in hoofdstuk 2.4.

Voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde dient voor wegverkeerslawaai de procedure gevolgd te worden. Daarbij hoort de ter visielegging van het akoestisch onderzoek.

1.3 Berekening geluidbelasting

De op de woningen invallende geluidbelasting L_{DEN} kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, standaardmethode I of II. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden gebruik gemaakt van de rekenmethode II.

De standaardmethodes I en II zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijsnelheid en enkele correctiefactoren) en de geluidoverdracht tussen de weg en de immissiepunten (geplande woninggevels).

2 GELUIDBELASTING

2.1 Verkeerscijfers

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens voor een weekdag in de toekomstige situatie over 10 jaar (2027).
De weg- en verkeersgegevens van de Lonneker Molenweg (wegvak Lossersestraat-Vegerweg zijn afkomstig van de gemeente Enschede. Voor het berekenen van de weekdagintensiteit is de werkdagintensiteit vermenigvuldigd met een factor 0,91 (ervaringscijfer).
De weg- en verkeersgegevens van de Lossersestraat zijn afkomstig van de provincie Overijssel. Op basis van het Verkeersmodel RVM Twente bedraagt het groeipercentage van de etmaalintensiteit tot het jaar 2027 jaarlijks 0,5% (bron provincie, zie bijlage I).
De voor de berekening gebruikte weg- en verkeersgegevens zijn overzichtelijk gemaakt in tabel I.

TABEL I: overzicht weg- en verkeersgegevens

Omschrijving	Lossersestraat	Lonneker Molenweg
- etmaalintensiteit jaar 2009 werkdag	-	900 x 0.91 = 819
- etmaalintensiteit jaar 2015 werkdag	5932	-
- etmaalintensiteit jaar 2027 weekdag	6300	1400 x0.91 = 1274
- dag/avond/nachtuurintensiteit %	6.59/3.60/0.81	6.71/3.61/0.63
- percentage lichte motorvoertuigen D/A/N	93.7	95/966/95.4
- percentage middelzw vrachtw. D/A/N	5.4	2.90/2.30/1.30
- percentage zware vrachtwagens D/A/N	0.9	2.10/1.70/3.30
- wettelijke rijsnelheid km/uur	80	60
- wegdektype	(SMA 0/11: geen reductie) = DAB	DAB

2.2 Berekende geluidbelasting en toetsing

Toetsing van de geluidbelasting aan de grenswaarden gebeurt volgens de Wgh per weg.
Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wet geluidhinder worden verminderd (i.v.m. het stiller worden van motorvoertuigen) met :

- 5 dB voor wegen met een wettelijke maximumsnelheid tot 70 km/uur.

Voor wegen waar de representatieve snelheid voor lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt, wijzigt de aftrek op basis van artikel 110g Wgh (art. 3.4, lid 1) in:

- 4 dB voor situaties dat de geluidsbelasting zonder aftrek 110g Wgh 57 dB is.
- 3 dB voor situaties dat de geluidsbelasting zonder aftrek 110g Wgh 56 dB is;
- 2 dB voor andere waarden van de geluidsbelasting.

Berekend is de invallende geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van de geplande woning. L_{DEN} is de gemiddelde geluidbelasting van de dag-, avond- en nachtperiode.
De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012” ex art 110d van de wet geluidhinder.

Rekenmethode II :
De berekening van de geluidbelasting t.g.v. wegverkeerslawaai t.g.v. de Lossersestraat en Lonneker Molenweg is gemaakt volgens de standaard rekenmethode II. In het rekenmodel (DGMR - Geomilieu V4.10) zijn schematisch opgenomen:
- de wegen met intensiteiten;
- verharde bodemgebieden;
- de geplande woning;
- bestaande objecten;
- waarneempunten met een waarneemhoogte van 1.5 meter vanaf de vloer, op 1.5 en 4.5 meter boven het lokale maaiveld.

Voor alle rekeninvoergegevens wordt verwezen naar de berekening in bijlage I.

Resultaten
Lonneker Molenweg
De maximale geluidsbelasting L_{DEN} t.g.v. de Lonneker Molenweg bedraagt maximaal 46 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Lossersestraat
De maximale geluidsbelasting L_{DEN} op de woning t.g.v. de Lossersestraat bedraagt maximaal 49 en 50 dB op de begane grond respectievelijk verdieping. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Omdat de zuidgevel van de verdieping i.v.m. de nieuwe parkeerplaats als “dove gevel” moet worden uitgevoerd vervalt toetsing voor deze gevel op de verdieping. De begane grond wordt wel getoetst en heeft een belasting L_{DEN} van 49 dB. De maximale grenswaarde van 58 dB op de begane grond wordt niet overschreden.

Alle resultaten per gevel zijn terug te vinden in bijlage I.

2.3 Maatregelen reductie geluidsbelasting

Slechts wanneer voldoende gemotiveerd wordt aangetoond dat toepassing van een maatregel niet doeltreffend is, kan een hogere grenswaarde worden toegekend. Er zal dus uitgezocht moeten worden welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren.
Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren worden onderzocht in de volgorde bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen aan de gevel.

Bronmaatregelen
Het geluid door een voertuig wordt veroorzaakt door motor- en bandengeluid. In de loop der jaren zijn voertuigen, met name vrachtwagens, veel stiller geworden. Daar is in de rekenmethode al rekening mee gehouden. De verwachting is dat voertuigen in de toekomst nog stiller worden. Door toepassing van de zogenaamde tijdelijke aftrek wordt daar rekening mee gehouden. De gemeente Enschede heeft geen invloed op het reduceren van het motor- en bandengeluid aan het voertuig evenals op het verminderen van de verkeersintensiteit.
Wel is het mogelijk een reductie te krijgen op het bandengeluid door aanpassing van het wegdektype. In de onderstaande tabel staan de reducties van een aantal stillere

wegdekken bij de snelheden, zoals gehanteerd wordt op de Lossersestraat, t.o.v. de DAB waar mee is gerekend.

Reductie wegdek t.o.v. DAB	Dunne deklaag A	Dunne deklaag B
Oldenzaalsestraat - 80 km/h	2,8	3,8

Het aanbrengen van stiller asfalt “Dunne deklaag A of B” levert een reductie op en bij toepassing van een dunne deklaag B voldoet de geluidsbelasting op de gevel aan de voorkeursgrenswaarde. De kosten van het toepassen van stille wegdekken bedragen bij een prijs van € 60,-/m^2 excl. BTW (investeringskosten en onderhoudskosten) bij een oppervlakte van ca 100 m x 7 (breedte weg) = 700 m^2 € 42.000,- excl. BTW.
In dit geval is aanleg vanuit onderhoudsoverwegingen niet wenselijk. De gemeente Enschede sluit een geluidreducerend wegdek uit van de onderzoek- en motivatieplicht indien weglengte minder dan 250 meter bedraagt.

Vergroten afstand woning-wegas
T.o.v. de bestaande woning, welke slechts op 15 m uit de wegas is gelegen, is de geluidbelasting op de vervangende woning al ca 10 dB lager hetgeen een enorme verbetering is. Het verder vergroten van de afstand woning-wegas is uit landschappelijke overweging (advies Oversticht) niet wenselijk.

Overdrachtsmaatregelen
Bij overdrachtsmaatregelen kan gedacht worden aan het plaatsen van geluidsschermen of geluidswallen. In dit geval is het plaatsen van geluidsschermen vanuit kostenoverwegend en landschappelijk oogpunt niet wenselijk.

Maatregelen aan de gevels
Wanneer een hogere grenswaarde wordt verleend zijn moet het binnenniveau worden gewaarborgd op 33 dB. De vereiste geluidwering $G_{A;k}$ op de belaste gevels bedraagt maximaal (54 – 33 =) 21 dB voor de “dove gevel”. Op de overige gevels geldt de minimum geluidwering van 20 dB. Volgens het Bouwbesluit is de eis voor de minimale karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ 20 dB. Omdat een standaardgevel met roosters al een geluidwering heeft van 20 dB is geen nader onderzoek noodzakelijk naar de geluidwering.

Conclusie maatregelen
De maatregelen die voor de woning getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Voor de woning kan een hogere waarde worden aangevraagd.

2.4 Voorwaarden voor het vaststellen van een hogere grenswaarde

De gemeente Enschede stelt in het geluidbeleid enkele voorwaarden voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde. De gemeente stelt de volgende voorwaarden:

1. Woningen komen slechts in aanmerking voor een hogere grenswaarde als er sprake is van minimaal één geluidluwe gevel (te beoordelen per geluidbron);
2. Verblijfsruimten zijn bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde van de woning;

3. Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde.

De woning heeft t.g.v. de Lossersestraat drie geluidluwe gevels, voorwaarde 1.
Vanwege de “dove zuidgevel” op de verdieping liggen alle verblijfsruimten op de verdieping met ramen aan een luwe gevel. Op de begane grond bevindt zich aan de zuidgevel de hal en is een kantoor gepland. Alle overige ruimten hebben ramen aan een geluidluwe gevel. Met voorwaarde 2 wordt voldoende rekening gehouden.
De buitenruimte is aan drie zijden geluidluw, voorwaarde 3.

Een hogere grenswaarde van 49 dB op de begane grond t.g.v. de Lossersestraat kan worden aangevraagd.

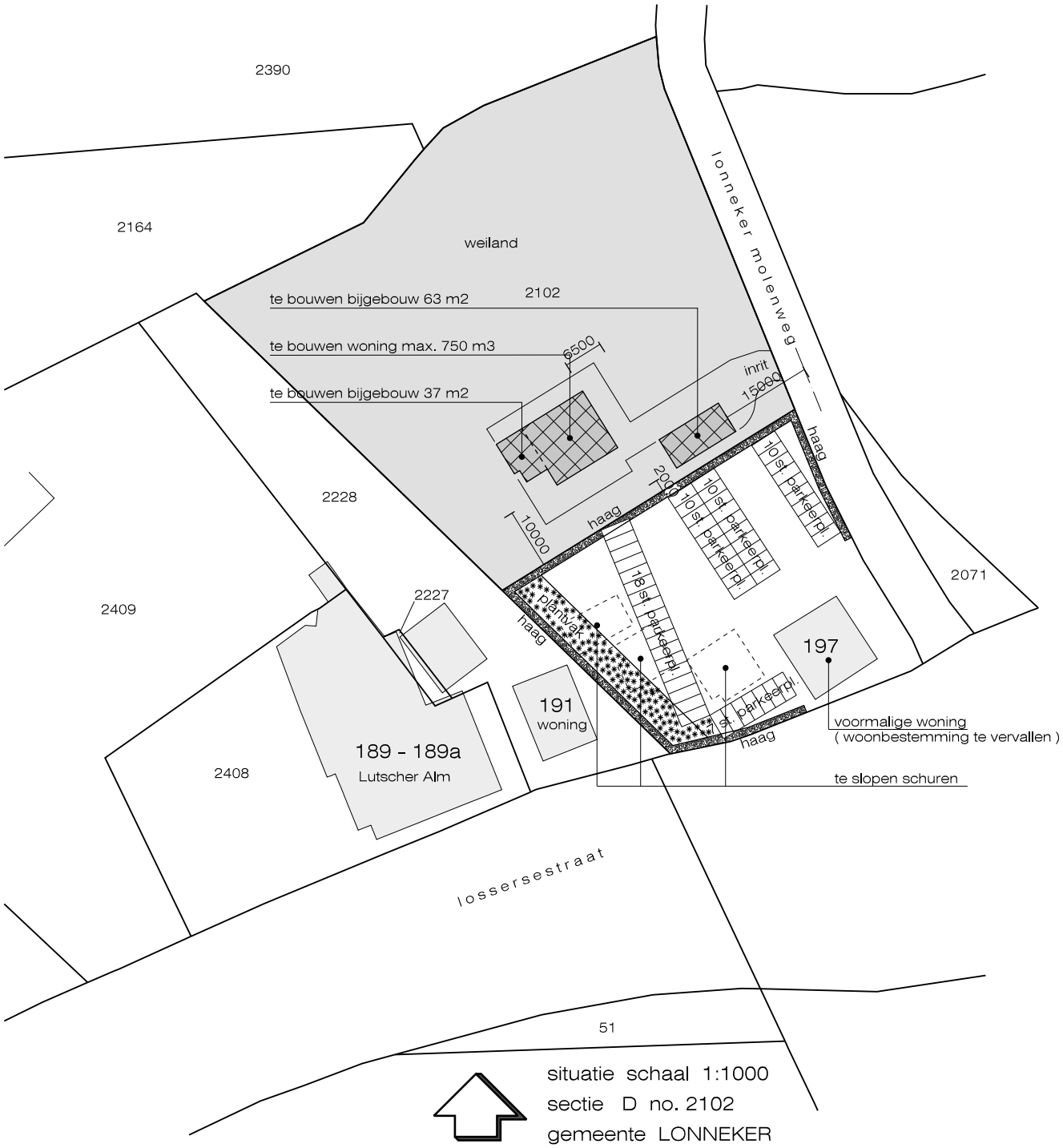
Ing. Wim Buijvoets.

Bijlage I

Situatietekening, verkeersgegevens en gegevens rekenmodel

Hyacinthstraat 101 Telefoon : *0541-532343* mobiel : *06-54763258* Website : *www.buijvoets.nl* KvK Enschede : *08094436*
7572 BB Oldenzaal Telefax : *0541-532349* banknr : *1791.38.901* E-mail : *info@buijvoets.nl*

Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd conform de R.V.O.I '98, incl. wijzigingen en aanvullingen, zoals gedeponeerd ter griffie van de arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage op 12-november 1997 (een samenvatting van hoofdzaken is bij ons kantoor opvraagbaar)



Erwin Meinders bouwkundig buro

Schotboersweg 7
7678VK Geesteren(O.)

tel. 0546 - 631 484
info@erwinmeinders.nl

www.erwinmeinders.nl

Werk : situatietekening 1:1000 Lossersestraat 197 7525PE Enschede

Opdrachtgever : Marco Bosch Lossersestraat 189 7525 PE Enschede
mob: 06-53591081 mail: info@lutscheralm.nl

datum : 13 - 02 - '17	gew :	schaal : 1:1000	code : 16-wojoo	get : GS	form. : A4	blad : 1 van 1

© bouwkundig buro Erwin Meinders Geesteren
Op al ons werk is van toepassing de leveringsvoorwaarden volgens SR1997 zie website

Van: Domein Fysiek, afdeling Stadsingenieurs & Ontwerp
Aan: Buijvoets bouw- en geluidsadvisering tav dhr W. Buijvoets
Datum: 15-02-17

A. Huidige (werkdag-)etmaalintensiteiten

	Straat	tussen	Etm.-int	jaar	Vwet	Vfeit
1	Lonneker Molenweg	Lossersestraat - Vegerweg	900	2009	60	60
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

B. Functie, vormgeving en verharding en gem. dag-/avond-/nachtuurpercentage

	Straat	functie	aantal rijbanen	stroken /richting	verharding	% daguur	% avonduur	% nachtuur
1	Lonneker Molenweg	regionale weg	1	1	asfalt	6,71	3,61	0,63
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

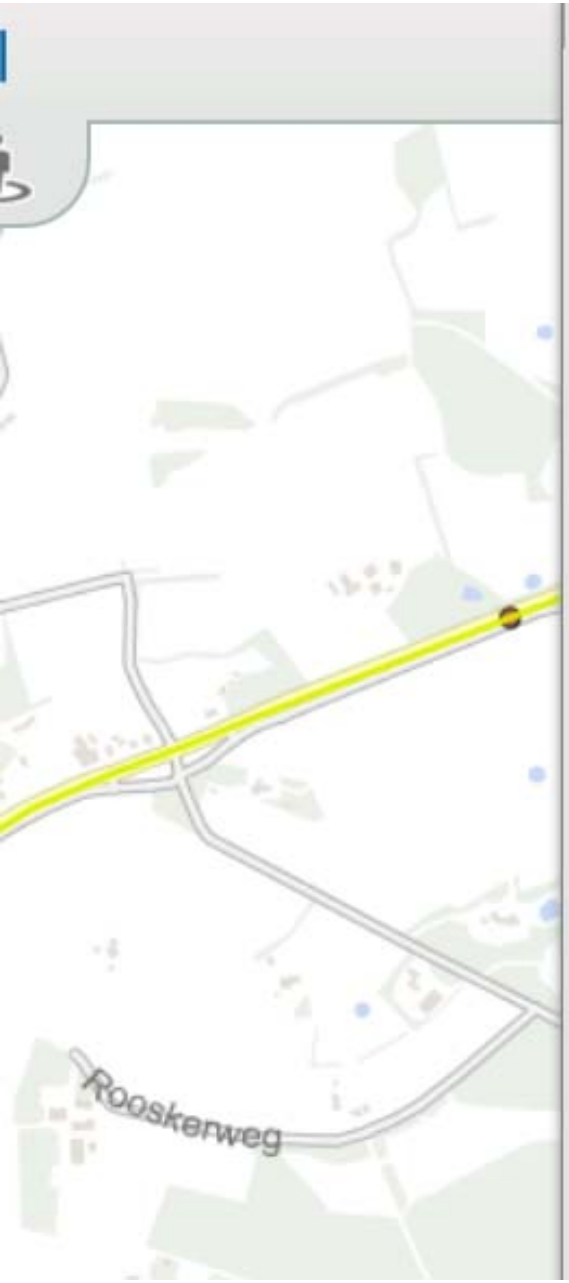
C. Verdeling van verkeer naar voertuigsoort per periode

	Straat	dag			avond			nacht		
		%lmvt	%mzvt	%zwvt	%lmvt	%mzvt	%zwvt	%lmvt	%mzvt	%zwvt
1	Lonneker Molenweg	95,00	2,90	2,10	96,00	2,30	1,70	95,40	1,30	3,30
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										

D. Groei van het verkeer

	Straat	Verwachte (werkdag-)etmaalintensiteit 2027
1	Lonneker Molenweg	1400
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

Opmerkingen:
Uitgaande van toekomstig wegennet met:
1) N18 gerealiseerd



Detailinformatie

Akoestisch onderzoek

N732 Lonneker (N733)-Losser **Hectometer van 0.011 tot 5.247** **Lengte 5.2 km**

Akoestisch onderzoek in 2015

Totaal jaargemiddelde (weekdagintensiteit per etmaal)	5932
DAG: gem. uurintensiteit Licht verkeer	374.6
DAG: gem. uurintensiteit Middelzwaar verkeer	21.4
DAG: gem. uurintensiteit Zwaar Verkeer	3.6
AVOND: gem. uurintensiteit Licht verkeer	204.6
AVOND: gem. uurintensiteit Middelzwaar verkeer	11.7
AVOND: gem. uurintensiteit zwaar verkeer	2
NACHT: gem. uurintensiteit Licht verkeer	46.5
NACHT: gem. uurintensiteit Middelzwaar verkeer	2.7
NACHT: gem. uurintensiteit Zwaar Verkeer	0.4
ETMAAL: percentage dag	79.1%
ETMAAL: percentage avond	14.4%
ETMAAL: percentage nacht	6.5%

Wim Buijvoets

Van: Beek, W van (Wouter) <W.v.Beek@overijssel.nl>
Verzonden: donderdag 9 februari 2017 12:56
Aan: 'Wim Buijvoets'
Onderwerp: RE: verkeersgegevens Lossersestraat 197 Enschede

Geachte heer Buijvoets/beste Wim,

De voertuigverdeling wordt jaarlijks geupdate aan de hand van de jaarcijfers. Voor geluidberekeningen hanteren we voor het prognosejaar altijd dezelfde voertuigverdeling als in het basisjaar. Met andere woorden, we hanteren het groeipercentage gelijk voor alle voertuigcategorieën.
Voor het wegvak aan de Lossersestraat (N732) ter hoogte van huisnummer 197 geeft het verkeersmodel Twente een groeiverwachting aan van 0,5% per jaar.
De groeiverwachting wordt per wegvak bepaald op basis van het verkeersmodel. De groei die je op onze internetsite zag staan van 2014 naar 2015 betreft de totale groei van alle provinciale wegen in Overijssel. De groei per wegvak verschilt sterk. Dus de 1,7% kunnen we niet hanteren voor alle wegvakken.
Voor de Lossersestraat kun je dus uitgaan van 0,5 % groei per jaar tussen 2015 en 2030.
De wegdekverharding is SMA 0/11.

Met vriendelijke groet,

ing. W. (Wouter) van Beek
Accountmanager/beleidsadviseur Verkeer en Vervoer
Team Beleidsinformatie Advies (PDBA)
telefoon 038 499 94 48
werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Team Beleidsinformatie voor Cijfers, Kaarten en Onderzoek | beleidsinformatie@overijssel.nl

Provincie Overijssel | Postbus 10078 | 8000 GB Zwolle

Alle feiten over de logistieke sector in Overijssel: kijk in de Monitor Logistiek Overijssel!

Van: Wim Buijvoets [mailto:info@buijvoets.nl]
Verzonden: woensdag 8 februari 2017 17:53
Aan: Beek, W van (Wouter)
Onderwerp: verkeersgegevens Lossersestraat 197 Enschede

Beste heer van Beek (Wouter)

Vorig jaar heb ik via Joriek Jannink van u verkeersgegevens gekregen mbt de Oldenzaalsestraat (zie hieronder). Ik ben nu bezig met een onderzoek voor een vervangende woning Lossestraat 197 te Enschede. De gemeente geeft aan dat ik cijfers bij de provincie moet opvragen.
Ik heb in eerste instantie de tellingen 2015 gebruikt (zie bijlage). Ik neem dat deze cijfers betrouwbaar zijn. Het enige wat me opvalt is dat de voertuigverdeling over alle perioden gelijk is terwijl dat in werkelijkheid niet zo is ?. Heeft u info over het wegdek ?

Weg
Toetspunt
Bodemgebied
Gebouw
Hulplijn
0 m
40 m
schaal = 1 : 1000
Lonneker Molenweg
Lossersestraat
13
6
2
1b
1a
9
3
8
4
11
10
2
12
100
0
100
200
300
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [aanpassing met scherm febr '17 opgeschoven woning - eerste model] , Geomilieu V4.10

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: eerste model

Model eigenschap	
Omschrijving	eerste model
Verantwoordelijke	Wim
Rekenmethode	RMW-2012
Aangemaakt door	Wim op 3-2-2017
Laatst ingezien door	Wim op 21-2-2017
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.10
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Berekening volgens rekenmethode	RMG-2012
Zoekafstand [m]	--
Max. reflectie afstand tot bron [m]	--
Max. reflectie afstand tot ontvanger [m]	--
Standaard bodemfactor	1,00
Zichthoek [grd]	2
Maximum reflectiediepte	1
Reflectie in woonwijkschermen	Ja
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Conform standaard
Waarde voor C0	3,50

Model: eerste model
aanpassing met scherm febr '17 opgeschoven woning - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))
2	Lonneker Molenweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60
1	Lossersestraat	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	80	80	80

Model: eerste model
aanpassing met scherm febr '17 opgeschoven woning - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)
2	--	60	60	60	--	60	60	60	--	1274,00	6,71	3,61	0,63	--	--	--	--
1	--	80	80	80	--	80	80	80	--	6300,00	6,59	3,60	0,81	--	--	--	--

Model: eerste model
aanpassing met scherm febr '17 opgeschoven woning - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)
2	--	95,00	96,00	95,40	--	2,90	2,30	1,30	--	2,10	1,70	3,30	--	--	--	--	--	81,21	44,15	7,66
1	--	93,70	93,70	93,70	--	5,40	5,40	5,40	--	0,90	0,90	0,90	--	--	--	--	--	389,01	212,51	47,82

Model: eerste model
aanpassing met scherm febr '17 opgeschoven woning - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k
2	--	2,48	1,06	0,10	--	1,80	0,78	0,26	--	74,33	82,35	88,23	94,53	101,04	97,45	90,64
1	--	22,42	12,25	2,76	--	3,74	2,04	0,46	--	78,79	88,95	94,13	101,03	108,33	104,56	97,69

Model: eerste model
aanpassing met scherm febr '17 opgeschoven woning - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k
2	80,33	71,32	79,29	85,04	91,58	98,28	94,67	87,86	77,42	64,31	72,02	77,86	84,55	90,85	87,22
1	86,57	76,16	86,33	91,50	98,41	105,70	101,93	95,06	83,95	69,68	79,85	85,02	91,93	99,22	95,45

Model: eerste model
aanpassing met scherm febr '17 opgeschoven woning - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 63	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
2	80,41	70,09	--	--	--	--	--	--	--	--
1	88,59	77,47	--	--	--	--	--	--	--	--

Model: eerste model
aanpassing met scherm febr '17 opgeschoven woning - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

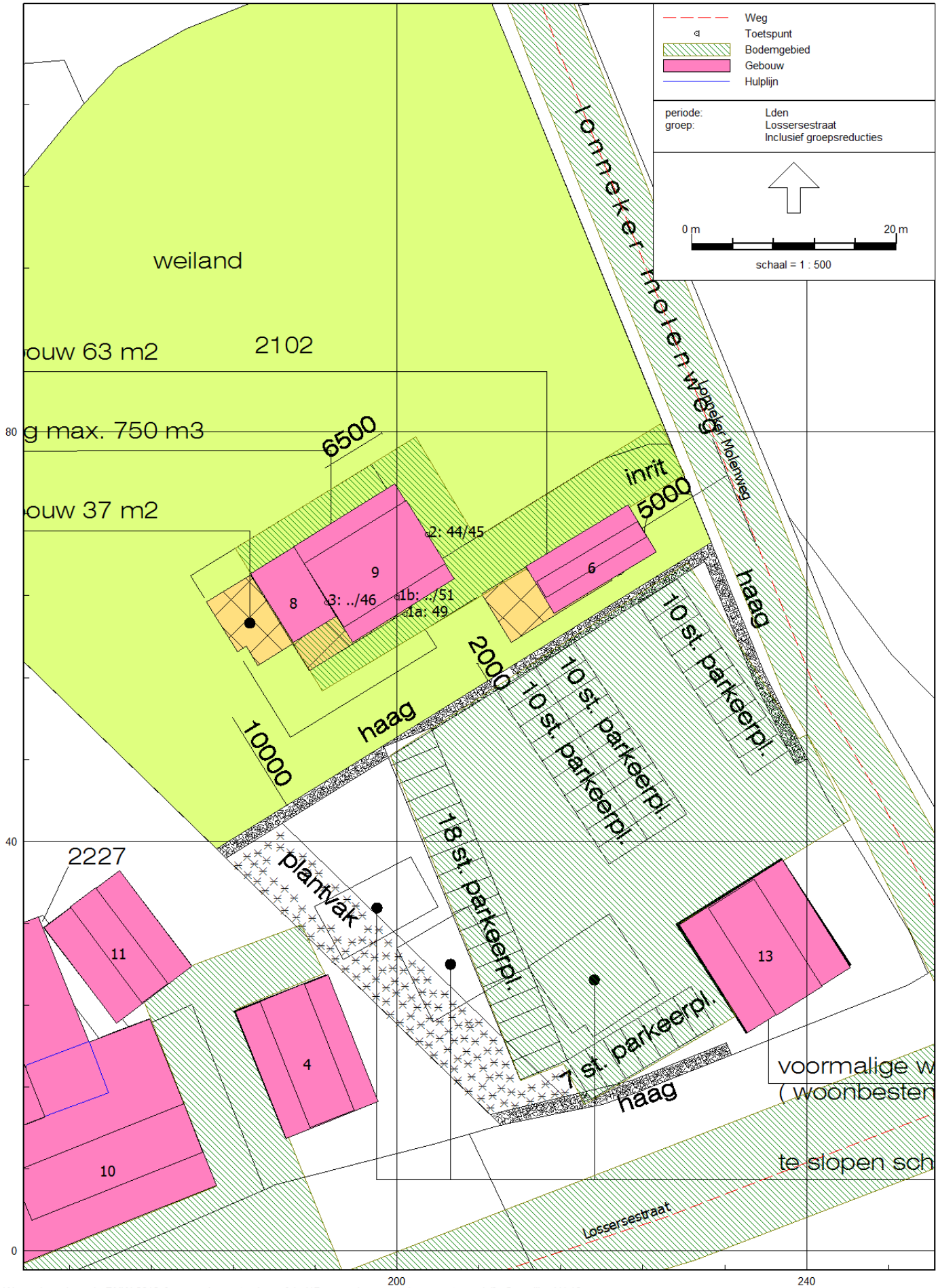
Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
1b		0,00	Relatief	--	5,00	--	--	--	--	Ja
1a		0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
2	voorgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
3	achtergevel	0,00	Relatief	--	4,50	--	--	--	--	Ja

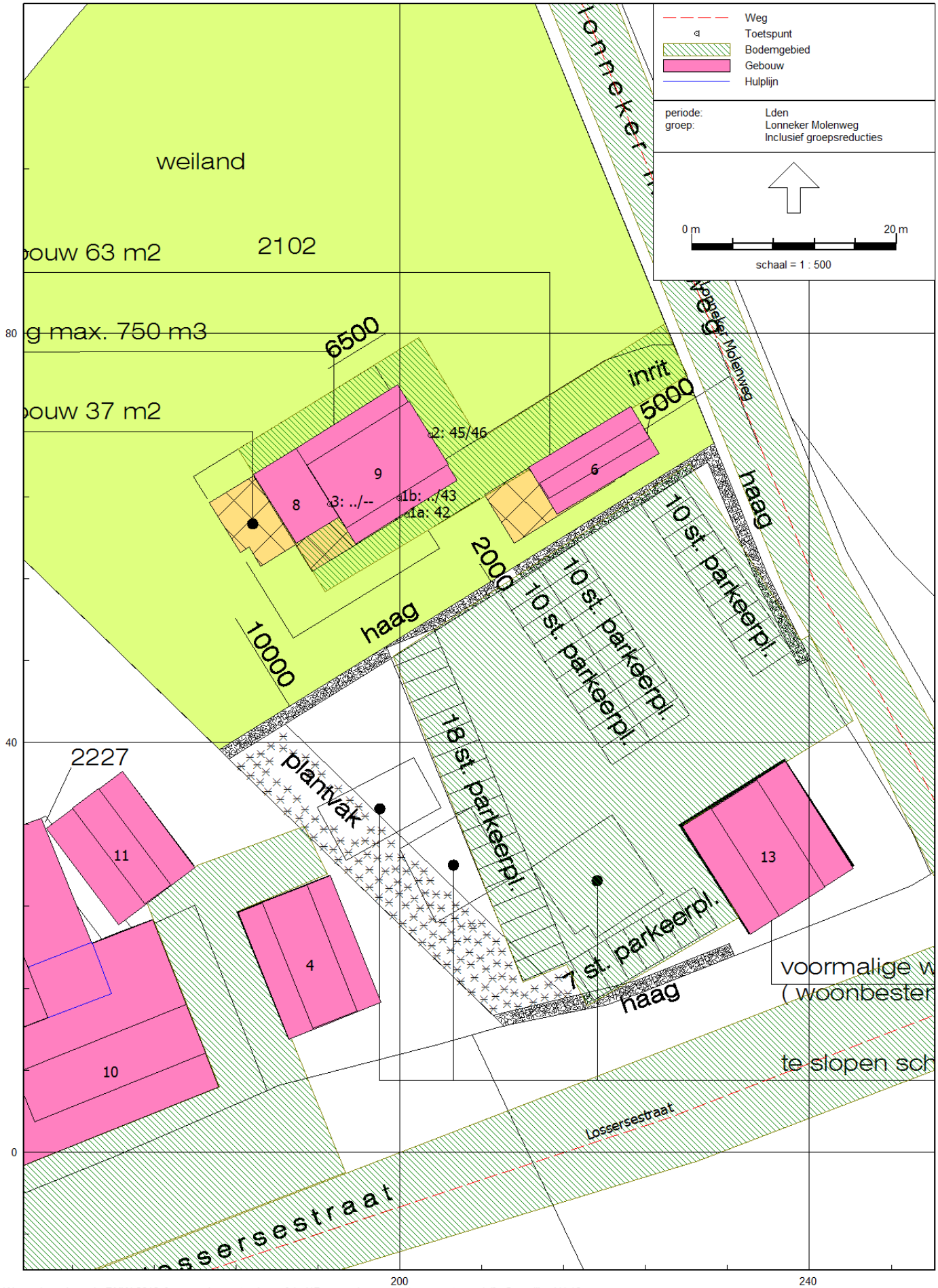
Model: eerste model
aanpassing met scherm febr '17 opgeschoven woning - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Bf
1	verharding	0,00
2	verharding	0,00
3	verharding	0,00
4	wegdek	0,00
5	wegdek	0,00

Model: eerste model
aanpassing met scherm febr '17 opgeschoven woning - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Gebruiksfunctie	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
1	restaurant	2,75	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
2	restaurant	3,84	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
3	schuur	3,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
4	woning derden	3,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5	horeca	3,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6	schuur	3,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	woning derden	3,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8	woning derden	3,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
9	verd. woning derden	6,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10	dak restaurant	6,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	dak schuur	6,60	0,00	Relatief		0 dB	False	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	woning derden	6,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	woning derden	6,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
13	dak horeca	6,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6	schuur	6,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80


Weg
Toetspunt
Bodemgebied
Gebouw
Hulplijn
periode: Lden
groep: Lossersestraat
Inclusief groepsreducties
0 m
20 m
schaal = 1 : 500
weiland
2102
ouw 63 m2
g max. 750 m3
ouw 37 m2
6500
inrit
5000
2000
10000
haag
Lonneker molenweg
Molenweg
2: 44/45
3: ../46
1b: ../51
1a: 49
8
9
6
10 st. parkeerpl.
10 st. parkeerpl.
10 st. parkeerpl.
10 st. parkeerpl.
18 st. parkeerpl.
7 st. parkeerpl.
plantvak
2227
11
4
10
13
voormalige w
(woonbesten
te slopen sch
Lossersestraat
80
40
0
200
240


Weg
Toetspunt
Bodemgebied
Gebouw
Hulplijn
periode: Lden
groep: Lonneker Molenweg
Inclusief groepsreducties
0 m
20 m
schaal = 1 : 500
weiland
bouw 63 m2
2102
g max. 750 m3
bouw 37 m2
6500
inrit
5000
Lonneker Molenweg
haag
2000
10000
haag
10 st. parkeerpl.
10 st. parkeerpl.
10 st. parkeerpl.
10 st. parkeerpl.
18 st. parkeerpl.
7 st. parkeerpl.
haag
plantvak
2227
8
9
6
11
4
10
13
2: 45/46
3: ../--
1b: ../43
1a: 42
voormalige w
(woonbester
te slopen sch
Lossersestraat
Lossersestraat
80
40
0
200
240

Bijlage 8 Quickscan Natuurwaarden

Quickscan natuurwaardenonderzoek

Lossersestraat 197 in Lonneker

In het kader van de Flora- & Faunawet en Natuurbeschermingswet

Colofon

Quickscan natuurwaardenonderzoek Lossersestraat 197 in Lonneker

In het kader van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet

Uitgevoerd door: Natuurbank Overijssel

Opdrachtgever: Lycens
Contactpersoon: dhr. N. van Benthem

Projectnummer en versie: 845, versie 1.0		Status: definitief
Projectleider: Ing. P.Leemreise	Veldmedewerker(s): Ing. P.Leemreise	Rapportdatum: 28 oktober 2016
Ligging projectgebied: Lossersestraat 197 in Lonneker		

Correspondentieadres:
Aladnaweg 18
7122 RR Aalten
info@natuurbankoverijssel.nl

@natuurbankOverijssel

Inhoudsopgave

Samenvatting....3
1. Inleiding....4
2. Het plangebied....5
2.1 Situering....5
2.2 Beschrijving van het plangebied....5
3 Voorgenomen activiteiten....6
3.1 Algemeen....6
3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten....6
3.3 Vaststellen van de invloedsfeer....7
3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied....7
4. Gebiedsbescherming....7
4.1 Algemeen....7
4.2 Natura 2000-gebied en Beschermd Natuurmonument-gebied....7
4.3 Natuurnetwerk Nederland....8
4.4 Slotconclusie....9
5. Soortenbescherming; het onderzoek....10
5.1 Methode....10
5.2 Verwachting....11
5.3 Resultaten....11
5.4 Toetsingskader....12
5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep....12
5.6 Historische gegevens....14
5.7 Volledigheid van het onderzoek....14
6. Conclusies en advies....15
Bijlagen:....16

Samenvatting

Er zijn concrete plannen voor de herontwikkeling van bestaand erf op het adres Lossersestraat 197 in Lonneker. Natuurbank Overijssel is gevraagd om te onderzoeken of de voorgenomen activiteiten in overeenstemming zijn met de Flora- en Faunawet, het Nationaal Natuurnetwerk en de Natuurbeschermingswet. Voorliggend rapport beschrijft het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet, de resultaten van het onderzoek en de wettelijke consequentie.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermd leefgebied van dieren in de directe omgeving van het plangebied, beschermd natuurgebied en het Nationaal Natuurnetwerk.

De voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette- en jaarrond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, amfibieën-, vleermuis-, en grondgebonden zoogdiersoorten.
Van de in het gebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ff-wet verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van gebouwen en het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.
De in het gebied voorkomende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, doden en/of verwonden als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. In het kader van algemene zorgplicht wordt geadviseerd om ruigte en beplanting te verwijderen buiten de winterrustperiode van amfibieën en egels.
Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied maar foerageren mogelijk rondom het erf en boven de weide. Deze functie wordt door het uitvoeren van de voorgenomen activiteit niet aangetast.
Met inachtneming van de bescherming van bezette vogelnesten en het respecteren van de winterrustperiode van amfibieën en egel, heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequenties in het kader van de Ff-wet. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000-gebied. Vanwege de lokale invloedsfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op gebieden erbuiten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit wordt het areaal en de kwaliteit van deze gebieden niet aangetast.

Mits rekening gehouden wordt met bepaalde beschermde waarden, vormen de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit.

1. Inleiding

Er zijn concrete plannen voor de herontwikkeling van bestaand erf op het adres Lossersestraat 197 in Lonneker. Natuurbank Overijssel is gevraagd om te onderzoeken of de voorgenomen activiteiten in overeenstemming zijn met de Flora- en Faunawet, het Nationaal Natuurnetwerk en de Natuurbeschermingswet. Voorliggend rapport beschrijft het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet, de resultaten van het onderzoek en de wettelijke consequentie.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermd leefgebied van dieren in de directe omgeving van het plangebied en beschermd natuurgebied en het Nationaal Natuurnetwerk.

Toepasbaarheid
De resultaten van het onderzoek zijn toepasbaar op twee verschillende momenten. Ten eerste wordt de beoordeling van de wettelijke consequentie van de voorgenomen activiteit in het kader van de Ff-wet gebruikt bij het beoordelen van de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze vraag dient zich aan in het proces van de Ruimtelijke Ordening, zoals bij het wijzigen van een bestemmingsplan. Ten tweede wordt aangeven in deze rapportage op welke wijze de voorgenomen activiteit in overeenstemming met de Ff-wet uitgevoerd kan worden. Indien aan de orde, wordt aangegeven in welke periode van het jaar bepaalde werkzaamheden niet uitgevoerd mogen worden en of aanvullende maatregelen of een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ff-wet vereist is.

2. Het plangebied

2.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd aan de Lossersestraat 197 in Lonneker. Het ligt in het buitengebied, circa 0,5 kilometer ten oosten van Lonneker. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven.

Globale ligging van het plangebied; deze wordt op bovenstaande afbeelding met de cirkel aangeduid. (bron: Provincie Overijssel).

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een oud en voormalig agrarisch erf en een perceel grasland ten noorden ervan. Op het erf staan een oude woonboerderij, een met klimop overwoekerde schuur, een schoppe en een houten schuur. De woonboerderij en de schoppe zijn gedekt met gebakken pannen en de schuur is gedekt met golfplaten. De boerderij is gebouwd van bakstenen en en heeft een beschoten kap. De schoppe is gebouwd van hout en heeft geen beschoten kap. Ten noorden van het erf ligt een perceel agrarische cultuurland dat tijdens het veldbezoek in gebruik was als weidegrond voor enkele koeien. Rondom de gebouwen is een eenvoudige siertuin aanwezig met bomen en struiken. Op onderstaande luchtfoto wordt het plangebied meer in detail weergegeven.

Detailopname van het plangebied. (bron: Provincie Overijssel)

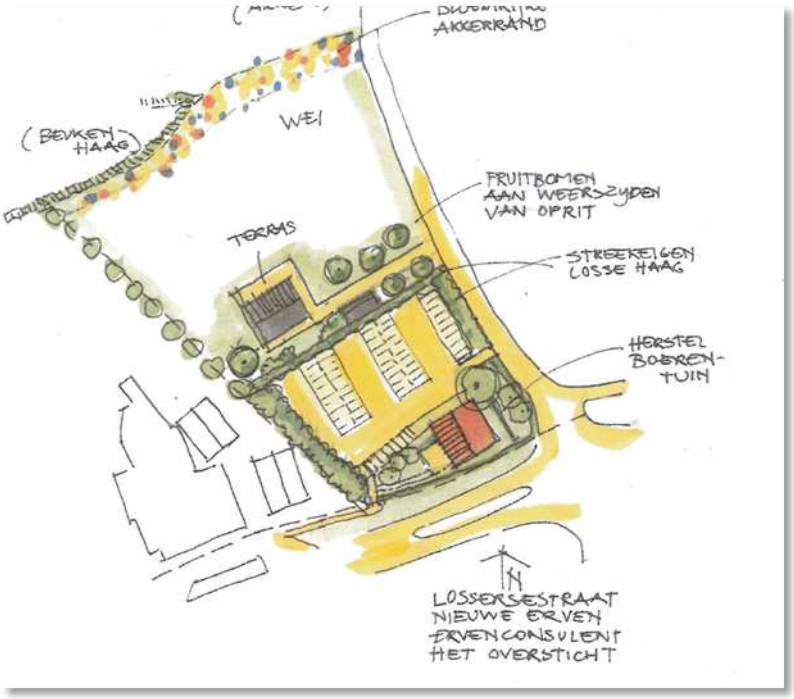
3 Voorgenomen activiteiten

3.1 Algemeen

De voorgenomen activiteit bestaat uit het slopen van de bijgebouwen op het erf, het aanleggen van parkeerplaatsen t.b.v. het naastgelegen horecabedrijf Lutscher Alm en het bouwen van een woning net ten noorden van het huidige erf. De bestaande woonboerderij krijgt een andere functie. Om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteit op beschermde soorten en gebieden inzichtelijk te krijgen onderscheiden we de volgende werkzaamheden:

- Slopen kapschuur en houten schuur
- Bouwrijp maken bouwplaats en bouwen van de woning
- Bewoning woning
- Aanleg erfverharding
- Landschappelijke inrichting van het plangebied

Op onderstaande afbeelding wordt de nieuwe wenselijke situatie weergegeven.



Verbeelding van het wenselijke eindbeeld. Bron: Het Oversticht.

3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten

De voorgenomen activiteit heeft mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten en natuurgebied. We onderscheiden de volgende negatieve invloeden:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Geluid, licht, stof en trillingen door sloop- en bouwwerkzaamheden.

Mogelijke permanente invloeden:

- Mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of verblijfplaatsen en/of jaar rond beschermde nesten;
- Vernielen/verdwijnen van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van het leefgebied van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van beschermde natuurgebieden.

3.3 Vaststellen van de invloedsfeer

Naast een tijdelijk effect in het onderzoeksgebied, kan het voorkomen dat een voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde soorten of beschermd natuurgebied buiten het onderzoeksgebied. Dit noemen we de invloedsfeer. De omvang van de invloedsfeer wordt bepaald door de aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van voorgenomen activiteit op een beschermde soort verschilt per soort en/of soortgroep.

Beoordeling van de invloedsfeer van de voorgenomen activiteit:
De invloedsfeer van de herinrichting van het bestaande erf, het bouwen van de woning en de aanleg van landschappelijke beplanting wordt als lokaal beschouwd. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect van de ontwikkeling merkbaar is buiten het plangebied. Mogelijk zijn in de sloop-, bouw- en aanlegfase geluid, trilling en/of stof merkbaar buiten het plangebied. Deze effecten zijn incidenteel en kortdurend en hebben geen negatieve invloed op beschermde soorten of natuurgebied in de omgeving.

3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied

Vanwege de lokale invloedsfeer wordt het onderzoeksgebied gelijk gesteld aan het plangebied. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect buiten het plangebied.

4. Gebiedsbescherming

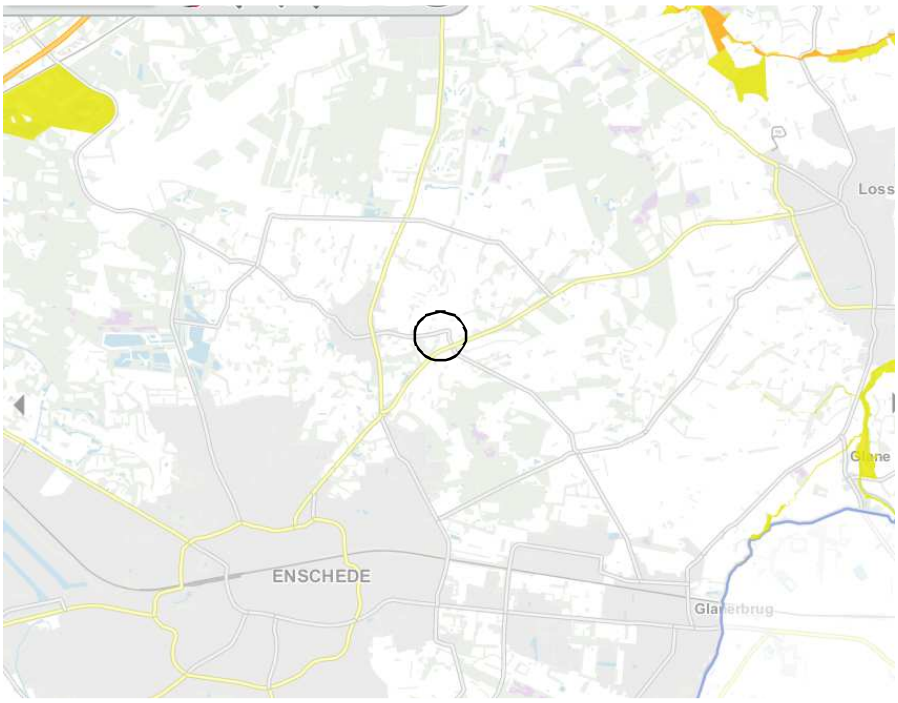
4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het mogelijke effect van de voorgenomen activiteit op beschermd natuurgebied en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS genoemd).

4.2 Natura 2000-gebied en Beschermd Natuurmonument-gebied

De bescherming van Natura 2000-gebied en Beschermd Natuurmonument-gebied wordt geregeld via de Natuurbeschermingswet. Provincies vormen het bevoegd gezag voor de duurzame veiligstelling van deze gebieden in hun provincie. Voor activiteiten die leiden tot aantasting van de duurzame instandhouding van deze gebieden dient een natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

Ligging t.o.v. beschermd natuurgebied
Het plangebied ligt niet in, of direct naast een Natura 2000-gebied. Op 4,5 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied Dinkelland, op 4,8 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied ligt Natura2000-gebied Landgoederen Oldenzaal en op 5 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied ligt Natura2000-gebied Lonnekermeer. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natura 2000-gebied nabij het plangebied. Het plangebied wordt met de cirkel aangeduid. (bron: Provincie Overijsel)

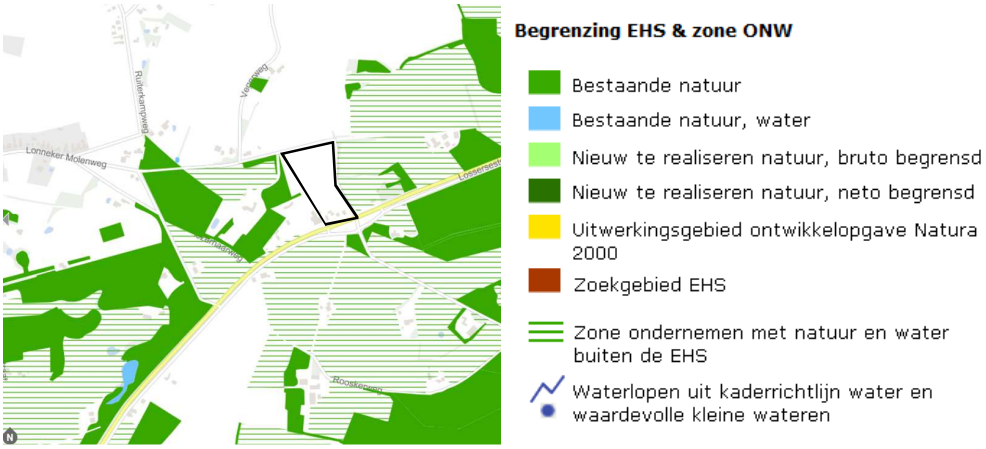
Effectbeoordeling
De invloedsfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal waardoor deze geen negatief effect heeft op Natura2000-gebied.

Conclusie
De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswet-vergunning aangevraagd te worden.

4.3 Natuurnetwerk Nederland
Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op „behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN" waarbij we tevens zoveel mogelijk rekening houden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij hanteren we de zogenaamde NNN-spelregels: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het „nee, tenzij"-principe en de overige spelregels hebben wij opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Ligging t.o.v. het NNN
Het plangebied behoort niet tot het NNN, maar gronden direct ten westen en ten zuiden ervan wel. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan gronden die tot de 'zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS' behoren. Op onderstaande kaart wordt de ligging van het NNN nabij het plangebied weergeven.



Ligging van het NN en waardevolle wateren nabij het plangebied. Het plangebied wordt met de cirkel aangeduid. (Bron: Provincie Overijssel)

Effectbeoordeling
De invloedsfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal waardoor de voorgenomen activiteit geen negatief effect op gebieden buiten het plangebied heeft. De voorgenomen activiteit heeft daarom geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

Conclusie
Het plangebied ligt buiten het Nationaal Natuurnetwerk en de invloedsfeer is lokaal. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

4.4 Slotconclusie
Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000-gebied. Omdat de invloedsfeer van de voorgenomen activiteit lokaal is, heeft deze geen negatief effect op beschermde gebieden erbuiten. Er is geen nader onderzoek vereist in het kader van gebiedsbescherming.

5. Soortenbescherming; het onderzoek

5.1 Methode

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het onderzoeksgebied op 7 juli 2016 onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren en de potentiële aanwezigheid van deze soorten (geschiktheid van het gebied voor de desbetreffende soorten). Er zijn verder geen andere aanvullende onderzoeken uitgevoerd m.b.t. vogels, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers. De inventarisatie is te voet in het terrein uitgevoerd onder gunstige weersomstandigheden (half bewolkt, temperatuur 21 °C en een zwak zuidwestenwind).

Bij het bepalen van de mogelijke aantasting van beschermde soorten is gebruik gemaakt van de volgende onderdelen:

- Veldbezoek op 7 juli tijdens daglichtperiode (middag)
- Aanvullend bronnenonderzoek (o.a. waarneming.nl, telmee.nl, internet);

Specifieke relevante literatuurbronnen zijn o.a.

- Digitale atlas van amfibieën en reptielen (RAVON 2015)
- Atlas van de zoogdieren van Overijssel (Douma 2011)

Flora en vegetatie

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde planten. De onderzoeksperiode is geschikt voor floristisch onderzoek. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan een goede inschatting gemaakt worden wat de potentie van het onderzoeksgebied is en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Vogels

Het gebied is visueel onderzocht op het voorkomen van broedvogels, specifiek de mogelijkheid dat er zich nesten, potentiële nestlocaties, beschermde vaste rust en -verblijfplaatsen in het onderzoeksgebied bevinden. De onderzoeksperiode is geschikt om alle in Nederland voorkomende broedvogels vast te stellen. Op basis van een beoordeling van de biotoop kan een goede inschatting gemaakt worden van de potentieel aanwezige soorten in het onderzoeksgebied.

Zoogdieren

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde zoogdieren. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Er is gekeken naar graaf, vraat-, krabsporen, uitwerpselen, prooiresten, pootafdrukken, haren en holen. Op basis van landschappelijke kenmerken van het onderzoeksgebied kan een goede inschatting gemaakt worden van de potentiële functie van het onderzoeksgebied voor vleermuizen en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar deze soorten.

Amfibieën & reptielen

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van amfibieën en reptielen. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar amfibieën en reptielen en op basis van landschappelijke kenmerken kan goed beoordeeld worden wat de potentie van het onderzoeksgebied is voor beschermde soorten en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar deze soorten.

Dagvlinders

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van dagvlinders omdat potentieel geschikt functioneel leefgebied voor beschermde dagvlindersoorten ontbreekt en het plangebied geïsoleerd en op enige afstand van bekende vlieggebieden van beschermde soorten ligt.

Libellen
Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van libellen omdat potentieel geschikt functioneel leefgebied voor beschermde libellensoorten ontbreekt.

Kevers en mieren
Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van beschermde kever- en mierensoorten omdat functioneel leefgebied voor beschermde kevers en mieren ontbreekt.

Vissen en kreeftachtige
Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van beschermde vissensoorten en kreeftachtige omdat potentieel geschikt functioneel leefgebied voor beschermde vissensoorten en kreeftachtigen ontbreekt.

5.2 Verwachting
Op basis van bronnenonderzoek, landschappelijke karakteristieken, beheer, omvang en gebruik van het onderzoeksgebied, dan komen de volgende soortgroepen mogelijk in het gebied voor:

- Vogels
- Vleermuizen
- Grondgebonden zoogdieren
- Amfibieën

5.3 Resultaten
In deze paragraaf worden de resultaten van het veldbezoek gepresenteerd. Alleen soorten die vastgesteld zijn of die zeer waarschijnlijk in het plangebied aanwezig zijn, worden in deze paragraaf besproken.

Broedvogels
Er zijn tijdens het veldbezoek verschillende broedvogelsoorten waargenomen in het plangebied waaronder merel, heggenmus en zanglijster. Naast deze soorten behoort het plangebied vermoedelijk ook tot het functionele leefgebied van soorten als kool- en pimpelmees, houtduif, zwartkop, witte kwikstaart en tuinfluiter. Deze soorten nestelen in de bomen, struiken, in dichte vegetatie op de grond en in toegankelijke gebouwen. Het weiland vormt een ongeschikte nestplaats voor vogels. In het plangebied zijn geen huismussen waargenomen.

Vleermuizen

Verblijfplaats
Vleermuizen kunnen een verblijfplaats bezetten in gebouwen en bouwwerken, in holen en gaten in bomen of achter boomschors. Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden die op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in het plangebied duiden. De gebouwen in het plangebied worden vanwege bouwstijl, gebruikte materialen en staat van onderhoud als een ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen beschouwd. In het plangebied zijn geen holenbomen aangetroffen.

Foerageergebied
Vleermuizen benutten randen en kronen van opgaande loofbomen, open water, oevers, heideterreinen, bebouwde omgeving, (vochtige) hooilanden en erven hoofdzakelijk als foerageergebied. Het is aannemelijk dat vleermuizen het plangebied benutten als foerageergebied. Daarbij gaat het vermoedelijk om soorten als gewone- en ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger. Gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de rosse vleermuis foerageren hoofdzakelijk rondom de opgaande beplanting, terwijl de laatvlieger mogelijk ook boven het weiland zal foerageren.

Vliegroute
Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van een lijnvormig landschapselement en vormt daarom geen verbindende schakel in een vliegroute van vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren
Er zijn tijdens het veldbezoek geen grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar het is aannemelijk dat het plangebied tot het functionele leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische soorten als egel, vos, ree, mol, konijn, haas, bunzing, veldmuis, huismuis, bosmuis, bosspitsmuis en bruine rat behoort. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied als foerageergebied, terwijl soorten als konijn, mol, egel en de muizensoorten zich vermoedelijk ook in het plangebied voortplanten en dus vaste verblijfplaatsen in het plangebied bezetten. Mogelijk benutten egels de ruigte en strooisellaag onder de opgaande beplanting als overwinteringslocatie.

Amfibieën en reptielen
Er zijn in het onderzoeksgebied geen amfibieën en reptielen waargenomen, maar het is aannemelijk dat de buitenruimte van het plangebied tot het functionele leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische amfibieënsoorten als gewone pad, bastaardkikker, bruine kikker en kleine watersalamander behoort. Het plangebied wordt als een ongeschikte habitat voor reptielen beschouwd.
Het plangebied wordt als foerageergebied en mogelijk als overwinteringsgebied door amfibieën gebruikt, maar amfibieën bezetten geen voortplantingslocatie in het plangebied. Mogelijk benutten amfibieën de strooisellaag in de tuin als winterverblijfplaats.

Overige soorten
Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het plangebied tot een ongeschikt functioneel leefgebied voor deze soorten.

5.4 Toetsingskader
Voor het verstoren van soorten van tabel 1 is geldt een algemene vrijstelling indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling en/of bestendig beheer. Voor verstoren van soorten uit tabel 2 van de Ff-wet geldt ook een vrijstelling, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Wel dient rekening gehouden te worden met jaar rond beschermde nesten en leefgebieden, evenals met bezette vogelnesten. Soorten uit tabel 3 zijn beschermd. Voor het uitvoeren van werkzaamheden die leiden tot verstoring of het doden van soorten is een ontheffing noodzakelijk. Dit is ook noodzakelijk voor het uitvoeren van werkzaamheden die leiden tot verstoring of het doden van soorten, wanneer er niet gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode.

Voorgenomen activiteit wordt gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette vogelnesten en jaar rond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep

(Broed)vogels
Van de in het plangebied nestelende soorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ff-wet verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting en het slopen van bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd

te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is september-februari. Nader onderzoek is niet nodig.

Vleermuizen

M.b.t. verblijfplaatsen
Vleermuizen bezetten geen vaste verblijfplaats in het plangebied. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

M.b.t. foerageergebied
Het onderzoeksgebied wordt mogelijk incidenteel door vleermuizen gebruikt als foerageergebied. Deze functie wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteit niet aangetast. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

M.b.t vliegroute
Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Grondgebonden zoogdieren
Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige licht beschermde soorten welke vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verstoren-doden-verwonden' als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd.
In het kader van de algemene zorgplicht wordt geadviseerd om beplanting en ruigte te verwijderen buiten de winterrustperiode van egels zodat deze niet onnodig verstoord worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voren is de nazomer (augustus-half oktober). Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Amfibieën
De in het gebied voorkomende amfibieënsoorten staan vermeld in tabel 1 van de FF-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, doden en/of verwonden als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd.
Amfibieën bezetten mogelijk verblijfplaatsen in de strooisellaag van de opgaande beplanting, maar niet in het grasland. In het kader van algemene zorgplicht wordt geaccepteerd om de strooisellaag onder beplanting op het erf te verwijderen buiten de winterrustperiode van amfibieën. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voren is de nazomer (augustus-half oktober). Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Overige soorten
Het plangebied behoort niet tot een essentieel deel van functioneel leefgebied van andere beschermde soorten. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op deze overige beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Soortgroep	Soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*	aandachtspunt
Zoogdieren; grondgebonden soorten	Geen soorten tabel 2-3	*Art. 2*	Ruigte en strooisellaag verwijderen buiten winterrustperiode van egels
Broedvogels tijdens broedseizoen (1)	Diverse soorten	*Artikel 9 + 12*	Beplanting rooien en gebouwen slopen buiten de voortplantingsperiode van vogels
Broedvogels, beschermde vaste nestplaatsen	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen; functionaliteit van het leefgebied (foerageergebied + vliegroutes)	Onbekend; mogelijk diverse soorten	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen; vaste verblijfplaatsen	Onbekend	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Geen soorten tabel 2-3	*Art. 2*	Ruigte en strooisellaag verwijderen buiten winterrustperiode van amfibieën
Overige soorten	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

(1) Het broedseizoen verschilt per soort. Indien werkzaamheden worden uitgevoerd in de periode september-februari is de kans op verstoring van vogelnesten minimaal.

** Toelichting verbodsbepalingen tabel:*
Artikel 2: Zorgplicht en Zorgvuldig handelen ten aanzien van alle plant- en diersoorten, al dan niet beschermd
Artikel 8: Verbod: plukken, uitsteken, vernielen, beschadigen of verwijderen van beschermde planten
Artikel 9: Verbod: opsporen, vangen, bemachtigen, doden, verwonden van beschermde dieren
Artikel 10: Verbod: opzettelijk verontrusten van beschermde dieren
Artikel 11: Verbod: wegnemen, verstoren, aantasten van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen
Artikel 12: Verbod: zoeken, rapen, beschadigen, vernielen of uit nesten nemen van eieren
Artikel 13: Verbod: onder zich hebben van beschermde planten, dieren, eieren of producten hiervan
Tabel 1. Aangetroffen of verwachte beschermde soorten (Ff-wet tabel 2 of 3) die mogelijk geschaad worden.

5.6 Historische gegevens

Van de onderzoeksgebieden zijn geen historische gegevens bekend.

5.7 Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden. Het volledige onderzoeksgebied is onderzocht.

6. Conclusies en advies

De voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette- en jaarrond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, amfibieën-, vleermuis-, en grondgebonden zoogdiersoorten.
Van de in het gebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ff-wet verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van gebouwen en het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.
De in het gebied voorkomende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, doden en/of verwonden als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. In het kader van algemene zorgplicht wordt geadviseerd om ruigte en beplanting te verwijderen buiten de winterrustperiode van amfibieën en egels.
Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied maar foerageren mogelijk rondom het erf en boven de weide. Deze functie wordt door het uitvoeren van de voorgenomen activiteit niet aangetast.
Met inachtneming van de bescherming van bezette vogelnesten en het respecteren van de winterrustperiode van amfibieën en egel, heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequenties in het kader van de Ff-wet. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000-gebied. Vanwege de lokale invloedsfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op gebieden erbuiten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit wordt het areaal en de kwaliteit van deze gebieden niet aangetast.

Mits rekening gehouden wordt met bepaalde beschermde waarden, vormen de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit.

Bijlagen:

Bijlage 1. De natuurkalender
Bijlage 2. Toelichting Flora- en faunawet
Bijlage 3. Fotobijlage

Bijlage 1 Natuurkalender

	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
houtopstanden												
afzetten / hakhoutbeheer												
dunnen												
verwijderen opslag / exoot, nazorg												
heg afzetten												
knotten												
opsnoeien / opkronen												
hoogstam wintersnoei												
hoogstam zomersnoei												
bomen met winterslaapplaats vogels												
vleermuisbomen zomerverblijf												
vleermuisbomen paarplaats												
das												
hazelmuis struweel en hakhoutbeheer												
boomkikker struweel												
Grazige vegetaties												
maaien vochtig/nat grasland												
maaien droog schraalgrasland												
Wateren												
poel opschonen												
boomkikker wateren												
geelbuikvuurpad kleinschalig												
geelbuikvuurpad grootschalig												
Gebouwen m.b.t. vleermuizen												
zomerverblijf												
winterverblijf												

Optimale periode voor werkzaamheden.

Acceptabele periode voor werkzaamheden.
De werkzaamheden verrichten onder voorwaarden zoals beschreven in protocol.

Geen werkzaamheden in deze periode.
Wanneer er wel gewerkt moet worden is een ontheffing verplicht.

Bijlage 2
Toelichting Flora en faunawet

Algemeen
De Flora- en faunawet regelt (onder andere) de bescherming van kwetsbare en bedreigde inheemse planten en diersoorten. Onder de algemene verbodsbepalingen (Artikelen 8 t/m 18) worden handelingen verboden die kunnen leiden tot het vernielen van beschermde inheemse planten op hun groeiplaats en beschermde inheemse dieren in hun natuurlijke leefomgeving. Zo is het onder meer verboden om beschermde inheemse planten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enige wijze van hun groeiplaats te verwijderen. Daarnaast is het verboden om inheemse beschermde diersoorten opzettelijk te verontrusten dan wel hun nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

De Ff-wet biedt onder Artikel 75 de mogelijkheid tot het verkrijgen van een ontheffing van de in de Artikelen 8 t/m 18 genoemde verbodsbepalingen. De genoemde vrijstellingen worden alleen verleend in zoverre er geen ‘andere bevredigende oplossing bestaat en indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.
Om te bepalen of ontheffing kan worden gekregen moet aan verschillende voorwaarden worden voldaan:

- Er dient inzicht te bestaan in het voorkomen van wettelijk beschermde dier- en plantensoorten in het projectgebied;
- Er dient inzicht te bestaan in de mate waarin de voorgenomen activiteiten dusdanig negatieve effecten hebben op soorten dat de ‘gunstige staat van instandhouding’ in het geding is.

Indien dit het geval zou zijn, dient aangegeven te worden welke mitigerende maatregelen getroffen worden om de negatieve effecten op de ‘gunstige staat van instandhouding’ te voorkomen. Indien de mogelijke negatieve effecten niet volledig gemitigeerd kunnen worden, dient aangegeven te worden op welke wijze de effecten gecompenseerd zullen worden.

Toelichting Flora- en Fanawet, Wijzigingen Artikel 75 (AMvB)
Sinds februari 2005 is een Algemene Maatregel van Bestuur van kracht worden, waarin wijzigingen inzake art.75 zijn opgenomen. De wijzigingen in deze AMvB betekenen een zekere verruiming van ontheffing en vrijstelling: niet in alle gevallen is een ontheffingsaanvraag meer nodig.

Globaal betekent dit het volgende:
Er zijn een drietal soortenlijsten waarvoor verschillende richtlijnen zijn. Deze zijn in toenemende mate van ‘zwaarte’:

Tabel 1: (soorten als egel, haas, bruine kikker, Zwanenbloem, Dotterbloem)
Voor activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten van tabel 1. Voor deze activiteiten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Voor andere activiteiten dient wel een ontheffingsaanvraag te worden aangevraagd (lichte toets).

Tabel 2: (soorten als div. orchideeën, vogels)
Voor activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten van tabel 2, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde ‘gedragscode’. Hetzelfde geldt voor alle vogelsoorten. Een gedragscode moet zelf door aanvrager worden opgesteld en worden goedgekeurd door het ministerie van LNV. Voor andere activiteiten dient wel een ontheffingsaanvraag te worden aangevraagd (uitzondering bepaalde vogelsoorten: zie 3)

Tabel 3: (echte kritische soorten bijlage IV HR/VR)
Dit is de zwaarste categorie, waarbij ook voor beheer de vrijstelling beperkt is. Voor andere activiteiten is ontheffing nodig, waarbij een uitgebreide toets dient te worden verricht (behalve het criterium 'geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding' ook 'dwingende redenen van openbaar belang', mogelijkheden van alternatieven e.d.). De procedure is vastgelegd in een stappenplan. Hierin is vermeld in welke gevallen de Ff-wet niet van toepassing is, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

Naast een verbod op het doden en verwonden (Art. 9 Ff-wet) en het opzettelijk verontrusten (Art. 10 Ff-wet) van vleermuizen, is het tevens verboden om verblijf- en voortplantingsplaatsen weg te nemen, te verstoren en aan te tasten (Art. 11 Ff-wet). Belangrijke migratie- en foerageergebieden die van belang zijn voor de instandhouding van een vaste rust- of verblijfplaats van de soort op populatieniveau, vallen hier ook onder. Daarnaast vallen ook tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijv. holen) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort op populatieniveau of per exemplaar hieronder (Min. EL&I 2011).

De verbondsbepaling genoemd in artikel 11 van de ff-wet worden enkel overtreden wanneer de door dit artikel beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen hun specifieke functie niet meer naar behoren kunnen vervullen. De vaste rust- of verblijfplaats kan hierdoor niet meer dezelfde functie aan beschermde dier- of plantensoort bieden als voorheen

In Bijlage 1 worden de tabellen van de AMvB nader verklaard. In de brochure 'Buiten aan het werk' van het ministerie LNV is bovendien een toelichting op deze AMvB is te vinden (zie website dienst Regelingen van het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie).

Zorgplicht
In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen.

Artikel 2, lid 1: Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.
Artikel 2, lid 2: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Bijlage 3. Fotobijlage

Bijlage 9 Hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00152-0003 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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.

1.4 bouwperceel:

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

1.5 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.

1.6 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 aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.7 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en/of bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.8 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.9 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.10 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.

1.11 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.12 achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.13 bebouwing

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

1.14 bed and breakfast

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op een (zakelijk) toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of een daarbij behorend gebouw en wordt gerund door de bewoners van de betreffende woning.

1.15 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 (minimaal 50%) de woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsplan:

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

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 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.

1.20 bouwen

Plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.21 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 bouwvlak

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

1.23 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.

1.24 dove gevel

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.25 functieaanduiding

Een specifieke functie die is aangegeven met een aanduidingsvlak op de verbeelding.

1.26 gebouw

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

1.27 horecabedrijf

Een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, discotheek, feestzaal en partyboerderij; met een horecabedrijf wordt een afhaalzaak gelijkgesteld.

1.28 omgevingsvergunning

Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

1.29 lichte horeca bedrijven

horeca inrichtingen die met name overdags geopend is en gericht is op het verstrekken van drank en kleine etenswaren danwel proeflokaal.

1.30 (openbare) nutsvoorziening

Gebouwde dan wel ongebouwde voorzieningen ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening of het (tele)communicatie-verkeer.

1.31 open tegels

Een gedeeltelijk open verharding, waardoor het aanzicht minder versteend en meer groen is.

1.32 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00152-0003 van de gemeente Enschede.

1.33 ruimtelijke kwaliteit

Het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

1.34 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.35 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.

1.36 woning

Een gebouw, dat één of meer woningen bevat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.37 wooneenheid

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 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.

2.6 de afstand tot de perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsscheiding van het bouwperceel.

2.7 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen .

2.8 peil:

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

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Basisbestemming

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenstroken;
b. landschappelijke waarden;
c. (openbare) nutsvoorzieningen;
d. ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd);
e. water;
f. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. Op de voor Groen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1.
b. Gebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen geldt, in afwijking van het bepaalde in 3.1 en 3.2.3, 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.

3.2.3 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken

Voor het bouwen van overige, niet eerder genoemde, bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt maximaal 8 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Het parkeerterrein mag niet eerder in gebruik worden genomen nadat de groenvoorziening is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zoals opgenomen in bijlage 1 Inrichtingsplan

3.3.2 Overig strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt gerekend het gebruik als opslagterrein.

Artikel 4 Horeca

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Basisbestemming

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor lichte horeca bedrijven, die zijn genoemd in categorie 1 uit de Hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen), en ambachtelijke brouwerij en daaraan ondergeschikte detailhandel,

en zijn mede bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van op het perceel aanwezige bebouwing,

met de daarbij behorende

b. bouwwerken,
c. erven,
d. terreinen en
e. voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Op de voor Horeca aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1.

4.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak.
b. Ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte” mag bij de bouw van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde de aangegeven bouwhoogte niet worden overschreden.
c. Ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" mag de bestaande bebouwing, niet worden gewijzigd.

4.2.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 4.2.2 en 4.2.4 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte 5 meter bedragen.

4.2.4 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken

Voor het bouwen van overige, niet eerder genoemde, bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voorzover achter de voorgevelrooilijn gelegen mag 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen bedragen, en 1 meter in de overige gevallen;
b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van niet eerder genoemde overige bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. 4.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
b. 4.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 8 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

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

a. het gebruik en de instandhouding van het pand ten behoeve van de in lid 4.1 omschreven functies, zonder de restauratie van het pand in overeenstemming met het in bijlage 3 opgenomen restauratieplan. Een van het restauratieplan afwijkende methode of materiaalgebruik is alleen toegestaan als daarmee een vergelijkbaar kwaliteit ontstaat.

4.4.2 Overig strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt gerekend:

a. opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk

4.5.1 Sloopverbod

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

4.5.2 Uitzondering

Het in lid 4.5.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

4.5.3 Toepassingscriteria

a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 wordt verleend in de volgende gevallen:
    1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
    2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
    3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.
c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

Artikel 5 Verkeer - Parkeerterrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer - Parkeerterrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. parkeerterreinen;
b. bij deze doeleinden behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals straatmeubilair, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

a. Op de voor Verkeer - Parkeerterrein aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 5.1.
b. Gebouwen zijn niet toegestaan.

5.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen geldt, in afwijking van het bepaalde in 5.1 en 5.2.3, 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.

5.2.3 Overige, niet eerder genoemde bouwwerken

Voor het bouwen van overige, niet eerder genoemde, bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt maximaal 8 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting

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

a. het gebruik van de gronden, zonder de aanleg en instandhouding als parkeerterrein;
b. de aanleg, het gebruik en instandhouding als parkeerterrein met minder dan 55 parkeerplaatsen;
c. de aanleg en het gebruik als parkeerterrein, zonder de aanleg en instandhouding van de groenvoorziening en hagen rondom het parkeerterrein, op de gronden met de bestemming Groen en zoals opgenomen in bijlage 1 Inrichtingsplan.
d. de aanleg en het gebruik als parkeerterrein, zonder de aanleg en instandhouding van 'open tegels'.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

a. Op de voor Wonen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 6.1.
b. Nieuwbouw ten behoeve van de uitoefening van een bed and breakfast is niet toegestaan.

6.2.2 Woning en bijbehorende bouwwerken

a. De woning en bijbehorend bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak.
b. Binnen een bouwvlak mag maximaal één woning met daarin maximaal één wooneenheid aanwezig zijn.
c. De inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m^3 bedragen.
d. De goothoogte van een woning mag ten hoogste 6 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 10 meter bedragen.
e. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:
    1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² bedragen per woning;
    2. de maximale goothoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter;
    3. de maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter;
f. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk behoort tot de woning, voorzover de inhoud van de woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 750 m^3.
g. Voor de hoogte van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk dat een uitbreiding is van de woning, geldt, voorzover de inhoud van de woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter zal zijn dan 750 m^3, de hoogtebepaling van de woning.
h. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - a', dient de gevel gericht op de gronden met de bestemming Verkeer - Parkeerterrein, uitgevoerd te worden als een dove gevel.

6.2.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 6.2.2 en 6.2.4 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.

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

6.3 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 nadere eisen kunnen gesteld worden ten behoeve van
   1. het woon- en leefklimaat;
   2. het straat- en bebouwingsbeeld;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de sociale veiligheid;
   5. de milieusituatie;
   6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van een woning, indien de volgens artikel 6.2.2 onder h verplichte dove gevels niet of niet meer volgens de Wet geluidhinder zijn uitgevoerd.
b. voor zover het gebouwen, of delen van gebouwen betreft, die op grond van het bepaalde in lid 6.1 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;
c. de uitoefening van een bedrijf als bedoeld in categorie 2 of hoger van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 2).
d. de exploitatie van een winkel, horecabedrijf, of seksinrichting,
e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf behorende bij een woning.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 6.4.1 onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximum vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
b. lid 6.4.1 onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 2 mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.
c. de in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Beroep of bedrijf aan huis

8.1.1 Regeling beroep of bedrijf aan huis

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de volgende regels:

a. het maximum vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis is afhankelijk van het woonmilieu en de daarbij behorende categorie-indeling, zoals opgenomen in de beleidsregel "Functiemenging per woonmilieu" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
b. indien in de onder a bedoelde van toepassing zijnde categorie een maximum percentage is genoemd geldt dit voor het totale vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende bergruimten en andere ruimten;
c. bedrijfsmatige activiteiten zijn beperkt tot ambachtelijke bedrijvigheid en bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de hoofdgroep Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen;
d. buitenopslag en bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte, anders dan laden en lossen, zijn niet toegestaan;
e. de uitoefening van detailhandels- en/of horeca-activiteiten is niet toegestaan.

8.1.2 Afwijkingsregels beroep of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 8.1.1, onder a, voor het toestaan van een groter vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;
b. lid 8.1.1, onder c, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijfsactiviteit aan huis, die niet is genoemd in de hoofdgroep Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in deze hoofdgroep.
c. lid 8.1.1, onder c, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijfsactiviteit aan huis, die is genoemd in categorie 1 van de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de in lid 8.1.1 onder c toegestane bedrijfsactiviteiten aan huis en wordt voldaan aan de overige bepalingen in lid 8.1.1;
d. lid 8.1.1, onder c, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijfsactiviteit aan huis, die niet is genoemd in categorie 1 van de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de in lid 8.1.1 onder c toegestane bedrijfsactiviteiten aan huis en wordt voldaan aan de overige bepalingen in lid 8.1.1.

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

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

8.2 Verbod op verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk

a. 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.

8.3 Onderkelderen van gebouwen

8.3.1 Bouwregels

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen is toegestaan, is het tevens mogelijk deze gebouwen en het daarbij behorende erf geheel of gedeeltelijk te onderkelderen of van een onderbouw te voorzien, met dien verstande dat:

a. de bovenkant van de vloer van de kelder of onderbouw maximaal 3 meter onder het peil mag zijn gelegen;
b. onderkelderen slechts is toegestaan tussen de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw.

8.3.2 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3:
    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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Omschrijving bevoegdheid

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

a. voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 10%, met dien verstande dat geen afwijkingen zijn toegestaan ten aanzien van in het plan opgenomen:
   1. maximum inhoudsmaten van bedrijfswoningen, woningen en recreatiewoningen;
   2. maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij woningen en bedrijfswoningen.
b. voor de bouw van gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer of het wegverkeer, zoals wachthuisjes, alsmede telefooncellen en toiletgebouwtjes met dien verstande dat de inhoud per bouwwerk maximaal 50 m³ bedraagt en de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
c. voor wat betreft geringe afwijkingen ten opzichte van bouwgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat in verband met ingekomen bouwplannen het wenselijk of noodzakelijk is de bouwgrenzen te overschrijden, mits die afwijking niet meer bedraagt dan 3 meter;
d. voor het bouwen van overige antennes, zend- en sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter.

9.2 Nadere voorwaarden

Bij de beoordeling van een verzoek om bij een omgevingsvergunning een afwijking als bedoeld in lid 9.1 toe te staan wordt verwezen naar bijlage 4.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Omschrijving bevoegdheid

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

a. voor het aanpassen van de lijst van bedrijfstypen (bijlage 2) 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 2) 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 met een maximale bouwhoogte van 50 meter;
f. voor het bouwen van zend- en sirenemasten met een maximale bouwhoogte van 50 meter.

10.2 Nadere voorwaarden

Bij de beoordeling van een verzoek om bij een omgevingsvergunning een afwijking als bedoeld in lid 10.1 toe te staan wordt verwezen naar bijlage 4.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedureregels wijziging

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, 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 met redenen wordt omkleed;
c. burgemeester en wethouders het besluit tot het al dan niet vaststellen van de wijziging bekend maken aan de aanvrager en eventuele indieners van zienswijzen.

Artikel 12 Wettelijke regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen en dergelijke dienen deze regelingen te worden gelezen zoals ze luidden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

13.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van lid 13.1, eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het in dat lid bedoelde bouwwerk met maximaal 10%.

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1 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.

13.4 Overgangsrecht gebruik

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

13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 13.4, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.7 Hardheidsclausule

Voor zover van toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

13.8 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

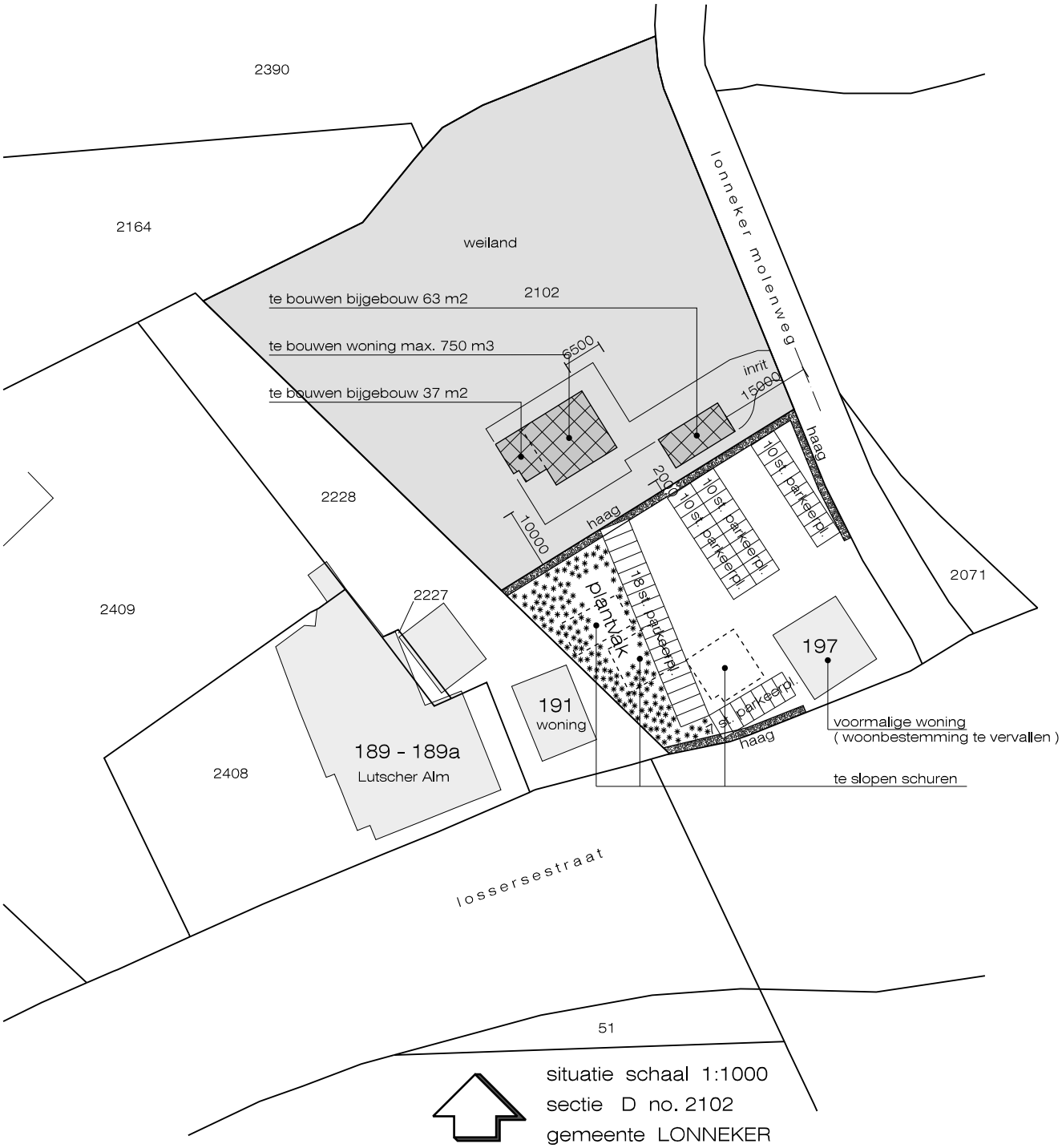
Lid 13.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan



situatie schaal 1:1000
sectie D no. 2102
gemeente LONNEKER

Erwin Meinders bouwkundig buro

Schotboersweg 7
7678VK Geesteren(O.)

tel. 0546 - 631 484
info@erwinmeinders.nl

www.erwinmeinders.nl

Werk : situatietekening 1:1000 Lossersestraat 197 7525PE Enschede

Opdrachtgever : Marco Bosch Lossersestraat 189 7525 PE Enschede
mob: 06-53591081 mail: info@lutscheralm.nl

datum : 21 - 02 - '17	gew :	schaal : 1:1000	code : 16-wojoo	get : GS	form. : A4	blad : 1 van 1

© bouwkundig buro Erwin Meinders Geesteren

Op al ons werk is van toepassing de leveringsvoorwaarden volgens SR1997 zie website

Bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
		HOOFDGROEP AGRARISCHE BEDRIJVEN										
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0	Tuinbouw:										
0112	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1	B	
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0121		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
0122	0	Fokken en houden van overige graasdieren:										
0122	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
0122	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
0123		Fokken en houden van varkens	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1		
0124	0	Fokken en houden van pluimvee:										
0124	1	- legkippen	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1		
0124	2	- opfokkippen en mestkuikens	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G	1		
0124	3	- eenden en ganzen	200	50	50 C	0	200	4.1	1 G	1		
0124	4	- overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3.2	1 G	1		
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	1	- nertsen en vossen	200	30	30 C	0	200	4.1	1 G	1		
0125	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
0125	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0125	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1		
0125	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	-											
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1		
05	-											
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen										
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1		
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
		HOOFDGROEP BEDRIJVEN										
10	-	TURFWINNING										
103		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
11	-											
11	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING										
111	0	Aardolie- en aardgaswinning:										
111	1	- aardoliewinputten	100	0	200 C	200 R	200	4.1	1 G	2	B	L
111	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m3/d	30	0	500 C	200 R	500	5.1	1 G	1	B	
111	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m3/d	50	0	700 C Z	200 R	700	5.2	1 G	1	B	
14	-											
14	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.										
1421	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):										
1421	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1	2 G	1		
1421	2	- steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	2		
144		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B	
145		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500 C	50	500	5.1	3 G	3		
15	-											
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1		
151	2	- vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G	2		
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	1	- drogen	700	100	200 C	30	700	5.2	2 G	2		
152	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	2		
152	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G	2		
152	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G	2		
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1		
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1531	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1		
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	2		
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	2	B	
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2	B	
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
1543	0	Margarinefabrieken:										
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2		
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1551	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	2		
1551	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G	2		
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1561	0	Meelfabrieken:										
1561	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G	2		
1561	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G	2		
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G	2		
1562	0	Zetmeelfabrieken:										
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	3		
1571	0	Veevoerfabrieken:										
1571	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G	3		
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G	3		
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G	3		
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G	3		
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3		
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	2		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1583	0	Suikerfabrieken:										
1583	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G	2	B	
1583	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3	3 G	3	B	
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G	3		
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2		
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G	2		
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2		
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	1	- koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G	1		
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1		
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	1		
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	2		
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G	2		
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2		
1589.2	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G	2		
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G	2		
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G	3	B	
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
1596		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1597		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G	2		
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2		
16	-											
16	-	VERWERKING VAN TABAK										
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	1		
17	-											
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1		
172	0	Weven van textiel:										
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1		
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G	2		
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	2	B	L
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
18	-											
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	-											
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
191		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	2	B	L
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	2	B	L
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	-											
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G	2		
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G	2		
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	2		
22	-											
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	-											
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN										
231		Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G	3	B	L
2320.1		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6	3 G	3	B	L
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2320.2	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	2	B	L
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6	1 G	2	B	
24	-											
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:										
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G	3		
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		L
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G	3		L
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	3	B	L
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:										
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2413	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G	3	B	L
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:										
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2414.1	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G	2	B	L
2414.1	B0	Methanolfabrieken:										
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2	B	
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):										
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2414.2	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2416		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G	3	B	L
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:										
242	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G	3	B	L
242	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2	B	L
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2	B	L
2441	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	2	B	L
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2	B	
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
2461		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	1000 V	1000	5.3	1 G	2	B	
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G	2	B	
2464		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
2466	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3	B	L
25	-											

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2511		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2512	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2	B	
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	2		
252	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	2	B	L
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	-											
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	0	Glasfabrieken:										
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L
261	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	2		L
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2	1 G	1		L
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G	2		L
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G	2		L
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	2		
2651	0	Cementfabrieken:										
2651	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G	2		
2651	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3	3 G	3	B	
2652	0	Kalkfabrieken:										
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2652	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3		
2653	0	Gipsfabrieken:										
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2653	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:										
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
2661.1	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700 Z	30	700	5.2	3 G	3	B	
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3		
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	100 R	100	3.2	3 G	2		
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	3		
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	3 G	2	B	
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2	1 G	2		
267	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	3		
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:										
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2	3 G	2	B	L
2682	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200 Z	50	500	5.1	3 G	3	B	L
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2	2 G	2		
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1	2 G	2		
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2		
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1	3 G	2	B	L
2682	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2	3 G	2	B	L
27	-											
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN										
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:										
271	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700	200 R	700	5.2	2 G	2	B	
271	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6	3 G	3	B	L
272	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:										
272	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500	30	500	5.1	2 G	2	B	
272	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000 Z	50 R	1000	5.3	3 G	2	B	
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:										
273	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2	2 G	2		
273	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700 Z	50 R	700	5.2	3 G	3	B	
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:										
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
274	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700 Z	50 R	700	5.2	2 G	3	B	
274	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:										
274	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500	50 R	500	5.1	2 G	2	B	
274	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000 Z	100 R	1000	5.3	3 G	3	B	
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:										
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:										
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L
28	-											
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	0	Constructiewerkplaatsen:										
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3	B	
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
2821	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G	2	B	
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G	2	B	L
2851	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B	
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
287	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	30	500	5.1	3 G	3	B	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
29	-											
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:										
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G	2	B	
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2	3 G	2	B	
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	-											
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G	2		L
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
315		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	2 G	2	B	L
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
3162		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6	2 G	3	B	L
32	-											
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	-											
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	-											
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
341	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G	2	B	
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	2	B	L
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G	2	B	
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	-											
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
351	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B	
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
351	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1	2 G	3	B	
3511		Scheepsloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2	2 G	3	B	
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
353	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000	5.3	2 G	2	B	
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	-											
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
37	-											
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
371		Metaal- en autoschredders	30	100	500 Z	30	500	5.1	2 G	3	B	
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:										
372	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	2 G	2		
372	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	700	5.2	3 G	3		
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2	2 G	2		
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2	3 G	2	B	
40	-											
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)										
40	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700	5.2	2 G	3	B	L
40	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1	2 G	3	B	L
40	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	3		
40	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6	1 P	3		
40	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	2		
40	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:										
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	
40	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	2	B	
40	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1	1 P	2	B	
40	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P	1		
40	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P	2		
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2		
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	F0	windmolens:										
40	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2		
40	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2		
40	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	3		
41	-											
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G	2		L
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	2		
45	-											
45	-	BOUWNIJVERHEID										
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	-	REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504		Reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
505	0	Benzineservicestations:										
505	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	1	B	
505	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	-											
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5121	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G	2		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1	2 G	1		
5148.7	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30	1000 V	1000	5.3	2 G	1		
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.1	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B	
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
5151.2	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	L
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	2		
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.1	0	Grth in metaalertsen:										
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
5152.1	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700 Z	10	700	5.2	3 G	3	B	
5152.2 /.3		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	4	zand en grind:										
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5162	0	Grth in machines en apparaten:										
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5162	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	-											
60	-	VERVOER OVER LAND										
6021.1		Bus-, tram- en metroremises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2		
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	-											
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:										
6311.1	1	- containers	0	10	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.1	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2	3 G	3	B	
6311.1	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000 C Z	50	1000	5.3	3 G	3	B	
6311.1	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500 C Z	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.1	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700 C Z	100	700	5.2	3 G	3	B	
6311.1	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100 C	1000 R	1000	5.3	2 G	3	B	L
6311.1	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2	1 G	2	B	
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6311.2	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2	1 G	2	B	
6311.2	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
6311.2	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700 Z	50	700	5.2	3 G	3	B	
6311.2	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300 Z	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2	2 G	2	B	
6311.2	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B	
6311.2	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50	700 R	700	5.2	2 G	3	B	L
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1		
64	-											
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	B0	zendinstallaties:										
642	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2		
642	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	B3	- GSM en UMTS-steunzenders	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	-											
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-											
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	-											

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	-											
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	-											
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
7525		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
90	-											
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	1		
9001	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	1		
9001	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G	2		
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.1	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G	3		
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L
9002.2	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	1 G	1		
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	3	B	L
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	2	B	
9002.2	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2	2 G	2	B	
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
9002.2	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B	
9002.2	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G	1	B	L
92	-											
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
93	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
		HOOFDGROEP CULTUUR EN ONTSPANNING										
9213		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9233		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	300 D	4.2	3 P	3		
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252		Musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1		Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2	3 P	1		
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9304		Badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
		HOOFDGROEP DETAILHANDEL										
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232		Drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
5261		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
		HOOFDGROEP DIENSTVERLENING										
74	A	Zakelijke dienstverlening	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
		HOOFDGROEP HORECA										
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
		HOOFDGROEP KANTOREN										
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633		Reisorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
75	A	Openbaar bestuur (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
		HOOFDGROEP MAATSCHAPPELIJK										
5231, 5232		Apotheken	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	A	Openbaar bestuur	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
7522		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1	3 G	1	B	
80	-											
80	-	ONDERWIJS										
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	-											
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
91	-											
91	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	-											
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
9251, 9252		Bibliotheken	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
93	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9303	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9305	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
		HOOFDGROEP RECREATIE										
552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
9262	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	1	B	
		HOOFDGROEP SPORT										
5551		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
9261.1	0	Zwembaden:										
9261.1	1	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1		
9261.1	2	- niet overdekt	30	0	200	10	200	4.1	3 P	1		
9261.2	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		
9261.2	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100 C	50 R	100	3.2	2 P	1		
9261.2	D	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300 C	50 R	300	4.2	3 P	2		
9261.2	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1		
9261.2	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
9261.2	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9261.2	I	Kunstskibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P	2		
9262	0	Schietinrichtingen:										

BIJLAGE 1.1 - LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9262	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200 C	10	200	4.1	2 P	1		
9262	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000	200	1000	5.3	1 P	1		
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
9262	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200	300	300	4.2	2 P	1		L
9262	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500	1500	1500	6	1 P	1		
9262	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
9262	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
9262	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10	200	200	4.1	1 P	1		
9262	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300	500	500	5.1	2 P	1		
9262	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000	1500	1500	6	2 P	1		
9262	B	Skelter- en kartbanen, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500 C	30	500	5.1	2 P	1	B	
9262	C	Skelter- en kartbanen, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000 C Z	30	1000	5.3	2 P	1	B	
9262	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	100	50	700	50	700	5.2	3 P	1	B	
9262	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500 Z	50	1500	6	3 P	1	B	
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9272.2		Modelvliegtuig-velden	10	0	300	100	300	4.2	1 P	1		
9304		Fitnesscentra	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
		HOOFDGROEP VERKEER										
601	0	Spoorwegen:										
601	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2		
601	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2		
6021.1		Bus-, tram- en metrostations	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2		
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6323	A	Luchthavens	200	50	1500 C	500 R	1500 D	6	3 P	3	B	L
6323	B	Helikopterlandplaatsen	0	50	500	50	500	5.1	1 P	2		

Bijlage 3 restauratieplan

Restauratieplan boerderij

Boerderij
Restauratieplan
Lossersestraat 197
7525 PE Enschede

Project:	2016-505
Datum:	25 juli 2016
Gewijzigd:	4-augustus 2016

Monumenten Advies Oost bv
Heinoseweg 6a
7722 JP Dalfsen
tel. 038-4602930
info@monumentenadvies-oost.nl
www.monumentenadvies-oost
copyright © 2016 Monumenten Advies Oost bv

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

Opdrachtgever:
Almbier BV
Vegerweg 50
7525 PL Enschede
Telefoon 053-4354424
Email info@lutscheralm.nl
Contactpersoon
De heer M. Bosch
Mobiel 06-53591081
Email info@lutscheralm.nl

Adviseur:
Monumentenadvies Oost BV
Heinoseweg 6A
7722 JP Dalfsen
Telefoon 038-4602930
Email info@monumentenadvies-oost.nl
A.J. Schuilenborg
Telefoon 06-54226874
Email a.schuilenborg@monumentenadvies-oost.nl

Objectgegevens:
Boerderij
Lossersestraat 197
7525 PE Enschede

Kadastrale gegevens:
Provincie Overijssel
Kadastrale gemeente Lonneker
Gemeente Enschede
Sectie D
Nummer 2512

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

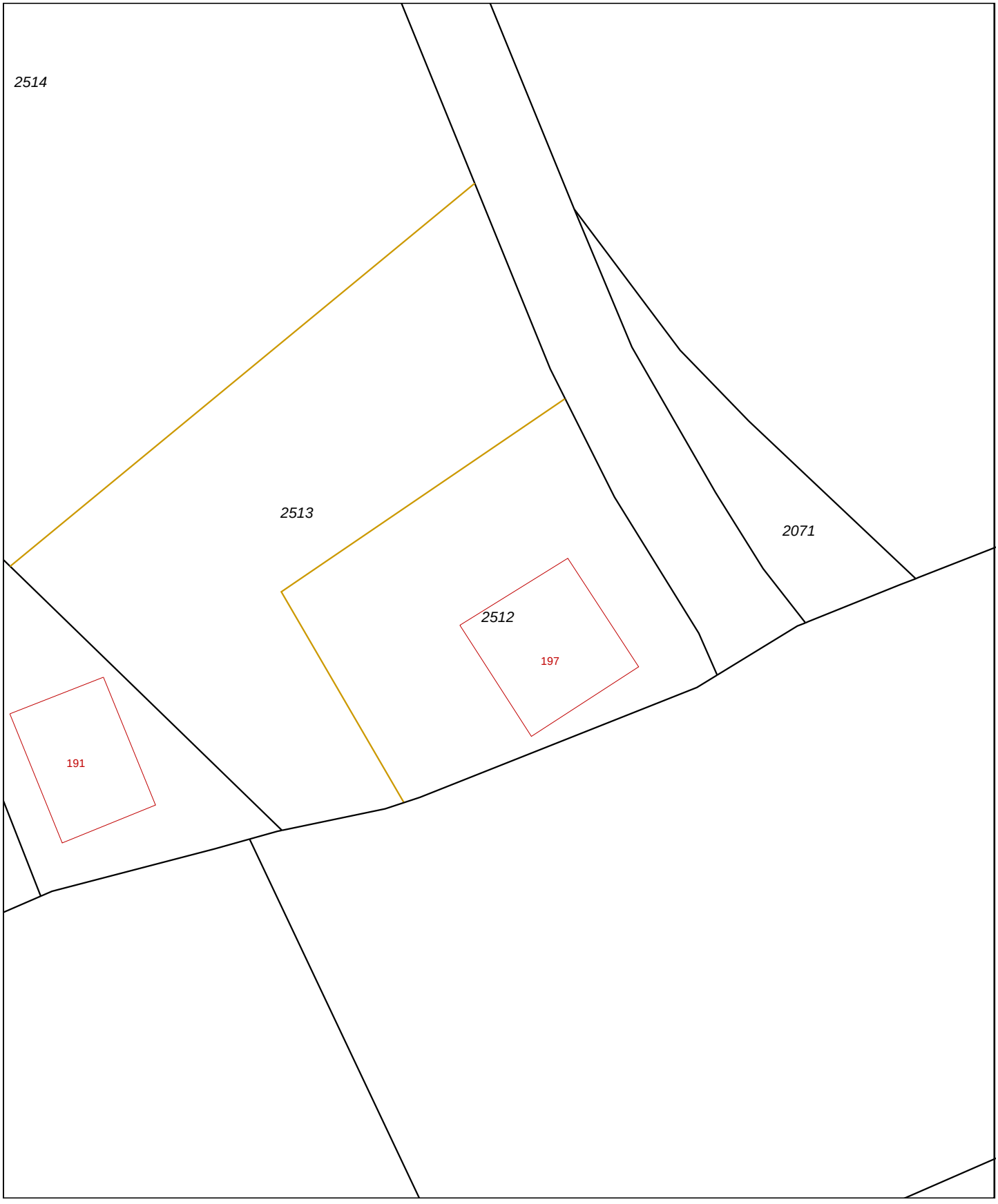
MONUMENTEN ADVIES OOST

UITTREKSEL KADASTRALE KAART

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2016-505



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 21 juli 2016
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	LONNEKER
Sectie	D
Perceel	2512

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.

MONUMENTEN ADVIES OOST

RESTAURATIEPLAN

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

Inleiding

Wij zijn gevraagd om ten behoeve van de boerderij gelegen aan de Lossersestraat 197 te Enschede een bouwkundige inspectie uit te voeren en een restauratieplan te schrijven. De bouwkundige inspectie is uitgevoerd door de Stichting Monumentenwacht Overijssel en Flevoland. Van de gemeente Enschede hebben wij archiefstukken ontvangen met tekeningen en aanvraag bouwvergunningen van de boerderij en de naast gelegen schuur. Deze schuur blijft in dit restauratieplan buiten beschouwing. Voor de nieuwe invulling is de bestaande toestand en een voorlopig ontwerp getekend door Bouwadvies HB27

De boerderij

De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond met gemetselde steens muren en een pannenbedekking. De gevelkozijnen zijn van hout met daarin ramen met enkele beglazing. De constructie bestaat uit 4 paren gebintconstructie, waarvan een aantal gebintstijlen niet meer aanwezig zijn door wijzigingen in het interieur. De kapconstructie is een onbeschoten sporenkap bestaande uit rondhouten sporen. De begane grondvloer is een betonvloer op zand. Boven de woonkamer is een balklaag met houten vloerdelen waar op de verdieping een kamer aanwezig is bereikbaar met een trap vanaf de deel. Op de schouw is een geschilderd tafereel aanwezig. In het inspectierapport is de huidige bouwkundige staat van de boerderij beschreven.
Als blijkt uit de archiefstukken is de boerderij in 1914 vernieuwd, daarbij is de voorgevel gehandhaafd en is dus ouder. Dit is ook te zien aan het metselwerk, de voorgevel heeft een andere steen en lagenmaat dan de steen aangebracht in 1914.
De naastgelegen schuur wordt in dit rapport buiten beschouwing gelaten, daar het nog niet bekend is hoe de schuur een invulling te geven op het nieuw in te richten erf.

Herbestemming

Het voornemen is de boerderij her te bestemmen naar een horeca functie passend bij het steakhouse restaurant de Lutscher Alm. De aangrenzende gronden worden ingericht als parkeergelegenheid ten behoeve van het restaurant. Het programma van eisen dat is opgegeven is als volgt:

- Een open ruimte waarbij alle binnenwanden zijn verwijderd
- Herstel van de gebintconstructie
- Een toiletgroep voor dames en heren
- Een ruimte voor de bar
- Een openhaard in het midden van de ruimte
- Een verdiepingsvloer t.p.v. de voorgevel
- Een nieuwe betonvloer geïsoleerd
- De buitenwanden isoleren
- Aanbrengen van een dakbeschot met isolatie

Op basis van dit programma is een ontwerp gemaakt en is het restauratieplan hierop gebaseerd. Op de tekening is de entree aangegeven in de linkerzijgevel op de plek van de huidige entree en verhoging in het dak. Links voor is de ruimte voor de bar en links achter de toiletgroep bestaande uit een dames en heren toiletruimte en een integraal toegankelijk toilet. De schouw is gehandhaafd t.b.v. het open haardvuur. De balklaag boven de woonkamer is gehandhaafd.

Restauratieplan

In dit restauratieplan worden de materialen en werkzaamheden beschreven t.b.v. de restauratie van de boerderij en de nieuwe invulling t.b.v. de horecafunctie.

Van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften:

- De Uniforme Administratieve Voorwaarden 2012 (UAV 2012)
- Kwaliteitsrichtlijnen opgesteld door de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM)
- Technische brochures uitgegeven door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)
- De van toepassing zijnde technische normvoorschriften, praktijkrichtlijnen en beoordelingsrichtlijnen
- Het bouwbesluit
- De voorschriften van de gemeente waarin wordt gebouwd

Stut- en sloopwerk:

- Voordat met het sloopwerk wordt begonnen alle te slopen onderdelen documenteren en vastleggen in een document aangevuld met de benodigde foto's
- Alle binnenwanden m.u.v. de schouw verwijderen en afvoeren
- Al het loszittende stucwerk op de buitenwanden verwijderen en afvoeren
- De betonvloer verwijderen en afvoeren
- Alle pannen afnemen, sorteren en opslaan voor hergebruik
- De pui in de linkerzijgevel verwijderen en afvoeren
- Alle betimmeringen, wanden e.d. op de verdieping verwijderen en afvoeren
- Verwijderen alle plafonds en timmerwerken op de deel en de verdieping
- De benodigde voorzieningen treffen om de te handhaven constructie te ondersteunen en te schoren
- In de achtergevel aan linkerzijde het stalraam verwijderen en afvoeren en een sparing maken in het metselwerk t.b.v. het nieuw te plaatsen mestluik
- Het gepleisterde plint op de buitengevels controleren op loszittende delen en deze verwijderen en van het plint alle verflagen verwijderen
- De bestaande bestrating tegen de gevels opnemen en afvoeren
- Alle aanwezige windveren, dekplanken, aftimmeringen overstek en aftimmeringen t.p.v. de muurplaten verwijderen en afvoeren
- Het gevelteken afnemen en opslaan t.b.v. het nieuw te maken gevelteken

Grondwerk:

- Rondom de boerderij ontgraven en aanvullen t.b.v. het herstel metsel- en voegwerk en de fundering
- De benodigde sleuven graven en aanvullen t.b.v. de aanleg dienstleidingen, riolering e.d.
- Verwijderen beplanting rondom de boerderij
- De put onder de mestvaalt links naast de boerderij vullen met zand

Buitenriolering en drainage:

- Aanleggen de benodigde riolering en aansluiten op het gemeente riool
- Rondom de boerderij een drainage aanleggen in de grindkoffer en aansluiten op de buitenriolering

Terreinverhardingen:

- Aanbrengen een grindkoffer rondom de boerderij breed ca. 600 mm
- De stoep van veldkeien voor de entreedeur in de voorgevel handhaven
- T.p.v. de entree linkerzijgevel een bestrating aanbrengen

Betonwerk:

- De gehele boerderij voorzien van een nieuwe betonvloer dik ca. 150 mm voorzien van wapening
- De betonvloer voorzien van een vorstrand en voorzien uitkragen aan te brengen onder de bestaande fundering h.o.h. max. 1000 mm, definitieve uitvoering i.o.m. de constructeur
- Onder de betonvloer een pe-folie aanbrengen dik 0,02 mm, overlap t.p.v. naden min. 100 mm
- T.b.v. de schoorsteen een betonplaat aanbrengen ter hoogte van de hanebalken, opgelegd op thermisch verzinkte L-profielen bevestigd aan de sporen.

Metselwerk:

- Herstellen van alle in het metselwerk aanwezige scheuren d.m.v. uitnemen en inboeten van de bestaande stenen, op advies van de constructeur t.p.v. scheuren rvs wokkelstaven toepassen
- Los en beschadigd metselwerk uitnemen en inboeten, waarnodig aangevuld met een bijpassende steen
- Al het voegwerk van de rechterzijgevel, de achtergevel en linkerzijgevel uithakken en nieuw invoegen met een kalkmortel, vooraf advies vragen bij de leverancier/ adviseur t.b.v. de toe te passen mortel, t.b.v. de kleur en samenstelling mortel minimaal 3 monsters opzetten
- Het voegwerk in de voorgevel plaatselijk herstellen
- Al het metselwerk onder het maaiveld herstellen en de muur vertinnen
- Roestende ankers, kozijnankers en overige roestende metalen uit het metselwerk verwijderen
- Nieuw aan te brengen ankers en bevestigingsmiddelen uitvoeren in RVS
- De schoorsteen vanaf de betonplaat geheel nieuw opmetselen, voorzien van een vonkenvanger en een stalen afdekkap.
- Op de deel een nieuwe toiletgroep plaatsen, wanden van Poriso metselblokken dik 70 mm

Ruwbouwtimmerwerk:

- Al het bestaande en te handhaven hout spijkervrij en schoonmaken
- Alle bevestigingen van de sporen, muurplaten, hanebalken, gebinstellen etc. controleren en waarnodig herstellen
- De verbindingen tussen gebintstijlen en ankerbalken verstevigen door het aanbrengen van fiberstaven, leverancier Conserduc Renofors, vooraf een advies laten maken
- Alle sporen, muurplaten, hanebalken, gebintsellen etc. controleren op door houtrot aangetaste delen en het aangetaste hout vervangen, afmetingen en houtsoort gelijkwaardig aan de bestaande constructies
- Het balkhout en de vloerdelen boven de woonkamer controleren en waar nodig herstellen
- Ontbrekende gebintstijlen plaatsen
- Onder alle gebintstijlen een zwerfkei plaatsen op de betonvloer
- Roestende verankeringen verwijderen/ demonteren, ontroesten en behandelen met een corrosie werende coating c.q. vervangen door nieuwe verankeringen.
- Na het herstel van de kapconstructie een dakbeschot aanbrengen over de sporen van houten delen met halfhouts verbinding afm. Ca. 24x150 mm, housoort douglas, fijn bezaagd
- Over het dakbeschot een isolatie aanbrengen, Actis-Trisolaine dik 25 mm, daarover tengels afm. 38x38 mm aangebracht t.p.v. de sporen, over de sporen panlatten aanbrengen afm. 28x50 mm, tengels en panlatten houtsoort vuren, gezaagd, bevestigingsmiddelen rvs
- De houten topgevels controleren op aangetaste houten delen en op de bevestiging op het achterliggende regelwerk, aangetaste houten delen vervangen en de bevestiging waar nodig verbeteren
- Het aanbrengen van nieuwe windveren, dekplanken en aftimmering overstek, afmetingen als bestaand, houtsoort fijndradig douglas, voor aanbrengen 2x gronden met lijnolieverf, kopshout tijdens het aanbrengen behandelen met lijvige lijnolieverf
- Op de topgevel een nieuw gevelteken aanbrengen, model als bestaand
- T.p.v. de muurplaten nieuwe aftimmeringen aanbrengen, houtsoort douglas, gegrond
- Tussen de gebintstijlen en de muurplaten nieuwe trekkers aanbrengen, houtsoort eiken, bekapt, afm. Ca. 60x120 mm, bevestiging met houten pennen
- Op de deel zijde betimmerde hildes aanbrengen, bestaande uit een balklaag met vloerdelen en een verticale betimmering van schroten, houtsoort eiken, houtafmetingen i.o.m. de constructeur/ adviseur, enkele luiken aanbrengen in de verticale wanden
- T.p.v. de lagere delen links en rechts van de woonkamer een balklaag aanbrengen met vloerdelen, houtsoort eiken en een verticale betimmering aansluitend op de balklaag van de verdieping.
- Op de verdieping een houtskeletwand aanbrengen t.b.v. de technische ruimte bestaande uit stijl- en regelwerk en een beplating van Fermacell platen, aan de deel zijde afgewerkt met verticaal geplaatste eiken delen
- Al het overige timmerwerk benodigd voor het herstel en vernieuwen van de boerderij niet nader omschreven
- Al het bestaande en nieuwe hout behandelen tegen houtaantasting door insecten

Bouwkundige kanalen

- Vanaf de schouw naar de schoorsteen een dubbelwandige rvs rookgasafvoer aanbrengen, kleur zwart

Kozijnen, ramen en deuren

- De huidige kozijnen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd, door houtrot aangetaste delen worden vervangen door kozijnhout van Oregon Pine, fijndradig.
- De ramen en deuren in de voorgevel controleren op gebreken en waar nodig herstellen.
- De ramen in de voorgevel voorzien van achterzetramen
- De ramen in de rechterzijgevel zijn slecht, deze worden vervangen en kunnen worden voorzien van isolerende beglazing, monumentenglas dik 10 mm
- T.p.v. de entree een nieuw kozijn plaatsen met dubbele deur, glasdeuren
- De overige kozijnen in de linkerzijgevel voorzien van nieuwe ramen
- De deur van het mestluik nazien op gebreken en waar nodig herstellen
- In de achtergevel aan de linker zijde een nieuw mestluik plaatsen
- In de achtergevel aan de rechterzijde het bestaande kozijn met deur verwijderen en een nieuw mestluik plaatsen
- Achter de muuropeningen t.p.v. de mestluiken een nieuw kozijn plaatsen met isolerende beglazing
- De baanderdeuren uitnemen en aanpassen, zodat deze deuren naar buiten kunnen draaien
- Achter de baanderdeuren een nieuw schuifdeur kozijn plaatsen met glasdeuren
- Achter de glaskozijnen naast de baanderdeuren achterzetramen plaatsen
- T.p.v. het kozijn in de topgevel hooiluiken aanbrengen
- In de toiletgroep en de technische ruimte nieuwe kozijnen aanbrengen met opgeklamte deuren, houtsoort eiken, voorzien van gehengen en klinkstellen, toiletdeuren voorzien van een vrij/bezet sluiting
- De luiken in de hildes voorzien van gehengen en schuiven

Dakbedekkingen

- Op de nieuwe panlatten de bestaande pannen uitleggen, rekening houden met 30% aanleveren van nieuwe pannen, de pannen vastleggen met rvs panhaken
- De nokvorsten herleggen, onder de nokvorsten een strook bladlood aanbrengen, rekening houden met 30% aanleveren van nieuwe nokvorsten

Stukadoorwerk

- Het bestaande stucwerk controleren op loszittend en slecht stucwerk
- Alle losse en holklinkend stukwerk verwijderen en nieuw aanbrengen, laagdikte als bestaand
- Aanbrengen isolatieplaten, IQ-Therm fabricaat Remmers, dik 50 mm, volledig verlijmd op de buitenwanden
- De isolatieplaten afwerken met een glasvlies en stukwerk laag conform voorschriften fabrikant/leverancier
- De nieuwe gemetselde binnenwanden voorzien van een stukwerk laag

Tegelwerk

- De nieuwe toiletgroepen voorzien van wandtegels, zgn. Hollandse witjes afm. 100x100 mm tot ca. 1200 mm+ vloer
- De betegelde wanden voorzien van voegwerk, max. 2 mm breed

Dekvloeren

- Op de betonvloer een PIR-plaat, Kingspan Cooltherm dik 80 mm
- Op de isolatie een cementdekvloer dik 60 mm (bij toepassing van vloerverwarming dik 80 mm)
- De dekvloer glad afwerken, geschikt voor het aanbrengen van een vloercoating

Schilderwerk

- Van de bestaande buitenkozijnen, ramen en deuren, de verflagen verwijderen
- De bestaande en nieuwe buitenkozijnen, ramen en deuren, inclusief belegstukken, betimmeringen etc. voorzien van een nieuwe volledige schilderbeurt aan de buiten- en binnenzijde
- De windveren, dekplanken, aftimmeringen e.d. voorzien van een nieuwe volledige schilderbeurt
- De dekvloer voorzien van een coating, laagdikte ca. 2 mm, in de toiletruimten ca. 100 mm opgezet tegen de wanden
- De bestaande balklaag en vloerdelen in de woonruimte schilderen
- De eikenhouten betimmeringen, kozijnen en deuren blijven onbehandeld
- De gestukadoorde wanden schilderen met een mineraalverf

Binneninrichting

- In het woongedeelte een bar plaatsen, uitwerking nader te bepalen
- Naast de bar de nieuwe meterkast situeren, op de wand een meterbord aanbrengen

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

- T.p.v. de entree een mastgoot aanbrengen met hwa van zink no. 16
- De hwa gebeugeld, aangesloten op de drainage in het grindbed

Binnenriolering

- T.b.v. de toiletgroep een binnenriolering aanbrengen, aansluitingen:
    - Toilet 4x
    - Urinoir 1x
    - Wastafel 3x
- T.b.v. de bar een binnenriolering aanbrengen
- De binnenriolering aansluiten op de buitenriolering

Waterinstallaties

- T.b.v. de toiletgroep een koudwaterinstallatie aanbrengen vanaf de meterkast, aansluitingen:
    - Toilet 4x
    - Urinoir 1x
    - Wastafel 3x
- T.b.v. de bar een koud- en warmwaterinstallatie aanbrengen vanaf de meterkast
- T.b.v. de brandslaghaspel een koudwaterinstallatie aanbrengen vanaf de meterkast

Sanitair

- T.b.v. de toiletgroep sanitair aanbrengen, aansluitingen:
    - Toilet met inbouwreservoir compleet 4x
    - Urinoir met inbouwreservoir compleet 1x
    - Wastafel met rvs plugbekersyfon, muurbuis en koudwaterkraan3x
- T.b.v. de bar een sanitair aanbrengen, aansluitingen:
    - Gootsteen met rvs plugbekersyfon en koud- en warmwaterkraan

Brandbestrijdingsinstallaties

- Nabij de entree een brandslaghaspel plaatsen, inbouw
- Nabij de bar een brandblusser plaatsen
- Het gebouw voorzien van rookmelders volgens de eisen gesteld aan een horeca gelegenheid

Gasinstallaties

- T.b.v. de cv-ketel in de technische ruimte een gasinstallatie aanbrengen vanaf de meterkast

Verwarmingsinstallatie

- In de technische ruimte een cv-ketel plaatsen met warmwatervoorziening
- In het dak een dubbelwandige dakdoorvoer plaatsen in het dakvlak aan de rechterzijde
- Installatie uitvoeren als een twee-pijps systeem, leidingen uit het zicht geïsoleerd
- Aanbrengen van de benodigde radiatoren volgens berekening installateur
- De regeling t.b.v. de cv-installatie aanbrengen nabij de bar

Ventilatieinstallatie

- In de technische ruimte een ventilatie unit plaatsen met warmte terugwinning
- De toevoer en afvoer leidingen leggen over de hildes met de benodigde roosters in het plafond (vloerdelen), benodigde roosters volgens berekening installateur

Elektrotechnische installatie

- Het gebouw voorzien van een volledig nieuwe elektrotechnische installatie, verlichtingspunten, schakelaars en wandcontactdozen nader uit te werken in overleg met installateur
- De verlichting in de toiletruimten op een centraal schakelaar nabij de bar
- Nabij de entree een buitenlichtpunt aanbrengen
- De installatie aanleggen vanaf de meterkast
- In de meterkast een data aansluiting opnemen
- In het gebouw noodverlichting opnemen volgens de geldende voorschriften

MONUMENTEN ADVIES OOST

ARCHIEF

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

Archiefstukken ontvangen van de gemeente Enschede:

- Aanvraag bouwvergunning schuur 8 september 1914
- Situatie te bouwen berging
- Tekening berging
- Aanvraag bouwvergunning vernieuwen boerderij 22 september 1914
- Situatie te vernieuwen boerderij
- Tekening boerderij
- Fragment vragenlijst behorende bij de aanvraag
- Gereedmelding vernieuwing boerderij 24 oktober 1914
- Goedkeuring vernieuwing boerderij 13 november 1914

LONNEKER, den 6 Sept 1914

Aan
Heeren Burgemeester en Wethouders
van
Lonneker.

Onder overlegging der bij art. 80 der Bouw- en Woningverordening, nader omschreven bescheiden, verzoekt ondergeteekende Mejufrouw de Wed. J. Wigger wonende te Lonneker

vergunning tot het stichten / geheel ~~(gedeeltelijk) vernieuwen~~ van een gebouw bestemd tot beerp plaats op het perceel kadastraal Sectie D. N. 1297 7.e blad

No. ..... aan den Losser straat. / ~~weg.~~ ont Reglement van Art 29 en 30 der bouw verordening

Het werk zal worden uitgevoerd door M. Meijerink Timmerman Lonneker

't Welk doende,

Wed J Wigger

Behoort bij Van

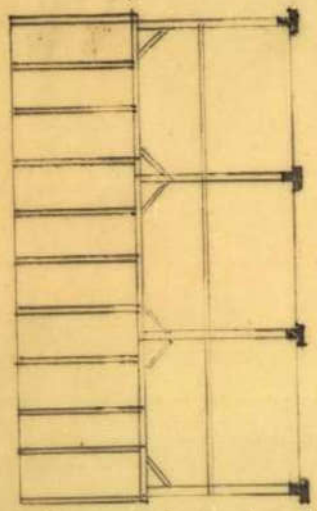
BURGEMEESTER en WETHOUDERS van

LONNEKER d.d. 19

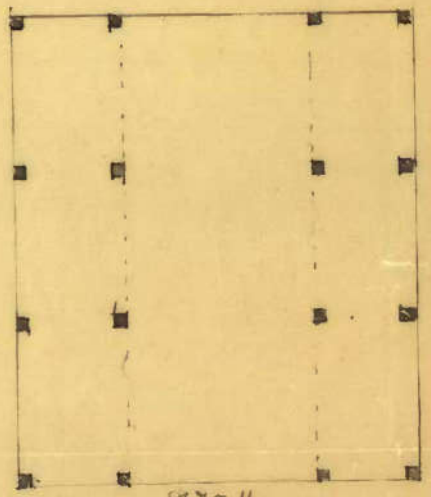
De Secretaris:

Schaal 1:6 blad
Schaal 1:2500

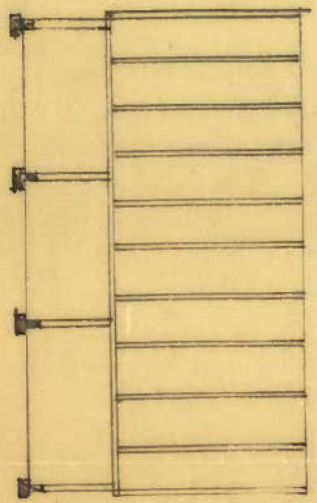
Plan van het plaatsen eene oude schuur aan de straat of grint weg
(spreide van de donneker hoek wijzer naar Zomer achter het bestaande
huis toebehorende aan Mejuffrouw de Wed. J. Wigger op een afstand
van minstens 10 Meter af de straat weg en volgens tekening te plaatsen
op gemetselde poer van houten gebinten te dekken met pannen stroodekken
en digt te maken met planken en de noodige deuren schaal 1 a 100
- Sectie [illegible] 300
Wed. J. Wigger' en Ligging van Wet 29 en 30
der bouw verordening



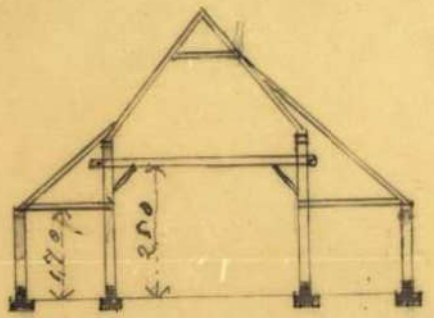
Het gezicht vierkante
werk posten met stranten



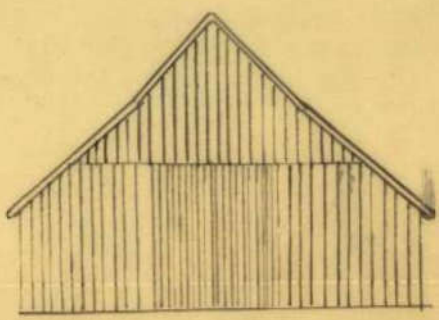
Platte grond met poer



Zij kant met de posten in sporen



Het gezicht op de houten gebinten



Eind gevel

LONNEKER, den 22 Sept 1904

Gemeente Lonneker
Ingekomen
den 29. SEP. 1914
3e afdeeling
№ 1050 B&W.

Aan
Heeren Burgemeester en Wethouders
van
Lonneker.

Onder overlegging der bij art. 67 der Bouw- en Woningverordening, nader omschreven bescheiden, verzoekt ondergeteekende Meyufvrouw de Wed J Wigger

wonende te Lonneker

vergunning tot het ~~stichten~~ / ~~geheel~~ (gedeeltelijk) vernieuwen van een gebouw bestemd tot

een boeren Woonhuis op het perceel kadastraal Sectie D. N. 1279. 6 Hks

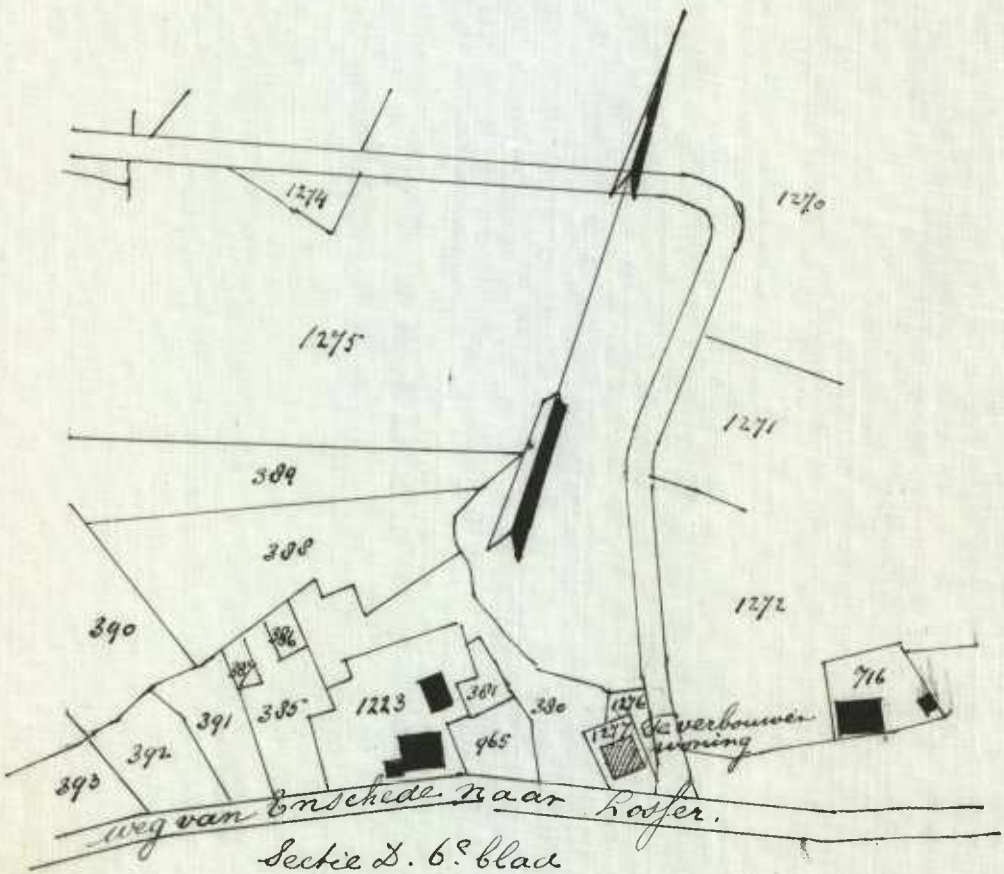
No. ..... aan den straat / weg Lonneker Straat

Het werk zal worden uitgevoerd door M Meyerink Timmerman Lonneker.

onderhoffing van oud te vernieuwen en met steenkolken onder de ramen Metselen

't Welk doende,

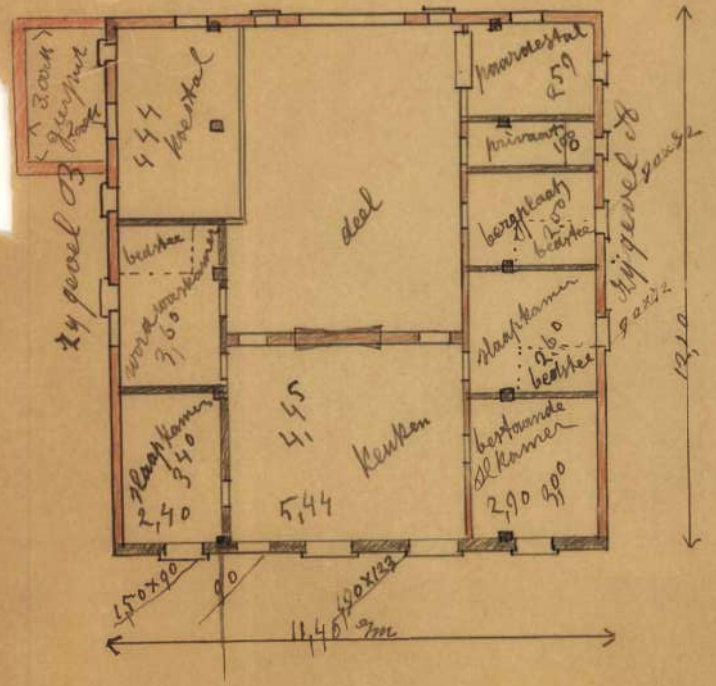
Wed J Wigger

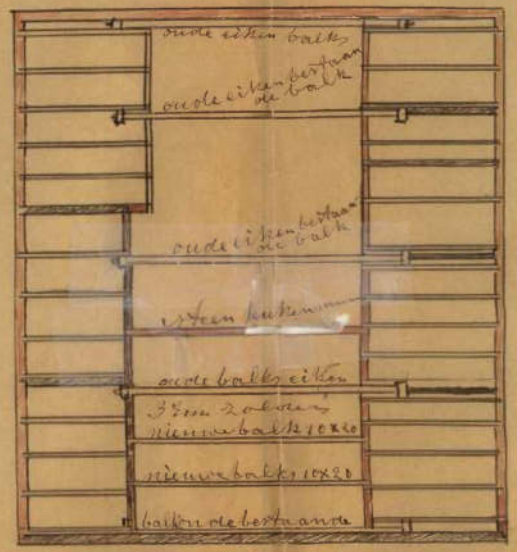


Sectie D. 6e blad
Schaal 1 à 2500

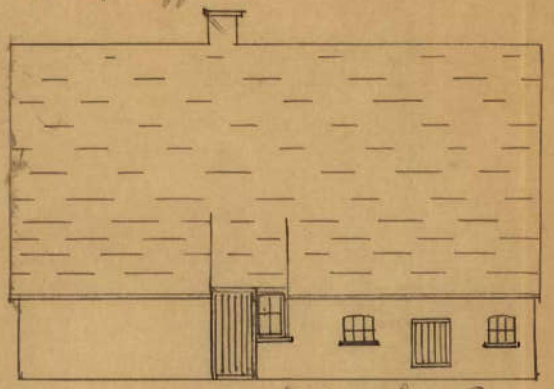
Plan van het repareeren van een boeren woonhuis toe behoorende aan Mejufvrouw
de Wed J Wijgers staande aan de straatweg Enschede Lasser
alles op de zelfde fundeeringen, de gestipte hokjes Zijn bevonden, en worden
nu slaapkamers ontheffing Sectie D. N° 1277. bebaald

Wed J Wijgers

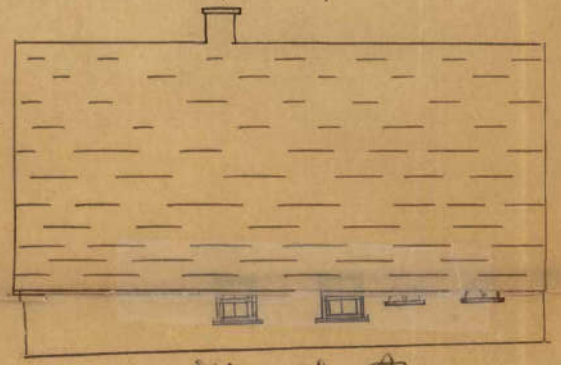




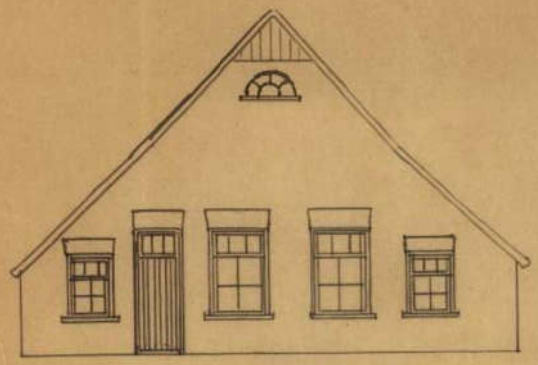
balklaag



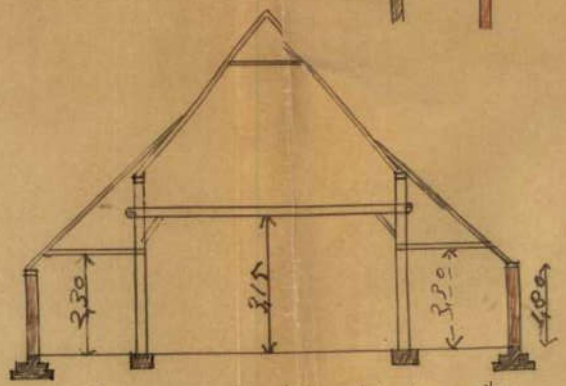
Zijgevel B



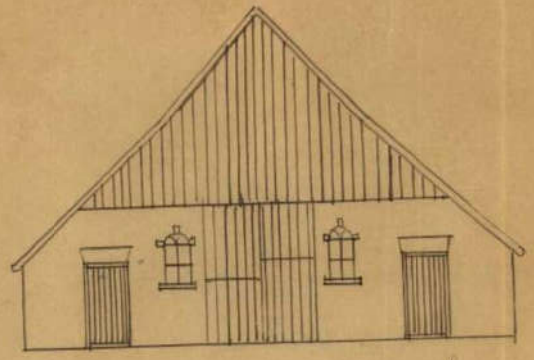
Zijgevel A



bestaande voorgevel
van 1 steens muur



bestaande houten gebinten met
kap en balks



bestaande houten achtergevel

7o. Welke hoogte hebben de verschillende woon- en slaapvertrekken, gerekend van den vloer tot onderkant der daarboven gelegen balklaag?

Keuken 3,15 M
Kamers en slaapkamers 2,30 M

8o. Welke wijdte in den dag heeft de toegang van buiten tot de woning?

90 Cm

9o. Worden slaapgelegenheden boven aangebracht? Zoo ja, hoeveel bedraagt de aantrede, hoeveel de optrede der trap?
Hoe breed is de trap binnenwerks?

10o. Welke is de breedte en de hoogte van aan te brengen portalen en gangen?

11o. Waar is het privaat gelegen? Op welke wijze heeft het gemeenschap met de buitenlucht? Hoe groot is de opening voor ventilatie en hoe is de inrichting van het privaat?

Volgens aanwijzing op de Tekening in het woonhuis door middel van een ventilatie opening van 2 steen Draad

12o. Op welke wijze wordt voorzien in de behoefte van onschadelijk drinkwater?
Waar is de welput gelegen?

Een bestaande wel worden put op een afstand van 2 meter van het huis

13o. Hoe heeft de dekking van het gebouw plaats?

Bestaande pannen met twee rokken

14o. Op welke wijze zal de rookgeleiding in het gebouw geregeld worden?

Door van een dubbele schoorsteen een uit de keuken en een van de deel

15o. Tot welke diepte worden de fundamentsleuven uitgegraven en waarmede worden deze aangevuld en opgehoogd?

Bestaande fundeeringen tot op vaste bodem en de nieuwe tot op vaste bodem en met puin van oude gesloopte

16o. Waaruit bestaat het aan te brengen trasraam; hoe hoog is dit en welk gedeelte ligt onder, en welk gedeelte boven peil?

Bestaande steen met cement mortel 30 centimeter beneden en 30 Cm boven de begane grond

17o. Hoeveel ruimte blijft er over onder de aan te brengen houten vloeren en op welke wijze wordt die ruimte geventileerd?

Alles pas tegen vloeren

18o. Van welke materialen wordt de kelder gemaakt, hoe dik zijn de muren?

19o. Welke aanlegbreedte hebben de fundamenten van het gebouw?
Op welke wijze hebben de versnijdingen van het fundament plaats?
Hoe diep is het fundament onder peil gelegen?

Die noodzakelijk moeten worden aangelegd 50 Cm of 2½ steen, van de 2 lagen ½ steen versnijden, en 50 Cm beneden de begane grond

20o. Welke dikten zullen hebben:
a. de grondkeerende muren?
b. de buitenmuren, boven den beganen grond?
c. muren, dienende tot scheiding tusschen belendende gebouwen, die elk afzonderlijk overkapt zijn?
d. muren, dienende tot scheiding tusschen gebouwen zonder verdieping onder eenzelfde overkapping, opgaande tot den bovenkant der zolderbinten en daarboven?
e. muren, dienende tot scheiding tusschen gebouwen met een of meer verdiepingen?
f. balkdragende muren?

1 Steens muren

Bestaande zijden gebinten posten met balken

21o. Op welke wijze wordt het hemelwater afgevoerd?

Het bestaande huis is over gehaalt met 1 pan

LONNEKER, den 29 Oct 1914

Gemeente Lonneker
Ingekomen
den 13 NOV. 1914
3e afdeeling
No. 1163

Ondergeteekende Wed J Wigger

wonende te Lonneker, heeft de eer U te berichten dat het gebouw, tot het ~~stichten~~ / vernieuwen waarvan ~~hem~~ / haar vergunning is verleend bij beschikking van Uw College dd. 25 Sept 1914 no. 315a gereed is om in gebruik te worden genomen; weshalve hij / zij Uw College verzoekt om eene verklaring dat de bouw / vernieuwing heeft plaats gehad overeenkomstig de bestaande bepalingen der verordening (en nader gestelde eischen) en tevens om eene vergunning als bedoeld bij art. 5, 1e lid, b, der Woningwet.

't Welk doende,

Wed J Wigger

Aan
Heeren Burgemeester en Wethouders
van
Lonneker.

Lonneker, den 13 November 1914.

Ber W
17-11-1914
No. 368a

Bij deze heb ik de eer U mede te deelen, dat mij bij onderzoek is gebleken, dat de woning van Mej. de Wedu J. Wigger te Lonneker staande aan den Losserschen weg volgens besluit van 22 September 1914 No. 315a overeenkomstig de ingediende stukken is gebouwd.

De Opzichter ~~in Algemenen Dienst~~:

A. M. de Boer

Aan
Heeren Burgemeester en Wethouders
van Lonneker.

MONUMENTEN ADVIES OOST

INSPECTIE RAPPORT

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

INSPECTIERAPPORT 2016
Objectnummer 3115
Lutscher Alm
Lossersestraat 197
7525 PE Enschede

Monumentenwacht Overijssel en Flevoland
Heinoseweg 6a
7722 JP Dalfsen
tel. 038-4603237/fax. 038-4604745
info@monumentenwacht-ovfl.nl
www.monumentenwacht-ovfl.nl
copyright © 2016 St. Monumentenwacht Overijssel en Flevoland
gesubsidieerd door:
provincie Overijssel

Objectgegevens

Objectnummer:	3115
Gemeente:	Enschede
Monumentnummer:	
Oorspronkelijke functie:	08 Agrarisch bouwwerk

Inspectiegegevens

Inspectienummer:	3115.16.160529
Inspectie uitgevoerd door:	E. Pieper
Datum inspectie:	30-06-2016

Inleiding

Op onze website www.monumentenwacht-ovfl.nl vindt u nadere informatie en duurzaamheidstips.
Voor uitvoering van werkzaamheden adviseren wij u:

- om te informeren bij de gemeente of hiervoor een vergunnings- of meldingsplicht geldt;
- de maten/hoeveelheden altijd in het werk te controleren. Aan de in dit rapport vermelde maatvoeringen en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Inspectieplan

Algemeen

Risicoklasse:	4		
Frequentie inspectie (maanden):	48		
Inspecties mogelijk vanaf (tijd):	08.00 uur		
Geen inspectie mogelijk op (dagen):	Niet van toepassing		
Eigenaar/abonnee:	De heer M. Bosch	telefoon :	06-53591081
		e-mail :	
Contactpersoon:		telefoon :	
		e-mail :	
Sleuteladres:		telefoon :	
		e-mail :	

Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Het interieur is matig toegankelijk voor inspecties. Het exterieur is redelijk bereikbaar voor inspecties en matig bereikbaar voor reparaties.

Locatie

- bus parkeren achterzijde boerderij.

Bijzonderheden

- de ankerbalk gebinten zijn door aftimmeringen beperkt te inspecteren.

Materialen op locatie

- niet bekend.

Materialen om mee te nemen

- geen

Algemeen
De constructieve toestand (casco) van het gebouw is redelijk. De onderhoudstoestand is matig.

Bij hersteladvies is rekening gehouden met de wens van eigenaar om er weer een Los hoes van te maken.

Aanbevolen werkzaamheden in volgorde van prioriteit

onderdelen	***rubriek***	***technische staat***	***termijn***
Boerderij			
○ herstel/inboeten scheurvormingen, herstel los en vorstschade metselwerk, vervangen voegwerk, opbrengen nieuwe gepleisterde plint en aanbrengen vertinlaag onder maaiveld	1.2.1	matig	1 jaar
○ vervangen houten topgevels voor,- en achtergevel	1.2.3	slecht	1 jaar
○ vervangen kozijnen,ramen en deuren en behandelen gietijzeren ramen en terug plaatsen	1.4.2	slecht	1 jaar
○ herstel/vervangen sporen/oplangers, herstel afgeschoven oplangers en waarnodig uitvlakken voor aanbrengen dakbeschot	2.1.1	redelijk	1 jaar
○ uitvoeren dakrenovatie	2.2.2	slecht	1 jaar
○ vervangen windveren, dekplanken en overstek en aanpassen/vervangen overstek voorgevel	2.2.6	slecht	1 jaar
○ aanbrengen nieuwe zinken of koperen mastgoten en afvoeren	2.4.1	slecht	1 jaar
○ opmetselen nieuw schoorstenen tot aan schouw en vervangen loodwerk	2.6	matig	1 jaar
○ slopen binnenwanden en eventueel klampmuur aanbrengen aan binnenzijde buitengevels	3.1	matig	1 jaar
○ herstellen en in oude staat terug brengen vijf eikenhouten ankerbalk gebinten met stalligger balken,- en dragers	3.2.1	matig	1 jaar
○ aanbrengen nieuwe vloer begane grond en eikenhouten planken over ankerbalken en stalligger balken	3.2.2	matig	1 jaar
○ aanpassen opnieuw herinrichten terrein om de boerderij	4.3	matig	1-2 jaar

Bijlagen
- dakplattegrond met verwijzing nummering codering daken en gevels;
- plattegrond met verwijzing nummering gebinten;

Uitgevoerde werkzaamheden door de Monumentenwacht
- plaatselijk weggezakte dakpannen terug gelegd.

Verwerkte materialen
- geen

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
BOERDERIJ			
1. GEVELS			
1.1 Funderingen - algemeen	R	De bakstenen fundering is door ons niet geïnspecteerd. Zover te beoordelen zijn aan opgaande gevels geen ernstige verzakkingen/scheurvormingen geconstateerd. Op de hoek achtergevel met aansluiting rechtergevel komt lichte scheurvorming voor door verzakking. Tevens verwachten wij enige vorstschade en los metselwerk onder maaiveld.	○ ontgraven circa 60 cm totaal 42 m^1 onder maaiveld en waarnodig herstellen los en beschadigd metselwerk ○ aanbrengen vertinlaag van fundering tot aan maaiveld totaal circa 33 m²
1.2 Gevels *1.2.1 Baksteen* Voorgevel g01 - metselwerk algemeen	M	De voorkomende scheurvormingen zijn zover te beoordelen wel stabiel. Gebreken: - scheurvormingen boven deurkozijn; - vermoedelijk scheurvorming tussen deur,- en raamkozijn door op roestende kozijnankers; - scheurvorming onder,- en boven raamkozijnen rechterzijde; - verspreid los metselwerk ter plaatse van overstek/windveren; - plaatselijk los metselwerk ter plaatse van muurplaten; - plaatselijk los metselwerk ter plaatse van lekdorpels; - plaatselijk komen nog op roestende keilbouten voor;	○ uitnemen en inboeten met uitkomende bakstenen boven rechter raamkozijn circa 2,5 m² ○ uitnemen en inboeten met uitkomende bakstenen boven deurkozijn circa 1,5 m² ○ verwijderen oude kozijnankers en inboeten met uitkomende bakstenen circa 1 m² ○ plaatselijk herstel metselwerk ter plaatse van lekdorpels ○ verwijderen circa 6 oude ijzeren keilbouten ○ rekening houden met herstel los metselwerk ter plaatse van muurplaten en windveren totaal 10 m^1
- voegwerk, platvol uitgevoerd	M	Het voegwerk is niet authentiek en verspreid komt los voegwerk voor. Ben er vanuit gegaan om het totale voegwerk te vervangen.	○ na herstel mestelwerk gevel invoegen met traskalk mortel totaal circa 30 m²
- gevelankers algemeen (8)	R	De bevestiging van 2 gevelanker aan achterliggende eiken tussenstijl 1e verdieping is goed. De overige bevestiging van gevelankers zijn door aftimmeringen niet geïnspecteerd.	○ uitnemen 7 gevelankers, ontroesten, behandelen en terug plaatsen/vastzetten ○ ontroesten en behandelen 2 gevelankers

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
- gepleisterde plint	S	Verspreid komen gescheurde, losse en weggevallen delen voor. Rekening houden met verspreid los metselwerk en vorstschade achter plint. Weggevallen delen pleisterwerk plint.	○ plint in zijn geheel nieuw opzetten totaal 5,5 m² ○ herstellen los metselwerk en voegwerk achter plint herstellen 6 m² ○ rekening houden met vervangen 12 beschadigde bakstenen
Linkergevel g02			
- opgaande gevel	R	De gevel is niet authentiek. In de gevel komen geen ernstige scheurvormingen en verzakkingen voor en zou gehandhaafd kunnen blijven en daar ben ik in eerste instantie van uit gegaan. Tevens ben ik er vanuit gegaan om verhoogde deel boven ingang te verwijderen en in oude staat terug te brengen. Gebreken: - scheurvorming en loswerking gevel met aansluiting voorgevel g01; - mechanische schade en los metselwerk met aansluiting achtergevel g03; - verspreid los metselwerk en rollagen boven oude stalramen en muurplaten; - plaatselijk vorstschade en los metselwerk achter gepleisterde plint;	○ uitnemen bakstenen met aansluiting voorgevel en opnieuw inboeten circa 0,8 m² ○ uitnemen bakstenen op hoek en met nieuwe bijpassende stenen inboeten circa 0,5 m² ○ herstel los metselwerk en rollagen boven oude stalramen circa 2 m² ○ verwijderen metselwerk verhoogde deel circa 1 m² ○ verwijderen puikozijn met deur en raam en aanbrengen stalramen en inboeten metselwerk zie 1.4.2
- voegwerk, platvol uitgevoerd	M	Verspreid los en weggevallen voegwerk.	○ na herstel mestelwerk gevel invoegen met traskalk mortel totaal circa 12 m²
- gepleisterde plint	S	Gebreken: - verspreid losse en weggevallen delen; - vorstschade metselwerk ter plaatse van deurkozijn.	○ plint in zijn geheel nieuw opzetten totaal 6 m² ○ herstellen los metselwerk en voegwerk achter plint herstellen 6 m² ○ rekening houden met plaatselijk vervangen circa 12 door vorst aangetaste bakstenen

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
Achtergevel g03 - opgaande gevel	R	De gevel is niet authentiek. In de gevel komen geen ernstige scheurvormingen en verzakkingen voor en zou gehandhaafd kunnen blijven en daar ben ik in eerste instantie van uit gegaan. Gebreken: - mechanische schade metselwerk met aansluiting linkergevel is opgenomen bij linkergevel g02; - scheurvorming boven rechter deurkozijn; - verspreid los metselwerk ter plaatse van overstek/windveren; - lichte scheurvorming ter plaatse van op roestende gevelanker linker eiken deurstijl; - lichte scheurvorming/verzakking linkerzijde met aansluiting rechtergevel g04. Mechanische schade metselwerk.	○ uitnemen bakstenen en opnieuw inboeten circa 1,5 m² boven deurkozijn ○ herstellen los metselwerk ter plaatse van overstek circa 3 m[1] ○ inboeten circa 0,5 m² ter plaatse van gevelanker linker eiken deurstijl ○ rekening houden met ondermetselen/herstel metselwerk onder maaiveld, zie 1.1
- voegwerk, platvol uitgevoerd	M	Niet authentiek.	○ na herstel mestelwerk gevel invoegen met traskalk mortel totaal circa 24 m²
- gepleisterde plint	M	Verspreid los en gescheurde delen.	○ plint in zijn geheel nieuw opzetten totaal 4,5 m² ○ herstellen los metselwerk en voegwerk achter plint herstellen 4,5 m²
Rechtergevel g04 - opgaande gevel	R	De gevel is niet authentiek. In de gevel komen geen ernstige scheurvormingen en verzakkingen voor en zou gehandhaafd kunnen blijven en daar ben ik in eerste instantie van uit gegaan. Gebreken: - scheurvorming en loswerking gevel met aansluiting voorgevel g01; - plaatselijk lichte scheurvormingen ter plaatse van raamkozijn en zijn stabiel; - plaatselijk los metselwerk met aansluiting muurplaat; - matig inboetwerk in verleden uitgevoerd met aansluiting raamkozijnen;	○ uitnemen bakstenen met aansluiting voorgevel en opnieuw inboeten circa 0,8 m² ○ herstellen los metselwerk onder muurplaten 4 m² ○ herstellen matig uitgevoerde inboetwerk met aansluiting raamkozijnen herstellen met nieuwe bijpassende bakstenen totaal circa 2 m²

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
- voegwerk, gesneden uitgevoerd	R	Het voegwerk is over het geheel genomen in een redelijke tot goede staat. het voegwerk achter gepleisterde plint is vermoedelijk slecht en dient gelijktijdig met herstel pleisterwerk hersteld te worden.	
- gepleisterde plint	S	Verspreid komen gescheurde en losse delen voor. Rekening houden met plaatselijk los metselwerk en vorstschade achter plint.	○ plint in zijn geheel nieuw opzetten totaal 6 m² ○ herstellen los metselwerk en voegwerk achter plint herstellen 6 m²
1.2.3 Hout Voorgevel g01			
- houten topgevel	S	Achterliggende regelwerk is door aftimmeringen niet geïnspecteerd. In eiken planken komt verspreid houtrot en loszittende planken voor. Tevens komen oude boktoraantastingen voor. Verspreid verwering en houten planken.	○ vervangen houten topgevel totaal circa 10 m² ○ nazien regelwerk achter planken en waarnodig herstel
Achtergevel g03			
- houten topgevel	R	Plaatselijk komen loszittende planken voor. Kunt er voor kiezen om houten topgevel te handhaven.	○ optie 1 handhaven en rekening houden met plaatselijk herstel/doornagelen ○ optie 2 vervangen houten topgevel door eiken topgevel planken totaal circa 30 m²
<u>1.3 Buitenpleisterwerk</u> plint			
- algemeen	S	Is opgenomen bij rubriek 1.2.1	
Lekdorpels			
- algemeen	S	Is opgenomen bij rubriek 1.4.2	
<u>1.4 Vensters</u>			
1.4.2 Hout Voorgevel g01			
- kozijn/deur	M	De oude deurkozijn is verleden afgetimmerd en komt verspreid verwering en houtrot voor.	○ aanbrengen nieuw houten deurkozijn,deur en bovenraam afmeting in deuropening 1,00 X 1,75 m^1
- kozijnen en ramen algemeen (4)	M	Verspreid verwering en houtrot.	○ aanbrengen 2 raamkozijnen met ramen in opening van 1,37 x 2,00 m^1 ○ aanbrengen 2 raamkozijnen met ramen in opening van 1,00 x 1,50 m^1
- gietijzeren raam 1e verdieping	R	Roestvorming.	○ uitnemen raam, ontroesten, behandelen en terug plaatsen

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
- gepleisterde lekdorpel onder raamkozijnen	S	Verspreid scheurvorming en losse delen. Ben er vanuit gegaan om bakstenen lekdorpels zonder pleisterwerk aan te brengen.	○ aanbrengen 4 nieuwe lekdorpels onder nieuwe raamkozijnen 2/1,40 m^1 en 2/1,00 m^1 ○ aanbrengen nieuwe lekdorpel onder gietijzeren raam 1/1,00 m^1
Linkergevel g02			
- puikozijn met deur en ramen ingangspartij (1)	S	De deur is nog wel redelijk. In puikozijn komt verspreid houtrot en opstopwerken voor. Indien verhoging wordt gehandhaafd,dient er een nieuw puikozijn geplaatst te worden met nieuw deur en ramen.	○ optie 1 handhaven oude situatie, aanbrengen nieuwe puikozijn met deur en ramen van circa 2,70 x 2,10 m^1 ○ bij handhaven deur, aanbrengen nieuwe hardstenen onderdorpel en neuten ○ optie 2 in ere herstellen linkergevel en aanbrengen circa 3 nieuwe gietijzeren stalramen en met uikomende bakstenen verhoogde deel inboeten metselwerk
- houten ramen (2)	S	Verwering en houtrot.	○ aanbrengen 2 nieuwe gietijzeren stalramen
- houten kozijn/luik (1)	S	Verwering en houtrot. Heeft geen functie meer.	○ laten vervallen door opening met bijpassende stenen dicht te zetten circa 1,1 m^2
- gepleisterde lekdorpel onder raamkozijnen	S	Verspreid scheurvorming en losse delen. Ben er vanuit gegaan om bakstenen lekdorpels zonder pleisterwerk aan te brengen.	○ aanbrengen bakstenen lekdorpels onder 5 nieuwe gietijzeren stalramen 5/0,60 m^1
Achtergevel g03			
- houten kozijn/raam linkerzijde (1)	S	Niet origineel. In raam komt verspreid houtrot voor en is aan buitenzijde met houten plaat afgetimmerd.	○ uitnemen raamkozijn met raam en eventueel dicht metselen met bijpassende stenen circa 0,5 m^2
- kozijn/deur rechterzijde	M	Niet origineel.	○ uitnemen deurkozijn met deur en eventueel dicht metselen met bijpassende stenen circa 2 m^2
- ijzeren stalramen (2)	R	Roestvorming en plaatselijk glasbreuk.	○ uitnemen 2 ramen, ontroesten, behandelen en terug plaatsen
- eiken deurposten en in rijdeuren	R	De deuren zijn niet origineel. Gebreken: - in ondereinden eiken deurstijlen komt houtrot voor; - plaatselijk loszittende gevelanker die aan deurstijlen zijn bevestigd.	○ uitstukken en aanhelen 2 ondereinden eiken deurstijlen ○ uitnemen 4 gevelankers, ontroesten, behandelen en opnieuw vastzetten ○ de niet originele deuren vervangen door eiken deuren van circa 2/1,34 x 3,00 m^1
- hardhouten kozijn/ramen 1e verdieping (1)	M	Niet origineel. In glaslatten van ramen komt verspreid houtrot voor. De vensterbank met aansluiting topgevel ontbreekt.	○ aanbrengen nieuwe eiken kozijn met ramen van 0,98 x 1,10 m^1 ○ aanbrengen vensterbank met aansluiting topgevel van 1,10 m^1
- gepleisterde lekdorpel onder ramen	S	Verspreid scheurvorming en losse delen. Ben er vanuit gegaan om bakstenen lekdorpels zonder pleisterwerk aan te brengen.	○ aanbrengen bakstenen lekdorpel onder ijzeren stalramen 2/0,60 m^1

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
Rechtergevel g04			
- kozijnen en ramen algemeen (3)	S	In de niet originele kozijnen en ramen komt verspreid verwering en houtrot voor. Verspreid houtrot kozijndorpel.	○ aanbrengen nieuwe eiken raamkozijn van 0,98 x 1,50 met tussenstijl en 2 ramen van 0,66 x 0,88 m^1 ○ aanbrengen nieuwe eiken raamkozijnen van 2/0,82 x 0,91 met 2 ramen van 0,69 x 0,80 m^1
- gepleisterde lekdorpel onder raamkozijnen	S	Verspreid scheurvorming en losse delen. ben er vanuit gegaan om bakstenen lekdorpels zonder pleisterwerk aan te brengen.	○ aanbrengen bakstenen lekdorpels 2/0,80 m^1 ○ aanbrengen bakstenen lekdorpel 1/1,50 m^1
1.4.3 Gietijzer/staal			
- algemeen	R	Zie 1.4.2	
1.5 Deuren, poortjes, toegangen			
- algemeen	M	Zie 1.4.2	
1.7 Glas/schilderwerk			
1.7.1 Beglazing/glas in lood			
- gietijzeren ramen	R	Plaatselijk komt glasbreuk voor.	○ rekening houden met plaatse vervangen gebroken ruiten
- beglazing in houten ramen	R		○ gelijktijdig met aanbrengen nieuwe houten ramen , aanbrengen thermopane beglazing
1.7.2 Schilderwerk			
buitenschilderwerk			
- kozijnen, ramen en deuren	S	Verspreid verwering en afschilfering. Doordat alle kozijnen en ramen vervangen dient te worden is schilderwerk niet opgenomen.	
- gietijzeren ramen	S	Meegenomen bij 1.4.2	
- muurverf op gepleisterde lekdorpel en plint	S	Afschilfering en verwering.	○ zie 1.3
- houten topgevels	S	Verwering en schraal.	
- houten windveren, dekplanken en geveltekens	S	Dienen vervangen te worden.	

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
2. DAKEN 2.1 Kapconstructies *2.1.1 Hout* - algemeen	R	Door aftimmeringen zijn de eiken sporen en oplangers beperkt geïnspecteerd. Wij verwachten geen ernstige verzwakte eiken sporen door houtrot en/of aantastingen van houtvernielers. Aan eiken oplangers die plaatselijk zijn geïnspecteerd hebben wij onderstaande gebreken aan geconstateerd. Gebreken: - plaatselijk komen gebroken eiken oplanger voor; - plaatselijk zijn oplangers van de linker gebintplaat afgeschoven; - verspreid afgeschoven oplangers met aansluiting rechter gebintplaat. Gebroken eiken oplanger boven rechter dakvlak hd02. Afgeschoven oplanger ter plaatse van linker gebintplaat gebint 05.	○ rekening houden met vervangen 6 eiken oplangers van 3,50 m^1 ○ overige 20 oplangers nazien en waarnodig fixeren ○ rekening houden met plaatselijk herstel/fixeren losgetrokken eiken sporen ○ rekening houden met uitvlakken voor aanbrengen dakbeschot 220 m^2
- eiken muurplaten algemeen	R	De eiken muurplaten zijn eveneens door aftimmering slechts plaatselijk aan buitenzijde geïnspecteerd. Indien linkergevel in ere wordt hersteld, dient muurplaat lage gedeelte doorgetrokken te worden. Gebreken: - houtrot muurplaat met aansluiting linkergevel en verhoogde dak; - plaatselijk houtrot in uiteinden van voor,- en achtergevel.	○ rekening houden met uitstukken/aanhelen 2 uitienden muurplaten van circa 1 m^1

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
- sporen en muurplaat ter plaatse van verhoogde dak hd01	R	Is niet origineel. Wens van eigenaar is om binnenruimte in ere te herstellen.	Optie 1 ○ verwijderen sporen, muurplaat etc. ○ aanbrengen 5 nieuwe eiken oplangers van circa 3,50 m^1 ○ aanbrengen/aanhelen muurplaat lage gedeelte circa 5 m^1 optie 2 ○ handhaven oude situatie
2.2 Dakbedekking			
2.2.2 Pannen Dakvlakken hd01 en 02		Totaal circa 220 m^2	
- rode Oudhollandse dakpannen	R	De kwaliteit van de dakpannen is over het geheel genomen matig tot redelijk. Plaatselijk komen dakpannen met vorstschade en afschilfering aan onderzijde en ophangnokken voor. Afschilfering achterzijde dakpan.	○ uitsorteren dakpannen en rekening houden met bijleveren 30 % nieuw Oudhollandse dakpannen (langdak pannen)
- nokvorsten afwerking	M	Eerste gedeelte vanaf achtergevel tot aan schoorsteen zijn Oud Hollandse dakpanen gebruikt als nokvorsten. Gebreken: - de bovenpannen sluiten verspreid niet goed onder Oudhollandse dakpannen; Bovenpannen sluiten niet goed onder Oudhollandse dakpannen gebruikt als nokvorsten.	○ aanbrengen nokvorsten voor Oudhollandse dakpannen totaal 12,70 m^1

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
- bevestiging panlatten	S	Gebreken: - verspreid houtrot panlatten met aansluiting windveren; - verspreid gebroken/doorbuigende panlatten door te grote spoorafstand; - verspreid doorgeroeste vernageling panlatten; Gebroken panlatten. Doorbuigende panlatten door te grote spoorafstand.	○ na vervangen/herstel eiken oplangers en waarnodig eiken sporen, sporen voorzien van houten dakbeschot met nieuw betengeling en waterkerende folie, totaal 220 m² ○ eventueel afhankelijk van welke bestemming het gebouw krijgt buitenzijde voorzien van isolatie
2.2.6 Overig Voorgevel g01 - windveren en dekplanken	S	Verspreid verwering en houtrot in houten windveren en dekplanken.	○ vervangen dekplanken 2/8,70 m^1 ○ vervangen windveren 2/8,70 M^1 ○ aanbrengen eiken dekplanken en windveren

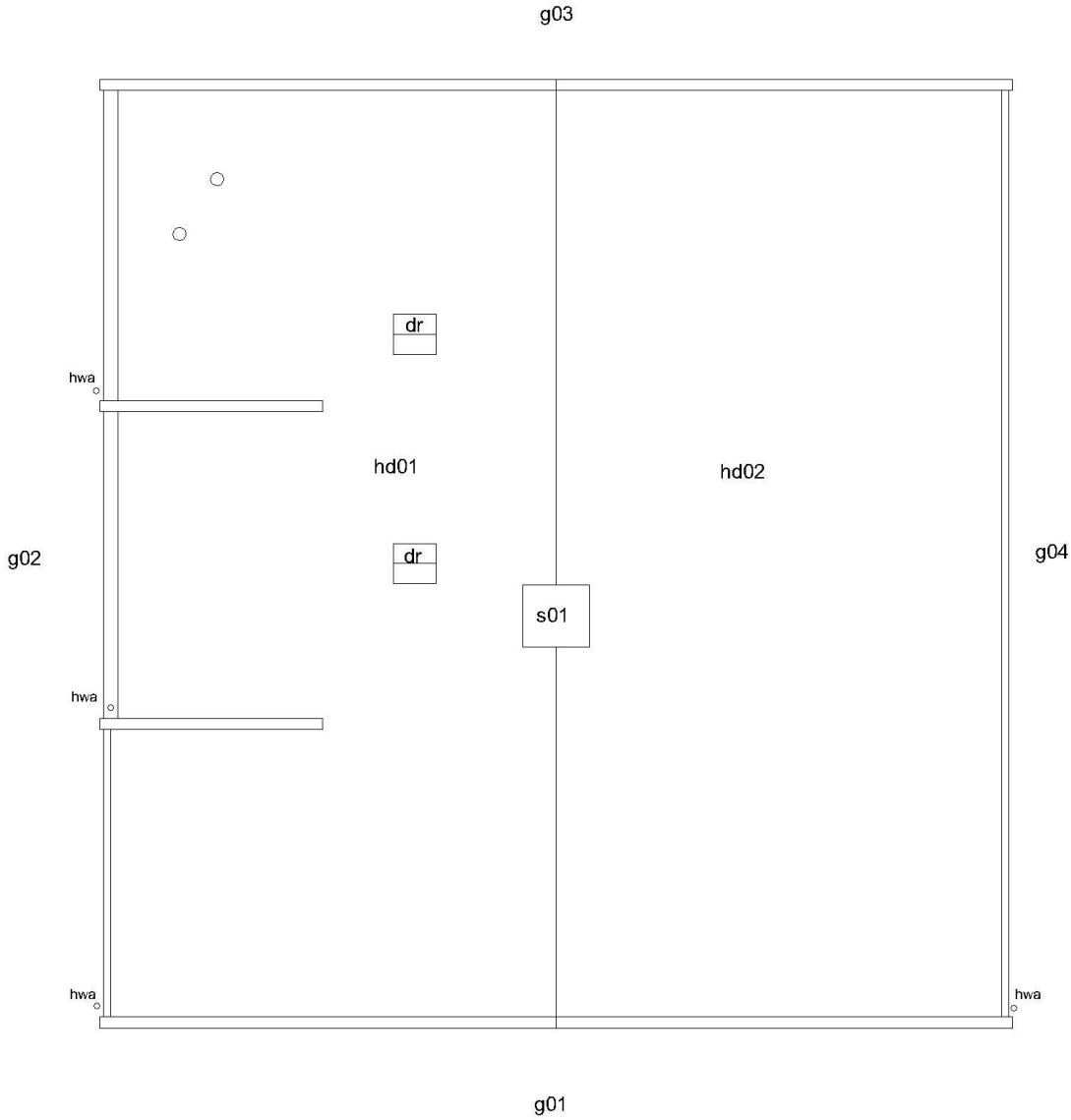
Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
- overstek en regelwerk achter windveren	S	Overstek is in verleden opnieuw aangebracht en wordt door middel van eiken regel op gebintplaat ondersteund. Doordat in uiteinde rechter gebintplaat plaatselijk houtrot voorkomt is het een optie om gebintplaat te verlengen/aanhelen tot aan voorzijde. Gebreken: - ondersteuning van overstek door regels is door houtrot en verzakkingen onvoldoende; - verspreid verwering, houtrot en losgetrokken planken van overstek; Regel onder linker gebint plaat is verzakt.	○ verlengen gebintplaat en aanhelen tot aan bestaande gebintplaat circa 80 cm ○ aanbrengen 2 extra eiken sporen van circa 5,00 m^1 ○ aanbrengen 2 extra eiken oplangers van circa 3,50 m^1 ○ aanbrengen nieuw eiken betimmering overstek van 30 cm totaal circa 13 m^1
Achtergevel g03 - windveren en dekplanken	S	Verspreid verwering en houtrot in houten windveren en dekplanken. Verspreid houtrot windveren.	○ vervangen dekplanken 2/8,70 m^1 ○ vervangen windveren 2/8,70 m^1 ○ aanbrengen eiken dekplanken en windveren
- houten overstek algemeen	R		
- geveltekens	M	Verwering en houtrot.	○ aanbrengen 2 nieuwe eiken geveltekens
2.3 Loodaansluitingen - houten zijwangen met loodaansluiting boven ingang linkergevel g02	M	Bij het terug brengen van linker dakvlak vervalt deze bouwdelen. Laten vervallen hoger opgetrokken dak.	○ optie 1 vervallen bouwdelen ○ optie 2 aanbrengen eiken houten zijbetimmering 2/0,8 m^2 en lood van 2/3,20 m^1

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
2.4 Goten en hemelwaterafvoeren			
2.4.1 Goten			
Linkergevel g02			
- kunststof mastgoot	S	Niet functioneel meer.	○ optie 1 bij terug brengen linker dakvlak aanbrengen nieuwe mastgoot van 12,70 m^1 ○ optie 2 handhaven oude situatie, aanbrengen nieuwe mastgoten 2/4,60 en 1/3,60 m^1 ○ uitvoeren eventueel in koper
- zinken mastgoten (2) linker-gevel g02	M	Zijn verzakt en plaatselijk ter plaatse van steekpijp doorgesleten	
Rechtergevel g04			
- kunststof mastgoot	**S**	Verspreid gebroken en niet functio-neel meer.	○ aanbrengen nieuwe mastgoot 12,70 m^1 ○ uitvoeren eventueel in koper
2.4.2 Hemelwaterafvoeren			
- kunststof en zink	M	Slijtage en verouderd. Ter plaatse van mastgoot rechtergevel g04 zijn onvoldoende afvoeren aangebracht.	○ bij handhaven oude situatie linkergevel, aanbrengen 3 nieuw afvoeren of bij aanbrengen 1 mastgoot aanbrengen 2 afvoeren ○ aanbrengen 2 nieuwe afvoeren mastgoot rechtergevel en aansluiten op riolering
- riolering		Niet geïnspecteerd,	
2.5 Dakopeningen			
2.5.3 Dakramen			
- ijzeren dakramen linker dakvlak hd01	R	Lichte roestvorming.	○ 2 dakramen uitnemen, ontroesten, behandelen en terug plaatsen
2.6 Schoorstenen			
Schoorsteen s01			
- bakstenen kop	M	Gebreken: - scheurvorming noordzijde kop; - los metselwerk onder dakconstructie; - slijtage en verzakt loodslabben en loketlood;	○ vanaf schouw schoorsteen opnieuw opmetselen circa 5,00 m^1 ○ loketlood en slabben gelijktijdig met dakrenovatie vervangen

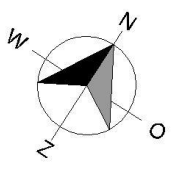
Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
- schouw	R	Aan de eiken dragers en ombouw zijn zover te beoordelen en aftimmeringen geen gebreken aan geconstateerd. Wandtegel op binnenzijde zijn niet authentiek.	○ eventueel aanbrengen oude wandtegel achterzijde schouw totaal 1,4 m²
2.8 Diversen			
3. INTERIEUR			
3.0 Algemeen			
- algemeen	R		
3.1 Binnenwanden			
- algemeen	M	In verleden zijn er nieuwe binnenwanden geplaatst en zijn niet originneel. Vermoedelijk zijn de afgezaagde gebint stijlen ondervangen op de nieuwe aangebrachte binnenwanden. Eigenaar wil binnenruimte graag weer in ere herstellen en dat eiken ankerbalk gebint constructie weer in het zicht komt.	○ slopen/verwijderen binnenwanden ○ eventueel aanbrengen nieuwe klampmuren op betonvloeren binnenzijde

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
3.2 Dragende constructies/vloeren *3.2.1 Dragende constructies* Ankerbalk gebinten - eiken ankerbalk gebinten 1 t/m 5	M	De boerderij bestaande uit vijf ankerbalk gebinten. Door aftimmeringen van is de kwaliteit van de constructies moeilijk te beoordelen. Plaatselijk zijn de constructies vanaf een luik in vloer 1e verdieping en via buitenzijde door dakpannen op te schuiven geïnspecteerd. Op de 1e verdieping zijn diverse houten tussenbalken en balklagen geplaatst voor het aanbrengen van een nieuwe houten vloer voor 1e verdieping. Zover te beoordelen zijn diverse gebintstijlen afgezaagd en worden op binnenwanden ondervangen. De rechter gebintstijl van 4e gebint is nog in het zicht en zijn geen gebreken aan geconstateerd. Zover te beoordelen zijn de afgezaagde gebintstijlen nog goed verbonden aan de ankerbalken. Gebreken: - vermoedelijk 6 afgezaagde gebint stijlen en worden op binnenwanden ondervangen; - vermoedelijk is ankerbalk van gebint 02 niet meer aanwezig en door nieuwe balk op binnenmuren ondervangen; - plaatselijk houtrot in gebint platen ter plaatse van voorgevel g01; - plaatselijk zijn eiken opsluitwiggen en toognagels vermolmd/gebroken Houtrot rechter gebint plaat met aansluiting voorgevel.	○ na verwijderen binnenwanden en tussenvloeren/balken en aanbrengen stutconstructie gebinten, rekening houden met aanhelen 6 gebint stijlen en aanbrengen op bakstenen poeren ○ aanbrengen nieuwe gebint constructie gebint 02; ○ rekening houden met aanhelen 2 gebint platen met aansluiting voor,- en achtergevel ○ rekening mee houden met plaatselijk herstel opsluitwiggen en toognagels
Stalligger balken - algemeen	M	Vermoedelijk zijn alle stalligger balken in verleden verwijderd en zijn nieuw balken hoger aangebracht. Door aftimmeringen zijn de constructies niet geïnspecteerd.	○ aanbrengen 2 nieuwe eiken stalligger drager van circa 11,50 m^1 ○ aanbrengen circa 26 eiken stalligger balken van circa 3 M^1

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Lutscher Alm
3.2.2 Vloeren			
- tegelvloeren en houten vloeren begane grond en 1e verdieping	R	Zijn in verleden nieuw aangebracht en niet origineel. Eigenaar wil binnenruimte in ere herstellen.	○ verwijderen/slopen vloeren begane grond circa 110 m² ○ aanbrengen nieuwe betonvloer met eventueel eiken plankenvloer van 110 m²
- houten vloeren over ankerbalken en kubbingen	M	In houten vloeren kubbingen komen verspreid aantastingen van houtworm voor. Over nieuwe balklagen 1e verdieping zijn houten underlayment platen aangebracht.	○ verwijderen slopen balklagen en houten vloeren/plafond 1e verdieping ○ na herstel gebintwerk, aanbrengen nieuwe eiken planken vloeren over stalligger balken en ankerbalken
3.5 Trappen/loopbruggen			
- houten trap naar 1e verdieping	R	Niet origineel.	○ aanbrengen nieuwe eiken trap
3.7 Binnenpleisterwerk			
3.7.1 Pleisterwerk			
- algemeen		Niet geïnspecteerd.	
4. DIVERSEN			
4.1 Technische installaties			
4.1.1 Algemeen			
- algemeen		Niet geïnspecteerd.	
4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid			
- interieur	M	Door aftimmeringen zijn diverse constructies van ankerbalk gebinten niet geïnspecteerd.	
- exterieur	R	Met ladders zijn daken op een redelijk wijze te inspecteren.	
4.3 Bestrating/terrein			
- algemeen	M	Verspreid verzakkingen bestrating.	○ aanleggen/herinrichten terrein om de boerderij
4.5 Bomen/begroeiing			
- algemeen	R		
4.6 Vogels en vleermuizen			
- algemeen	G	Geen overlast.	
4.7 Diversen			

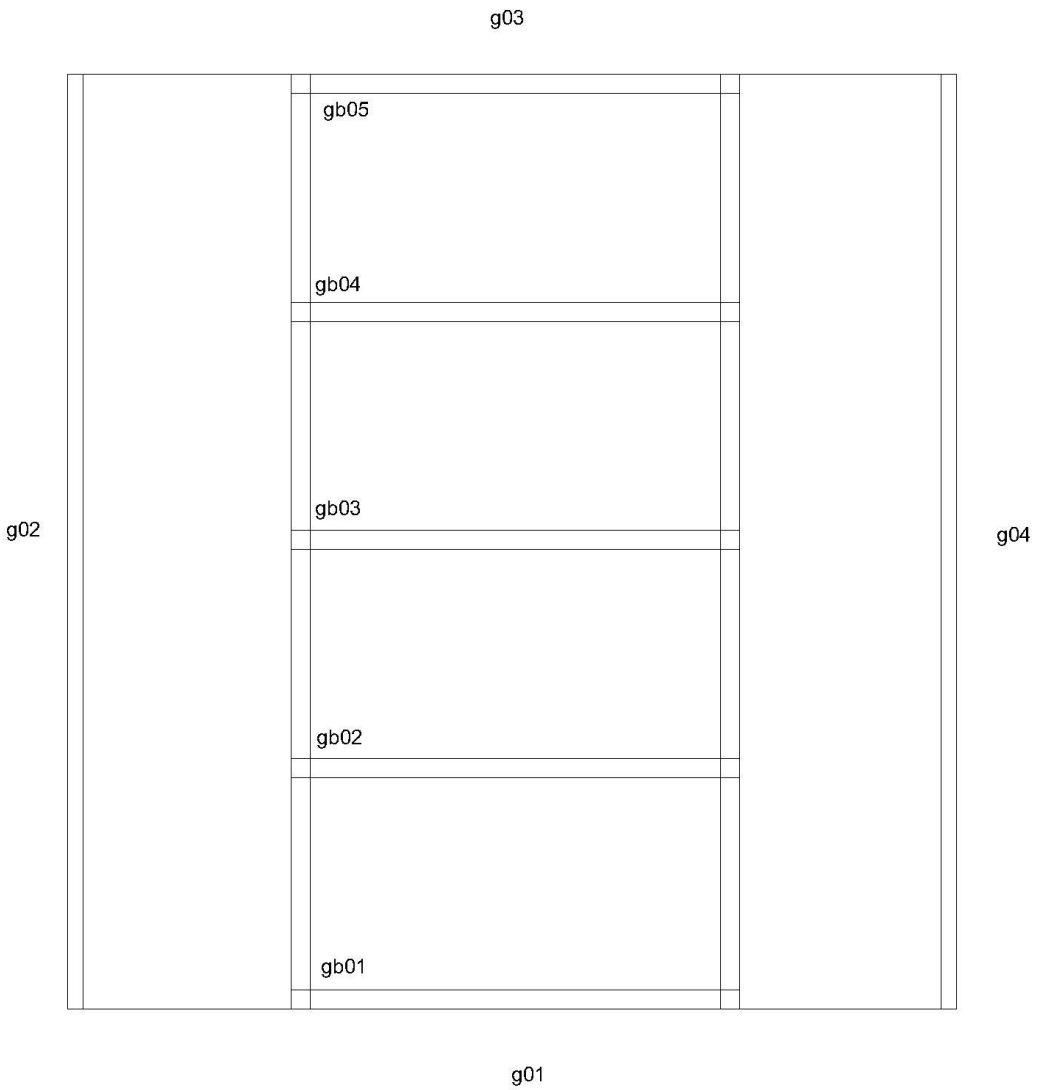


Legenda/Renvooi	
hd01, hd02	nummering hellende daken
gb01, gb02	nummering ankerbalk gebinten
s	schoorsteen
dr	dakraam
hwa	hemelwaterafvoer

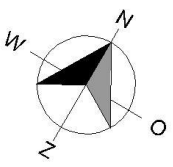


stichting monumentenwacht overijssel en flevoland

Object: 3115 Boerderij	
Adres: Lossersestraat 197	
Plaats: Enschede	Schaal 1: 100
Mon. status:	Maten in het werk te controleren



Legenda/Renvooi	
gb01, gb02	nummering ankerbalk gebinten



stichting monumentenwacht overijssel en flevoland	
Object: 3115 Ankerbalk gebinten	
Adres: Lossersestraat 197	
Plaats: Enschede	Schaal 1: 100
Mon. status:	Maten in het werk te controleren

MONUMENTEN ADVIES OOST

FOTOBLADEN

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

Situatie

Boerderij linkerzijgevel

Boerderij voorgevel

Boerderij rechterzijgevel

Voorgevel

Rechterzijgevel

Achtergevel

Schadebeelden

Schade beelden

Schade beelden

Interieur beelden

MONUMENTEN ADVIES OOST

BIJLAGEN

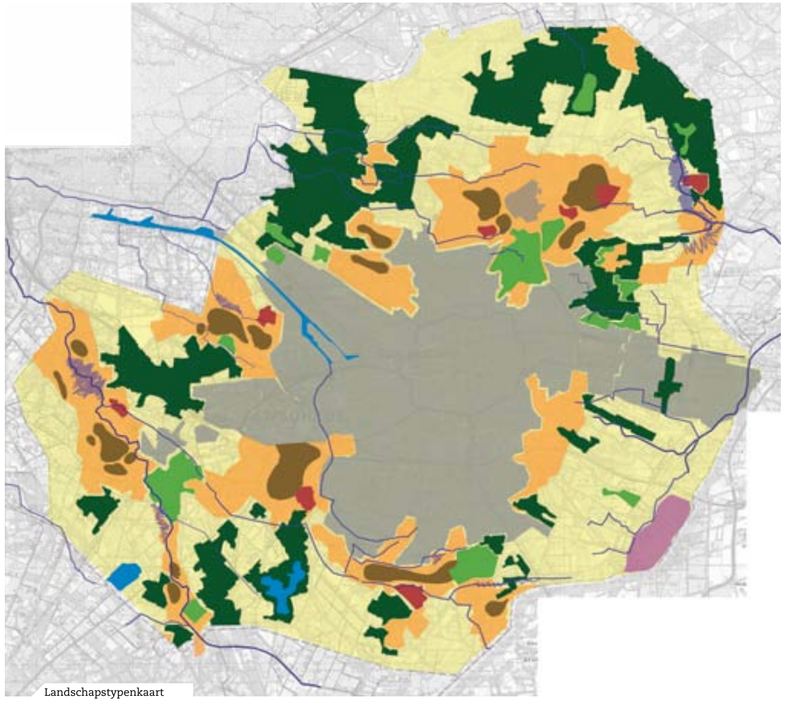
Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

Bijlagen:

Tekening:	datum:
- restauratie boerderij Lonneker bestaand B1	19-07-2016
- restauratie boerderij Lonneker bestaande details B2	19-07-2016
- restauratie boerderij Lonneker nieuw B1	19-07-2016
- restauratie boerderij Lonneker nieuwe details B2	19-07-2016

Op alle door Monumentenadvies Oost uit te voeren werkzaamheden is DNR 2011 (professionele opdrachtgevers) of CR 2013 (consumentenregeling) van toepassing, deze kunt u kosteloos downloaden van onze website www.monumentenadvies-oost.nl

Bijlage 4 Landschapstypen en koesteransichten



Landschapstypenkaart
Behorend bij paragraaf 3.4

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 landschaps-typenkaart 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 boerenerf 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)

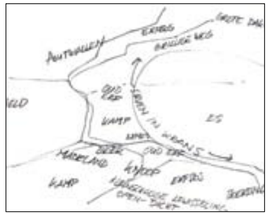
Bij raadpleging van de koesteransichten dient men te bedenken dat de werkelijkheid meestal complexer is. Een indeling doet de werkelijkheid soms tekort. De beeldstructuurkaart kan dan extra informatie bieden, bijvoorbeeld in het grensgebied met een buurgemeente of daar waar twee landschapstypen samen 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 boerenerf 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 hoevenlandschap, of ook wel kampen/essenlanschap 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 ansicht gekregen.

Voorbeelden van essen zijn Lonneker, Usselo / Helmerzijde, Brunink, Eschmarke, Hogeland

Landschap kort beschreven

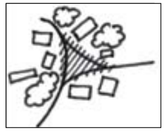
- Behalve op de essen: kleinschalige grillige verkaveling, deels omzoomd door houtwallen
- Essen zijn opvallende grote ruimten in het landschap
- Wegen veelal krom, kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf
- Beek kronkelend door het landschap
- Kampen (eenmansessen) aanwezig
- Bouwland hogerop, 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. erfbos)
- 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

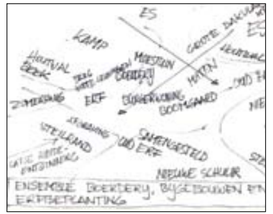
- Bolle, hoge ligging
- Zeer oud waardevol esdek
- Onbeplant, m.u.v. een enkele zeer oude boom
- Soms gedeeltelijk, soms geheel omgrensd door een rand van oude boerderijen, erfbossen en houtwallen
- Onregelmatige blokverkaveling, weinig verharde wegen
- Grote dakvlakken wijkend achter de kim van de es of de kamp
- Ontbreken van permanente perceelsscheidingen op es

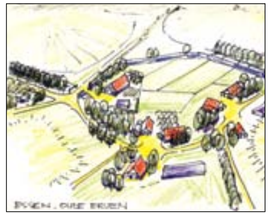


- Herstel oude groenstructuren
- Plekgewijs randen essen/kampen verdichten
- Verbetering historische erfinrichting / beplanting
- Verrassende doorkijkjes
- Verbetering toegang en beleving
- Beheer & onderhoud van landschapselementen
- Veiligstelling oude karakteristieke bebouwing
- Kamp / es met graan
- Inheemse boomsoort en korte gewassen
- Steilranden
- Versterken manifestering es door groen kant eromheen

- Grote volumes bos & grote open ruimtes
- Egalisering / vergraven es
- Rechttrekken percelen
- Lange rechte lijnen
- Stedelijke bouwvorm; niet ontworpen voor de plek
- Overdadige 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.*
- *Ervencluster (knooperven) 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

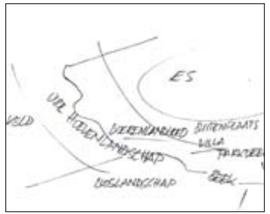
Bebouwing en erf

- 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
- Detaillering cultuurhistorisch
- Functionele erfinrichting, weinig versiering
- Boomgaard, moestuin, hagen, eikenbos en een enkele solitair zijn kenmerkend
- Hoofdhuis 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
- Overdadig 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.

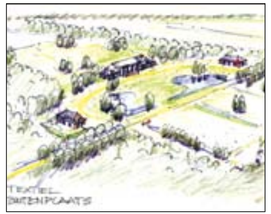
We onderscheiden:
- Buitenplaats (parkdeel + villa)
- Boslandschap (bosbouw deel)
- Boerenlandgoed (soms villa) vooral agrarisch gebruik in ontworpen / esthetische setting

Een landgoed kan dus kenmerken in zich dragen van alle drie ruimtelijke eenheden

Duurzame instandhouding van het bos, het park en de landgoedbebouwing

Aantasting authentieke kenmerken landgoederen

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 solitairen
- 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 hierarchie 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 vormentaal (bv Engelse landschapsstijl)
- Beken vaak onderdeel van tuinontwerp
- Waterpartij aanwezig
- Ontworpen ensemble van gebouw en open ruimte

- 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 speciefieke 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 bovengeschikt blijft
- Uitbreiding laat hoofdgebouw in zijn waarde en heeft vormverwantschap
- Bouwvolume uitbreiding ondergeschikt aan volume hoofdgebouw
- Architectuur op niveau van het hoofdgebouw

Typen bebouwing bij nieuwbouw:

Tuinmanswoning

Portierswoning

Prieelwoning

Belvedèrewoning

Folly

Koetshuis

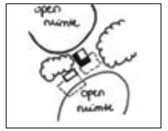
- Gebouw verbetert ruimtelijke kwaliteit buitenplaats
- Herstel ontbrekende bouwsteen van het ruimtelijke ensemble
- Aansluiting op bestaande hoofdontsluiting
- Herstel parkontwerp
- In aandachttrekkende zin ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Geen tuin

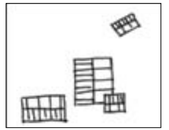
- Ruimtelijk afgebakende tuin
- Exoten
- Slechte architectuur, opvallende kleurstelling
- Ontsluiting, los van hoofdgebouw

Ansicht 6 - Landgoederen- Boerenlandgoed

Boerenlandgoederen zijn onderdeel van de ansicht Landgoederen.
Enkele voorbeelden zijn:
- Het Brunink
- De Kuper
- Hof Espelo

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





Bebouwing & erf
- Bebouwing heeft een agrarische uitstraling
- Geen siertuin maar een gebruikstuin; ondergeschikt aan open ruimtes binnen het landgoed
- Zware 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

- 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 continuiteit 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 solitatire bomen aanwezig

- 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

Ansicht 8 - Veldontginning- Algemeen en nieuwe erven

Veldontginningen komen in twee verschillende types voor:

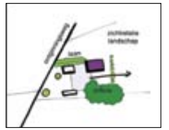
- Natte veldontginning
- Veldontginning op stuwwal

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

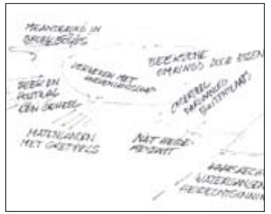
- Kleine laan vanaf weg naar woonhuis
- Toegangslaan van beperkte wegbreedte met inheemse bomen
- Visuele relatie tussen huis en ontginningsweg
- Jonge erven; regelmatig patroon van beplanting (erfbos - houtsingel - laan / boomgaard)
- Samenhang tussen de rationele verkaveling en de vorm van het erf
- Voorzijde woonhuis is op de weg georienteerd
- Vorm van het erf is recht, rechte erfgrenzen
- Setting van gebouwen is rechtlijniger (dan bij essen of oude hoeven)
- Zware boomgroep binnenin of naast erf bij oude erven
- Detaillering: sober, beperkte verhardingen, greppels en gras
- Tuin is een geleidelijke overgang: natuurlijke 'rand', scheiding dmv een haag/ heg
- Boerderij niet verstopt achter de tuin, grote dakvlakken zichtbaar vanuit landschap
- Grote keur aan boerderijtypen: oud - nieuw



- 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

- Beeksysteem benadering
- Waterkwaliteiten verbeteren
- Oevers ecologisch beheren
- Versterken beleefbaarheid beek
- Water vasthouden in natuurgebieden
- Oorspronkelijke loop herstellen

- Dieper ontwateren
- Verontreinigen
- Rechttrekken
- Ingrepen zonder cultuurhistorisch besef

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 weidijes

- Verbetering natuurwaarden
- Beleving + educatie

- Verstoring van de rust, stilte en duisternis
- Ingrepen 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 boerenerf
- 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 bovengeschikt, verscholen in het groen

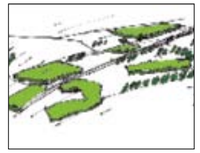
Bebouwing en tuin

- 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 bovengeschikt
- Villa's hebben een parkachtige tuin, deeluitmakend van de landschapsstructuur

- 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 verstoppen

- 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

Kansen & mogelijkheden binnen koester-ansichten



nieuwe landgoederen, versterken kleinschaligheid

ontginningslandschap aangekleed

versterken oude hoevenlandschap

versterken veldontginningslandschap

Vaststellingsbesluit

Colofon

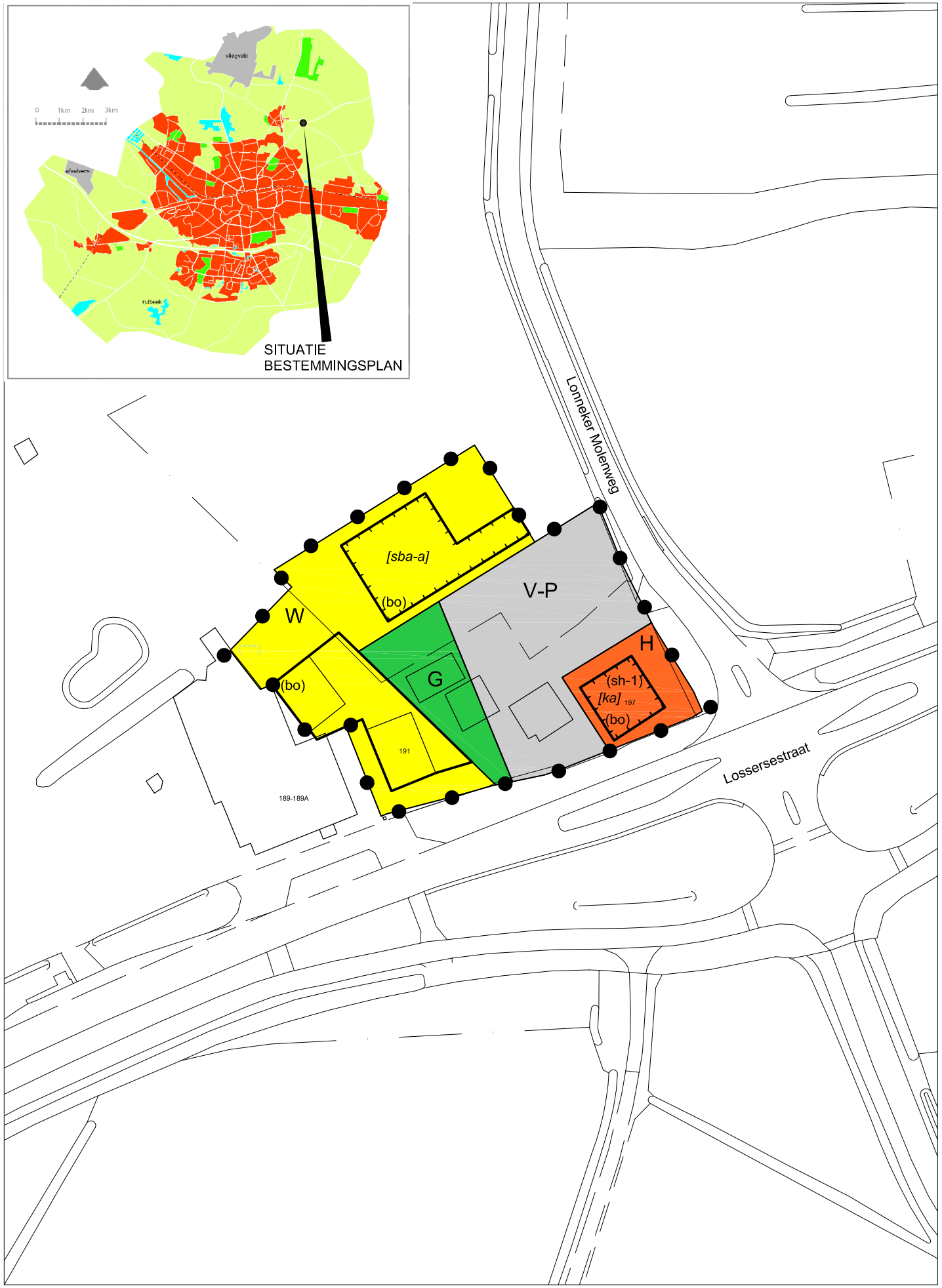
Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Juni 2017, gemeente Enschede

enschede.nl

TEAM RUIMTELIJKEPLANNEN



Plangebied

Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- H — Horeca
- V-P — Verkeer - Parkeerterrein
- W — Wonen

Functieaanduidingen

(sh-1) — specifieke vorm van horeca - 1

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [ka] — karakteristiek
- [sba-a] — specifieke bouwaanduiding - met lettercode a

0 10 25 50 100

Cluster Omgeving & Recht

Gemeente Enschede

BESTEMMINGSPLAN:

Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197

VASTGESTELD BIJ RAADSBESLUIT:.....

	Naam	Datum	Projectleiding		Naam	Datum	Projectleiding	Formaat	Schaal
	dB	161212		3				A3	1000
1				4				Tekeningnummer	
2				5				BP00152	

TEKENING LOCATIE: S:_BUITENGEBIED\BUITENGEBIED NOORDWEST - LOSSERSESTRAAT 197_BP12\ACAD\BUITENGEBIED NOORDWEST - LOSSERSESTRAAT 197_BP12.DWG

Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad VII- C

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan “Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck”. Vaststellen wijziging 89 Welstandsnota Enschede- Beeldkwaliteitsplan Villa de Tol en Landgoed de Tolbeeck		
Portefeuillehouder	Hans van Agteren agendaletter (C))		
Programma	*DF*	Aangeboden aan Raad	6 juni 2017
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1700061177

Wij stellen u voor te besluiten om:

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

Inleiding

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

Beoogd resultaat

De regeling houdt in dat een nieuw landgoed mogelijk is als van minimaal 5 ha landbouwgrond, 50% tot nieuwe natuur wordt ingericht. Ook moet 90% van het gebied voor het publiek worden opengesteld en moet het nieuwe landgoed gerangschikt worden onder de Natuurschoonwet. Als hieraan is voldaan, dan is één gebouw van maximaal 2000 m^3 mogelijk. Op de landbouwgronden wordt een nieuw landgoed aangelegd van ca. 6 ha waarvan ca. 4,6 ha wordt ingericht als natuurgebied.
Ook wordt de buitenplaatsregeling uit de Gids Buitenkans toegepast. Om de onderhoudskosten van de buitenplaats te kunnen financieren mag op een buitenplaats nieuwe bebouwing gerealiseerd worden. De totale inhoud van de nieuwe bebouwing of uitbreiding van de bestaande bebouwing mag maximaal 50% bedragen van de inhoud van het aanwezige hoofdgebouw.
Het landgoed Villa de Tol maakt onderdeel uit van de buitenplaats De Tol. Deze buitenplaats bestaat uit twee gedeelten met ieder een andere eigenaar. Dat betekent dat ook de 1500 m^3 nieuwbouw of uitbreiding die op een buitenplaats gerealiseerd mag worden, verdeeld wordt over de twee percelen. Op elk deel van de buitenplaats De Tol, kan 750 m^3 gebouwd worden. Dit is in een overeenkomst met de twee eigenaren vastgelegd. Op het landgoed Villa de Tol is al aan het landhuis 200 m^3 gebouwd. Om de ontwikkeling van een landhuis en een dienstwoning op het nieuwe landgoed De Tolbeeck mogelijk te maken, is afgesproken dat de 750 m^3 bebouwing die op het landgoed de Villa de Tol mogelijk zou zijn, te verplaatsen naar het nieuwe landgoed ten behoeve van de ‘dienstwoning’. Ook wordt de 200 m^3 die al gerealiseerd is op het landgoed in mindering gebracht op de bebouwing die op het nieuwe landgoed mogelijk is. Het volume van het landhuis op het nieuwe landgoed bedraagt daarom maximaal 1800 m^3.
In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die inhoudt dat eerst de natuurmaatregelen op het nieuwe landgoed moeten zijn uitgevoerd voordat de woningen gebouwd kunnen worden.

Wijziging 89 Welstandsnota Enschede:

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

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

Argumenten

1.Nieuwe natuur

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

2.Renovatie tuin buitenplaats

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

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Het bestemmingsplan maakt een ‘zonneheuvel’ mogelijk. Tegen een aan te leggen verhoging van maximaal 6 meter worden zonnepanelen geplaatst, die de woning van energie zullen voorzien. Verder kent het plan twee klimaat adaptieve maatregelen. De eerste is het vergroten van het wateroppervlak op het landgoed door uitbreiding van de vijver en daarnaast het aanleggen van natuurvriendelijke oevers rondom de vijver. Hierdoor ontstaat extra bufferruimte om overmatig regenwater tijdelijk te bergen. Een ander voordeel van het extra water is het verkoelende effect door evaporatie en absorptie.
Daarnaast wordt landbouwgrond omgezet naar natuur. Groenstructuren hebben evenals water een verkoelend effect op het klimaat. Bomen zetten tijdens hun groei CO^2 uit de lucht namelijk om in hout waardoor ze een bijdrage leveren aan de vermindering van de hoeveelheid kooldioxide (CO^2) in de atmosfeer.

Kosten, opbrengsten, dekking

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

Communicatie

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

Vervolg

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

Bijlagen

1. Bestemmingsplan “Drienerbraken - Kristalbad Landgoed de Tolbeeck”
2. Wijziging 89 Welstandsnota Enschede - Beeldkwaliteitsplan Villa de Tol en Landgoed de Tolbeeck

---

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

De loco-Secretaris,	**de loco-Burgemeester,**
E.A. Smit	E. Eerenberg

Besluit

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

1. het bestemmingsplan “Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck” vast te stellen

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

Vastgesteld in de vergadering van _____

De Griffier,	**de Voorzitter**
R.M. Jongedijk	dr. G.O. van Veldhuizen

MEMO

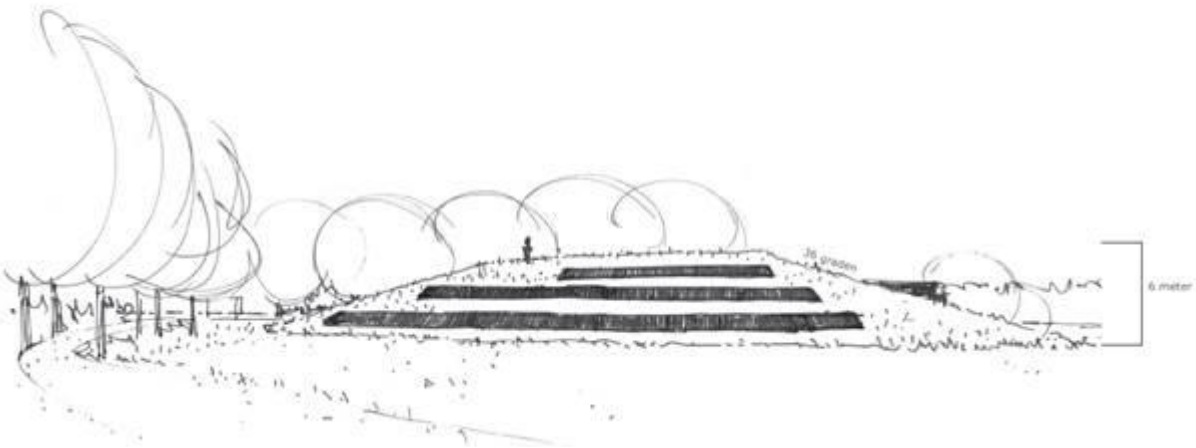
Datum : 22 juni 2017
Aan : Stadsdeelcommissie Noord
Van : Wethouder Hans van Agteren
Onderwerp : bestemmingsplan Drienerbraken – Kristalbad – de Tolbeeck

Beste leden van de stadsdeelcommissie Noord,

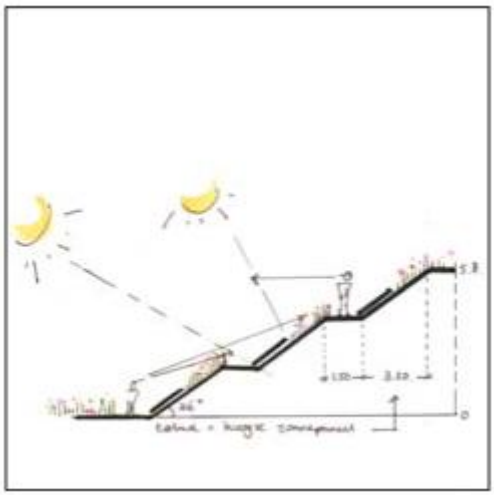
In de vergadering van stadsdeelcommissie Noord van afgelopen dinsdag is toegezegd dat er nog nadere informatie komt over de aan te leggen zonneheuvel die is opgenomen in het bestemmingsplan Drienerbraken – Kristalbad – de Tolbeeck
Mevrouw Visser-Voorn van EnschedeAnders heeft gevraagd of de heuvel met 6 meter niet te hoog wordt en of de aanleg van deze zonneheuvel precedentwerking zou kunnen hebben.

Reden aanleg heuvel
De zonneheuvel wordt aangelegd vanuit de duurzaamheidsambities van de initiatiefnemer. De grond voor de zonneheuvel is afkomstig uit het natuurontwikkelingsproject dat wordt gerealiseerd ten behoeve van de aanleg van het nieuwe landgoed. De Roombeek die door het landgoed loopt wordt vernatuurlijkt en de vijver op het landgoed wordt vergroot. Daarbij komt grond vrij die worden verwerkt in de heuvel.

Hoogte van de heuvel
De hoogte van de heuvel is gebaseerd op de grondbalans van het landgoed. De heuvel heeft een glooiend verloop waardoor de verhoging relatief onopvallend is. De heuvel valt optisch ook weg tegen de hoog opgaande bossen en bomenrijen rondom. De zonnepanelen beslaan 30% van de heuvel, 70% bestaat uit groen (bloemrijk grasmengsel). De zonneheuvel is door de omzoming met bomen van het landgoed niet of nauwelijks te zien vanaf de openbare weg. In de onderstaande schets is een verbeelding gegeven. Met deze inpassing en de royale opzet van het plan vindt het college de hoogte van de heuvel passend.



locatie zonneheuvel



Geen precedent

De aanleg van de zonneheuvel maakt onderdeel uit van een integraal ontwerp van een nieuw landgoed dat voldoet aan de eisen die daar door de gemeente in de Gids Buitenkans aan worden gesteld. Hierbij is het totale plan op zijn merites beoordeeld. Er wordt dus geen precedent geschapen voor de aanleg van vergelijkbare heuvels op bestaande landgoederen of op een ander type eigendom.

Voor bestaande agrarische en natuurgronden geldt op grond van de bestemmingsplannen dat verhoging van gronden alleen is toegestaan met een vergunning. In voorkomende gevallen zal een aanvraag voor een zonneheuvel op bestaande of nieuw te creëren groengebieden getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid. Aspecten die daarbij zullen meespelen zijn het landschapstype waarin het gelegen is, de landschappelijke inpassing, verhouding groen-panelen, etc. In dat licht bezien is deze situatie zodanig uniek dat een vergelijkbare situatie niet te verwachten is. Het college meent dat uit medewerking in deze situatie geen precedentwerking ontstaat.

Gemeente Enschede

Bestemmingsplan

Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed De Tolbeeck

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Geldende juridische regelingen 6
1.4 Wettelijk kader 8
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 9

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **11**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 11
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 12
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 15

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving **20**
3.1 Ruimtelijke structuur 20

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **23**
4.1 Uitgangspunten nieuwe ontwikkeling 23
4.2 Welstand, beeldkwaliteit en monumentenzorg 27
4.3 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro) 28
4.4 Duurzaamheid 29

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **33**
5.1 Milieu 33
5.2 Water 36
5.3 Natuur 38
5.4 Archeologie 39

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **40**
6.1 Algemeen 40
6.2 Indeling planregels 40
6.3 Beschrijving van de planregels 42
6.4 Handhaving 44

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **45**

Bijlagen toelichting **47**

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek **48**

Bijlage 2 Natuuronderzoek **73**

Bijlage 3 Archeologisch onderzoek **85**

Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan **130**

Regels **211**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **212**
Artikel 1 Begrippen 212
Artikel 2 Wijze van meten 218

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **219**
Artikel 3 Groen 219
Artikel 4 Groen - Landgoedpark 220
Artikel 5 Natuur 224
Artikel 6 Wonen 226

Hoofdstuk 3 Algemene regels **228**

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 228
Artikel 8 Algemene bouwregels 229
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 230
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 231
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 232
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 233
Artikel 13 Algemene procedureregels 234
Artikel 14 Overige regels 235

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 236
Artikel 15 Overgangsrecht 236
Artikel 16 Slotregel 237

Bijlagen regels 239

Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen (buitengebied) 240

Bijlage 2 Inrichtingsplan 256

Bijlage 3 Landschapstypenkaart 258

Vaststellingsbesluit 280

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

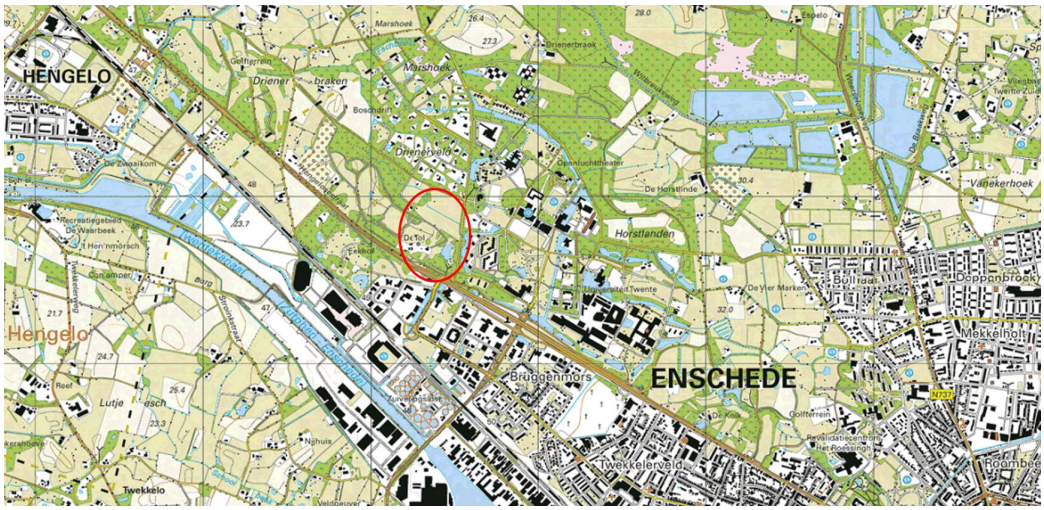
1.1 Aanleiding bestemmingsplan

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

Landhuis de Tol (1906) is gelegen op een perceel van 4,7 ha. Door toevoeging van een aangrenzend agrarisch perceel van circa 6 ha. zal een nieuw landgoed ontstaan, Landgoed de Tolbeeck. Door de aanleg van nieuwe natuur op agrarische gronden kan het geheel gerangschikt worden als gerangschikt landgoed in het kader van de Natuurschoonwet 1928 (NSW).

Door de aanleg van nieuwe natuur, hetgeen een versterking van de ruimtelijke kwaliteit betekent, ontstaat de mogelijkheid om gebruik te maken van *De Nieuwe Landgoederenregeling.* Op het nieuwe landgoed kan een landhuis en een dienstwoning gebouwd worden.

Om het nieuwe landgoed te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, omdat het huidige bestemmingsplan Drienerbraken - Kristalbad de aanvullende bouwmogelijkheden en de natuurontwikkeling niet toelaat.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

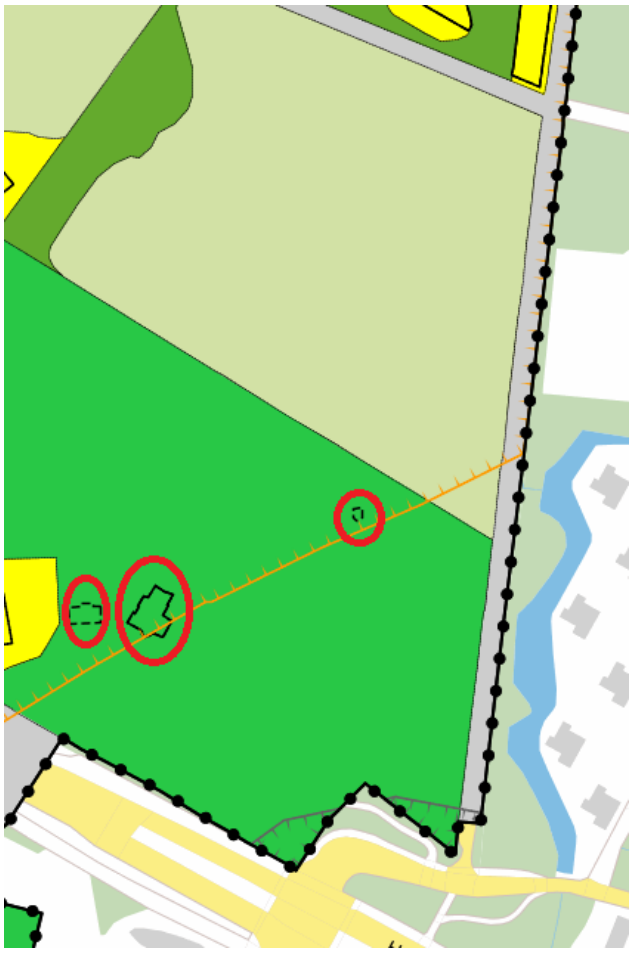
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan **"Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck**" betrekking heeft wordt globaal begrensd door de Drienerbrakenweg in het noorden, de Bosweg in het oosten, de Hengelosestraat in het zuiden en het Landgoed De Tol in het westen en ligt in het stadsdeel Noord.

Afbeelding 2: Indicatieve begrenzing plangebied (rode lijn)

1.3 Geldende juridische regelingen

Het plangebied Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck valt onder het bestemmingsplan **"Drienerbraken - Kristalbad"**, dat op 27-05-2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede en is inmiddels onherroepelijk.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Drienerbraken - Kristalbad

De in het plan voorkomende bestemmingen zijn de volgende:

- De bestemming *'Bos'*, noordwestelijk;
- De bestemming *'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden',* noordoostelijk*;*
- De bestemming *'Groen - Landgoedpark',* zuidelijk.

De in het plan opgenomen bouwmogelijkheden zijn als zwarte vlakjes zichtbaar in afbeelding 3, juist boven de oranje grens:

- het vlak met doorgetrokken lijn heeft betrekking op een bouwvlak met *'Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - met lettercode c'.*
  1. *het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.*
  2. *De inhoud van het hoofdgebouw, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, is maximaal 3200 m³;*
  3. *De maximale goot- en bouwhoogten van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen respectievelijk 3 meter en 6 meter.*
  4. *De bestaande hoofdvorm van het hoofdgebouw, bepaald door bouw- en goothoogte en dakvorm, mag niet worden gewijzigd.*
  5. *Binnen het bouwvlak mag maximaal één wooneenheid, met daarin één woning, aanwezig zijn.*

  Er zijn tevens bepalingen opgenomen voor daarbij behorende vrijstaande bijgebouwen.
- het kleine vlak met de niet doorgetrokken lijn heeft betrekking op de *'Functieaanduiding specifieke vorm van groen - beheergebouw'.*
  1. *De gronden zijn hier tevens bestemd voor het gebruik van een beheergebouw*
- het nog kleinere vlak met de niet doorgetrokken lijn heeft betrekking op de *Functieaanduiding specifieke vorm van cultuur en ontspanning - bijzonder gebouw*
  1. *De gronden zijn hier tevens bestemd voor het gebruik van een theehuisje.*

Voor een deel van het plangebied geldt een gebiedsaanduiding:

- De gebiedsaanduiding *'geluidzone - luchthaven > 35 ke',* voor het grootste deel van het plangebied m.u.v. de zuidelijke hoek, begrensd door de oranje lijn.
    1. ter plaatse van de aanduiding '*geluidzone - luchthaven >35 ke*' is nieuwbouw van geluidgevoelige objecten niet toegestaan.

Het gebied met de aanduiding *'geluidzone - luchthaven > 35 ke'* is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan 'Voormalige vliegbasis Twente - Zones'. De gronden hebben daar de gebiedsaanduiding 'overige zone - vervallen zones'. Hiermee komt de geluidzone te vervallen.

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. Dat is niet het geval voor het plangebied.

Voor het gebied is het voorbereidingsbesluit 'onzelfstandige bewoning' van toepassing. Het besluit is genomen door de gemeenteraad op 14 december 2015. Het voorbereidingsbesluit bevat een verbod voor onzelfstandige bewoning door 5 personen of meer.

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

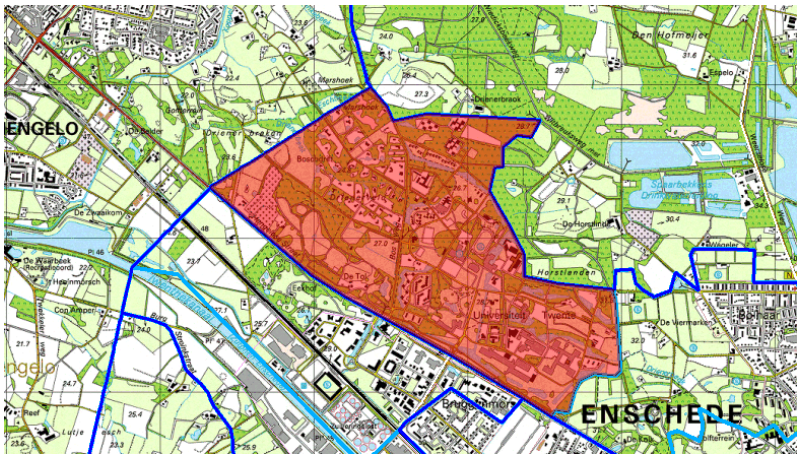
In de wet is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro). Voor deze ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst gesloten.

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 **"Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck**" is geen wijkorgaan actief.



Afbeelding 4: Wijk orgaan

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.

Voor deze ontwikkeling is vooraf overleg gevoerd met de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen. Beide hebben ingestemd met de ontwikkeling. In de specifieke onderwerpen in deze toelichting is daar verder op ingegaan.

Procedure

Vooraankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid

geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: **“Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck**” in voorbereiding te nemen op 31 augustus 2016 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

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

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck**” en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op 15 maart worden gepubliceerd in "Huis aan Huis", in de Staatscourant, op de website van de gemeente Enschede en op de website www.officielebekendmakingen.nl.

Zienswijzen

Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt dat als bijlage bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Vaststelling door gemeenteraad

De naar voren gebrachte zienswijzen kunnen leiden tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast kan de gemeenteraad het bestemmingsplan ambtshalve op een aantal onderdelen van ondergeschikte aard gewijzigd vaststellen.

Rechtsbescherming

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

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

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

Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Binnen drie jaar moet het onderwerp zijn opgenomen in een bestemmingsplan.

2.1.3 Onder de Natuurschoonwet geregistreerde landgoederen

De Natuurschoonwet is bedoeld voor de instandhouding van landgoederen en om het behoud van natuur- en landschapsschoon te bevorderen.

De belangrijkste voorwaarden waaraan een onroerende zaak moet voldoen om gerangschikt te kunnen worden als NSW-landgoed zijn:

- Het landgoed moet minimaal 5 hectare (ha) groot en aaneengesloten zijn. Als er sprake is van een historische buitenplaats geldt als minimum een oppervlakte van 1 ha.
- Een landgoed moet ten minste voor 30 procent bezet zijn met houtopstanden of natuurterreinen.
- Het gebruik van de onroerende zaak mag geen inbreuk maken op het natuurschoon.
- De aanwezige opstallen dienen te passen bij het karakter van het landgoed.
- Landbouwgronden kunnen, mits voldoende omzoomd (in beginsel 50 of 75 procent), worden gerangschikt.

2.1.4 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Voor dit bestemmingsplan is met name de Natuurschoonwet van belang. Het nieuwe landgoed De Tolbeeck is ca. 6 ha. groot en zal ingericht worden als natuurterrein, met uitzondering van de kavels voor het landhuis en de dienstwoning. Het nieuwe landgoed voldoet aan de eisen van de Natuurschoonwet en is in overeenstemming met het Rijksbeleid. Naast het nieuwe landgoed De Tolbeeck is in het bestemmingsplan het bestaande landgoed Villa de Tol van 3 ha. opgenomen.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

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

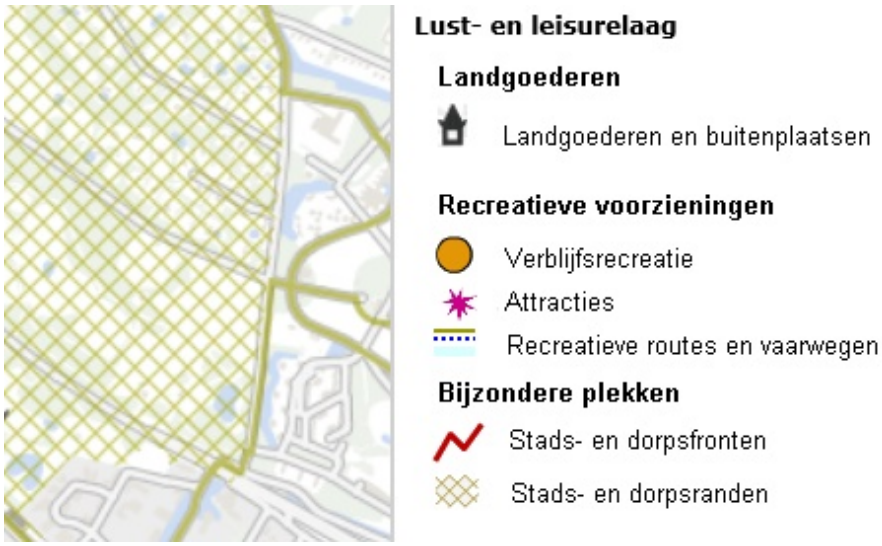
Afbeelding 5: ontwikkelingsperspectief stadsrand en zone ondernemen met natuur en water

Het plangebied heeft de ontwikkelingsperspectieven stadsrand en zone ondernemen met natuur en water. Volgens de Omgevingsvisie kunnen nieuwe landgoederen in gebieden met deze perspectieven een bijdrage leveren aan het realiseren en versterken van andere opgaven zoals, landschapsstructuren, natuur, water, behoud cultureel erfgoed en recreatief medegebruik. Via de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving stimuleert de provincie (nieuwe) landgoederen om een bijdrage aan deze ontwikkelingen te leveren, bij voorkeur in de zone Ondernemen met Natuur en Water en Stadsrandzones.

Gebiedskenmerken

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

Afbeelding 6: gebiedskenmerk natuurlijke laag



Afbeelding 7: gebiedskenmerk lust- en leisure laag

De lust- en leisurelaag voegt kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes.

2.2.2 Kwaliteitsimpuls door Nieuwe Landgoederen

De provincie Overijssel biedt via de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving van de Omgevingsvisie ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. Nieuwe landgoederen dragen bij aan de kwaliteit van natuur en landschap, water- en milieucondities, recreatie en plattelandsvernieuwing. Er is een groeiende vraag naar de mogelijkheid om ‘buiten' te kunnen wonen. Bij nieuwe landgoederen mag men buiten bouwen op een plek waar het normaal niet mag. Als tegenprestatie moet ‘groen' aangelegd worden. De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving geeft zelf geen kwantitatieve spelregels voor de aanleg van een nieuw landgoed. De provincie kent een doorslaggevende betekenis toe aan de positieve bijdrage van een nieuw landgoed aan de ruimtelijke kwaliteit en de realisering van natuur- en landschapsdoelstellingen. Daarbij moet maatschappelijke meerwaarde en particulier voordeel met elkaar in evenwicht zijn.

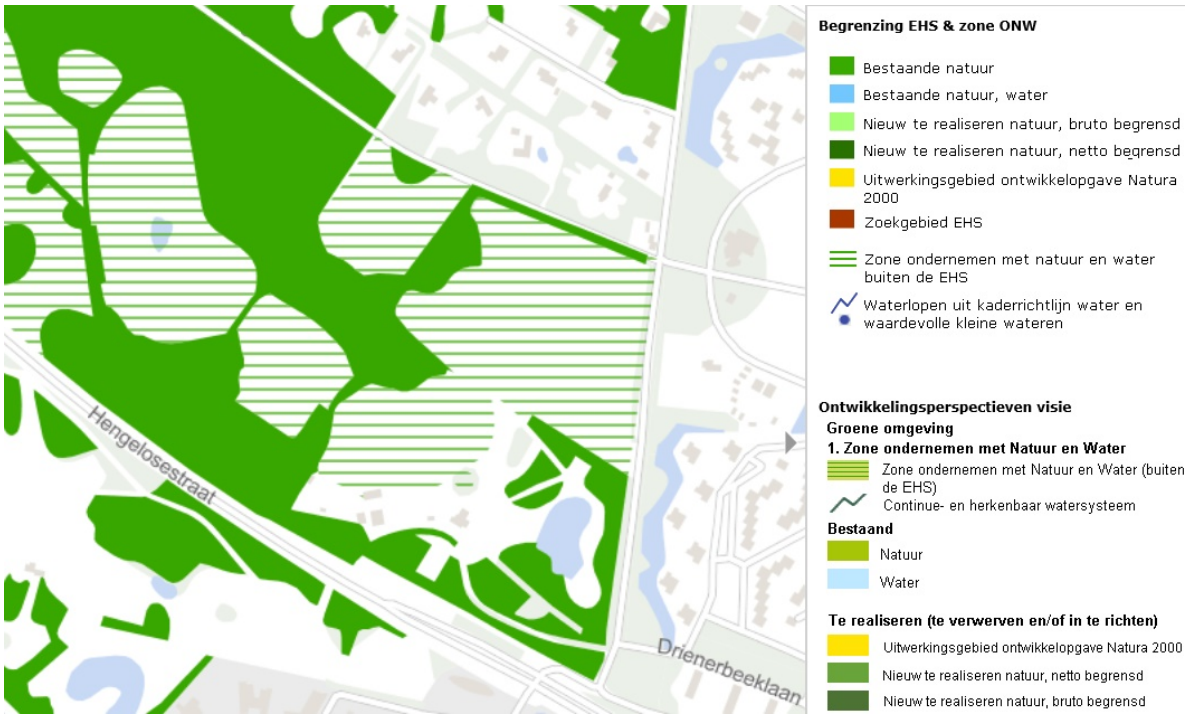
Het is aan de gemeenten om met de aanbevelingen uit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eigen beleidskader op te stellen. Dat heeft de gemeente Enschede gedaan in de Gids Buitenkans 2010 en de Gids Buitenkans 2014.

2.2.3 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.

Een deel van het plangebied is onderdeel van de EHS, een ander deel maakt deel uit van de zone ondernemen met natuur en water (ONW). Op de gronden in de zone ONW is ontwikkelruimte aanwezig onder de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en dan met name voor wat betreft water, natuur en landschap. Als voorbeeld voor een ontwikkeling in de zone ondernemen met natuur en water wordt genoemd de aanleg van een nieuw landgoed.



Afbeelding 8: kaart EHS en zone ONW uit Omgevingsverordening

2.2.4 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Het realiseren van een nieuw landgoed met versterking van de natuur en water en het verbeteren van het bestaande landgoed Villa de Tol past in de provinciaal beleid. De voorgenomen ontwikkeling is besproken met de provincie. De provincie stemt in met de plannen, mede omdat de waterretentie wordt vorm gegeven door een natuurlijker verloop van de Roombeek.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

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

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

2.3.2 Structuurvisie Enschede

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.

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

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO_2 centraal.
- Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor ontwikkelingen in het buitengebied;
- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

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

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

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

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

2.3.3 Gids Buitenkans

Gids Buitenkans 2014

De Gids Buitenkans (vastgesteld door de gemeenteraad op 11-11-2015) biedt een kader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, mits deze leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een bijdrage leveren aan het publieke en maatschappelijke belang.

De Gids vormt een toetsingskader om de wenselijkheid van initiatieven in het buitengebied te beoordelen.

Hierbij wordt de weegschaal gehanteerd:

- is er sprake van een evenwicht tussen privé belang van individuele bewoners en gebruikers van het buitengebied en het publieke belang?

De weegschaal is gebaseerd op het gedachtegoed van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO is ontstaan binnen de Omgevingsvisie Overijssel en biedt een mogelijkheid aan initiatieven in de Groene Omgeving. Met de weegschaal wordt ruimte geboden aan sociaaleconomische ontwikkeling. als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en leidt tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De basis van deze gids wordt gevormd door de twee belangrijke principes van de KGO:

1. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. De ontwikkelingsruimte die een initiatiefnemer krijgt moet in evenwicht te zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Gids Buitenkans over Landgoederen

In Enschede zijn de laatste honderdvijftig jaar een groot aantal landgoederen ontstaan. De meeste landgoederen stammen uit het textiel tijdperk, gesticht door de textiel families.

De historische en wat grotere landgoederen dragen in belangrijke mate bij aan de waarden van het buitengebied. Eigenaren worden met de mogelijkheden die de Gids Buitenkans biedt, in staat gesteld om hun landgoed ook in de toekomst duurzaam te beheren.

Bij gebruikmaking van de gids op deze landgoederen zijn recreatief medegebruik, het ontstaan van nieuwe natuur en openstelling voor publiek belangrijke zaken om te helpen de balans in evenwicht te brengen als het gaat om 'rode' ontwikkelingen (bebouwing).

Het herstel van (cultuur)historische ruimtelijke samenhang is belangrijk. We stimuleren het gezamenlijk (meerdere landgoederen/eigenaren) creëren van mogelijkheden en ruimtelijke verbeteringen van een gebied.

De Nieuwe Landgoederenregeling

In Enschede bestaat de mogelijkheid om een nieuw landgoed te stichten. Hierbij moet minimaal 10 ha landbouwgrond worden omgezet naar de landgoedstatus (= rangschikking onder de Natuurschoonwet). Nieuwe landgoederen moeten voldoen aan de eisen die de Natuurschoonwet stelt voor rangschikking. Dit betekent dat minimaal 30% van de ingebrachte landbouwgrond de bestemming natuur krijgt. Ten opzichte van de gids van 2010 is de gids op dit punt veranderd. De mogelijkheid om een nieuw landgoed te stichten op basis van 5 ha landbouwgrond is verlaten. In de Gids Buitenkans 2014 is opgenomen dat gedane toezeggingen op dit punt gestand worden gedaan mits binnen 1 jaar na vaststelling van deze gids een overeenkomst met de gemeente is getekend. Dat is hier het geval. De Gids Buitenkans 2014 is op 11 november 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Op 10 november 2015 is de overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar van het landgoed Villa de Tol en het te ontwikkelen Landgoed de Tolbeeck getekend. Dat betekent dat voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, de Gids Buitenkans 2010 van toepassing.

Gids Buitenkans 2008/2010

In de Gids Buitenkans 2008/2010 zijn de verschillende 'landschappelijke identiteiten' van het buitengebied aangegeven. Deze landschappelijke identiteiten borduren voort op de bestaande landgoederen en buitenplaatsen, op de kenmerken van het oude kleinschalige kampen- en essenlandschap en grijpt deels terug op het woeste land van voor de grote veldontginningen. Elk van deze identiteit kent een landschappelijk perspectief en daaraan gekoppelde bebouwingsmogelijkheden. De twee vormen waarbinnen nieuwe bebouwing mogelijk is zijn: nieuwe landgoederen en rood voor groen in de stadsrand.

Het Landgoed de Tol en directe omgeving heeft de landschappelijke identiteit 'Waterbos'. De regeling rood voor groen in de stadsrand maakt hier één gebouw mogelijk van maximaal 2000 m3. Voorwaarde is dat het om 5 ha aaneengesloten landbouwgrond, dat voor 50% wordt ingericht tot nieuwe natuur. Deze gronden moeten voor 90% worden opgesteld voor iedereen. Op het tijdstip van de aanvraag mogen de gronden niet onder de Natuurschoonwet zijn gerangschikt.

Afbeelding 9: Landschappelijke identiteiten uit De Gids Buitenkans 2008/2010

De Gids Buitenkans 2010 kent ook een regeling voor bestaande historische buitenplaatsen. Buitenplaatsen zijn parkachtig ontworpen landgoederen. Om de instandhouding van de historische buitenplaatsen mogelijk te maken, is onder voorwaarden nieuwbouw of uitbreiding mogelijk op de buitenplaatsen. De eigenaar van de buitenplaats moet aangeven dat de inkomsten uit de nieuwbouw of uitbreiding blijvend ten goede komen aan het beheer van de buitenplaatsen de nieuwbouw of uitbreiding moeten passen binnen de historische structuur van de buitenplaats. De totale inhoud van de nieuwe bebouwing en/of uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen van de inhoud van het aanwezige hoofdgebouw, zoals dat aanwezig is op het moment van vaststelling door de gemeenteraad van de Gids Buitenkans 2008/2010.

2.3.4 Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

In aanvulling op de eerder genoemde integrale Structuurvisie, heeft de gemeenteraad van Enschede ook vijf sectorale structuurvisies 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.

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 regenwaterwater 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.
- Enschedeers 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.

Monumentenverordening

Op grond van de Monumentenverordening is het landhuis Villa de Tol en de buitenplaats aangewezen tot gemeentelijk monument. Wijzigingen aan het landhuis en de omliggende gronden is alleen toegestaan met een vergunning van burgemeester en wethouders.

Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.

Specifiek voor de luchthaven 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.

Inmiddels is er duidelijkheid over de ontwikkeling van de voormalige luchthaven Twente. Dit heeft onder meer gevolgen voor de geluidzone die behoort bij het vliegveld. In het ontwerp bestemmingsplan 'Voormalige vliegbasis Twente - Zones' is aangegeven welke zones komen te vervallen. Onder meer de geluidzone van het vliegveld die nog ligt over het plangebied van dit bestemmingsplan zullen verdwijnen.

2.3.5 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk beleid

De ontwikkeling past binnen het beleid zoals dat in de Gids Buitenkans 2014 is verwoord, mede gezien de overgangsregeling die daarin is opgenomen.

Na de beschrijving van de nieuwe ontwikkeling in paragraaf 4.1.1, wordt in paragraaf 4.1.2 ingegaan op de toets aan de Gids Buitenkans.

De voorgenomen ontwikkeling is voorgelegd aan de monumentencommissie Enschede. De commissie kan zich vinden in de plannen. In paragraaf 4.2 is daar nader op ingegaan.

Het bestemmingsplan voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Context plangebied

Het oorspronkelijke landschap in de omgeving van de Tol tot circa 1900 werd gekenmerkt door heidevelden met over het maaiveld afvloeiende waterstromen vanaf de stuwwal verder ten oosten van het plangebied. Dekzandruggen vormen een subtiel micro reliëf waartussen soms water langere tijd blijft staan. Dit landschap vormde het vertrekpunt van de Engelse landschapsstijl van ontwerper Wattez. Tevens de ontwerper van het Volkspark in Enschede. De essentie van de Engelse landschapsstijl is de optimale beleving van het landschap. Daarbij werd eveneens het decor van het landschap buiten de perceelsgrenzen onderdeel van de beleving. De horizon vormde als in het 'echte' landschap de begrenzing van het beeld.

In het open heidelandschap werden eerst de condities voor het nieuwe landschap gevormd. Door het zorgvuldig plaatsen van bomen, boomgroepen en bospercelen ontstonden intieme besloten plekken en waardevolle grootse zichtlijnen naar het omringende landschap. De locatie van de Villa vormt hierin een bijzondere centrale plek. Deze plek ligt hoger dan het omliggende landschap. Het landschap was in die tijd veel natter. Naar alle waarschijnlijkheid werd de bouwplaats van de Villa verhoogd voor een goede drooglegging en natuurlijk het aanzien van een hoger gelegen villa. De minimale hoogteverschillen vormen hierbij het uitgangspunt en werden versterkt. De bestaande natte laagte ten oosten van de villa werd vergraven en vormgeven tot een natuurlijk ogende vijver. De vrijgekomen grond werd gebruikt voor het ophogen van de bouwplaats van de toekomstige Villa.

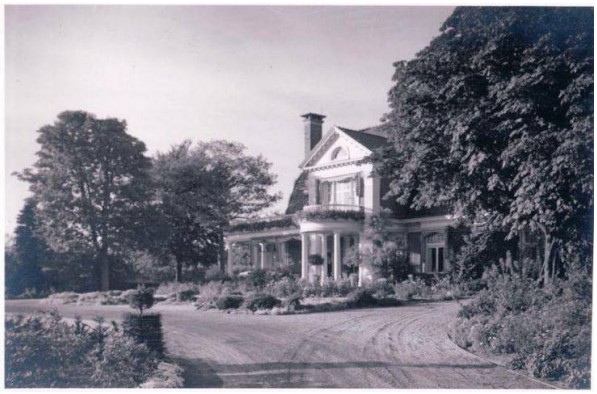
De omgeving van het landgoed is de afgelopen 100 jaar sterk veranderd en verstedelijkt. De beleving is daarmee veranderd naar een meer interne beleving van het landgoed. In het oorspronkelijk ontwerp was het omliggende landschap een belangrijk onderdeel van de totaalbeleving van het landgoed. Door de focus op de interne beleving van het landgoed is de keuze legitiem om de tuin- en landschapsonderdelen binnen het landgoed te versterken, te restaureren en te vertalen naar deze tijd met respect voor het gedachtengoed van de Engelse landschapsstijl.

3.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van het landgoed is de afgelopen decennia afgenomen. De kwaliteit van de verschillende tuin- en landschapsonderdelen zijn achteruit gegaan. Enkele tuinonderdelen als de rozentuin en de rotstuin zijn deels of helemaal verdwenen. De verhoudingen tussen open en dicht zijn verstoord door boomgroepen en bospercelen die zijn uitgezaaid en dichtgegroeid. De daarmee samenhangende zichtlijnen zijn verstoord. De kwaliteit en vitaliteit van de bomen en bospercelen is slecht en is er dringend onderhoud nodig.

Landhuis Villa de Tol

Landgoed Villa de Tol is aangewezen als gemeentelijk monument. Het huis is gebouwd in 1906 in opdracht van de textielfabrikant N.G. van Heek. In 1914 is het landhuis aan de achterzijde vergroot. Het landhuis vertoont een bijzondere combinatie van de Engelse landhuisstijl en neoclassicistische details. Het landhuis staat teruggerooid van Hengelosestraat, vanaf de Bosweg loopt een oprijlaan voor het huis langs.



Afbeelding 10: Voor- en achterzijde landhuis de Tol

Landgoed park

Ook het park is aangewezen als gemeentelijk monument. Het landschapsontwerp is van P.H. Wattez. De enige verbeelding van het ontwerp is de topografische kaart van 1928 waarop de landschapsstijl duidelijk herkenbaar is. De naam van het landgoed is ontleend aan het tolhuisje dat gebouwd werd toen de Rijksweg Enschede - Hengelo werd verhard in 1832.

Afbeelding 11: kaart 1928

De tuin heeft een landschappelijke aanleg met grote vijverpartij en een gedeelte met bomen waar tot 1999 een bijzonder tennishuisje heeft gestaan. Direct voor het landhuis ligt een geometrische rozentuin. Dit voortuin ontwerp is herzien in 1968 door T.J. Koning. Zichtlijn over de voortuin naar het landschap is veranderd in een besloten voortuin met ruimtelijke begrenzing als gevolg van stedelijke ontwikkelingen aan de Hengelosestraat.

3.1.3 Cultuurhistorie

In het gebied dat betrekking heeft op de locatie waar het nieuwe landgoed Tolbeeck is gedacht, bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten waarmee bij de ontwikkeling van het landgoed rekening mee moet worden gehouden. Vermeldenswaardig is overigens wel dat tot enige jaren geleden, een tolhuisje heeft gestaan. Dit tolhuisje had de status van rijksmonument maar is helaas niet meer aanwezig.

Het landhuis van het bestaande landgoed Villa de Tol is een gemeentelijk monument evenals het landgoed zelf. Voor het overige zijn er in het gebied van het beoogde landgoed geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen, objecten of structuren aanwezig. Dit geldt eveneens voor archeologische vindplaatsen en monumenten.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

De gewenste ontwikkeling betreft onder meer de realisatie van een nieuw landgoed "de Tolbeeck". In deze paragraaf wordt ingegaan op de toekomstige invulling van het landgoed:

4.1 Uitgangspunten nieuwe ontwikkeling

In november 2013 heeft de eigenaar aan ODIN landschapsontwerpers gevraagd een ontwerp op te stellen voor een nieuw landgoed op de circa 6 ha aangekochte grond. Op 10 november 2015 zijn de eigenaar van het landgoed en de gemeente Enschede overeengekomen dat er, onder bepaalde voorwaarde, een nieuwe landgoed de Tolbeeck ontwikkeld kan worden.

Landhuis de Tolbeeck wordt ontwikkeld conform het beleidskader voor landgoederen uit de gids voor het buitengebied "Gids Buitenkans 2014". Door afspraken over de aanleg en het beheer van nieuwe natuur ontstaat de mogelijkheid om twee woningbouwkavels aan het gebied toe te voegen. De nieuwe natuur wordt gecreëerd op agrarische percelen grenzend aan en ten noorden van het huidige Landgoed de Tol. Het geheel gaat een totale oppervlakte meten van 9.5 hectare en zal worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Dus zal een deel van het landgoed openbaar toegankelijk zijn voor wandelaars.

4.1.1 Het Landgoed

De opdrachtgever wil verwaarloosde en deels verdwenen elementen herstellen en versterken en daarmee de grandeur aan het landgoed teruggeven. Het versterken en verhogen van de belevingswaarde in de zichtlijnen vanuit de villa is een belangrijke wens van de opdrachtgever. Waterbeleving is hierbij belangrijk.

Afbeelding 12: Het nieuwe landgoed ontwerp

Landhuis de Tolbeeck

Belangrijk uitgangspunt in het ontwerp is de relatie van het nieuwe landgoed de Tolbeeck met Villa de Tol. Dit

bestaande landhuis vertoont een bijzondere combinatie van de Engelse landhuisstijl en neoclassicistische details.

Een nieuw te bouwen landhuis wordt gerealiseerd ten zuiden van een nieuwe beekloop in het noordwesten van het landgoed. De architectuur wordt eigentijds vormgegeven. Het eigentijdse aspect uit zich in de wijze waarop het landhuis een relatie aangaat met het nieuwe landschap van de meanderende beek met natte vegetatie en het halfopen bloemrijke grasland.

De opdrachtgever laat eerst het landschap aanleggen en laat de natuur zich vervolgens zelfstandig ontwikkelen. Eerst worden de beek vergraven en de natuur en het landschap gerealiseerd. Daarmee dient de landschapskarakteristiek als uitgangspunt voor de uitwerking van de architectuur van het landhuis.

De oriëntatie van het landhuis zal haaks zijn op de richting van de beek en heeft aan de beekzijde een ingetogen karakter. Het volume is maximaal 1800 m^3. De zuidzijde is meer open, transparant en op de zon gericht. Het nieuwe landhuis is ondergeschikt en afwijkend in hoogte, volume en materiaal aan Villa de Tol.

Ten zuiden van dit landhuis komt een zonneheuvel. De hoogte van de heuvel is maximaal 6 meter. De verhouding tussen zonnepanelen en groen is 30-70 %. De bedekking van de heuvel bestaat uit een bloemrijk grasmengsel zonder heesters. Het landhuis wordt naar verwachting energie neutraal of levert energie. Om niet afhankelijk te zijn van fossiele brandstof maakt het landhuis optimaal gebruik van passieve of actieve duurzame energie. Ook op de instandhouding van het landgoed heeft dit een gunstig effect.

Villa de Tol

Er is in de afgelopen jaren (2014 en 2015) veel geïnvesteerd in het renoveren en restaureren van het landhuis Villa de Tol. Veel achterstallig onderhoud is ingehaald en de villa voldoet weer aan de eisen van deze tijd. Veel aandacht is daarbij uitgegaan naar mooie passende materialen en details.

Nieuwe woning met bijgebouw

Ontsloten via de Bosweg, aan de zuidoost rand van het landgoed, wordt op termijn een woning met bijgebouw gerealiseerd. De woning heeft een relatie met de typologie van het nieuwe landhuis maar met een bescheidener ontwerp. De woning heeft voldoende privacy vanaf de Bosweg en de opengestelde routes van het landgoed de Tolbeeck. Het heeft een halfopen zichtrelatie met de natuur en de beek. De inhoud van de woning is maximaal 750 m^3 en de inhoud van het bijgebouw maximaal 100 m^2.

Afbeelding 13: De woning met bijgebouw

Landgoed park

Het is de intentie om bestaande verwaarloosde en deels verdwenen elementen van het ontwerp te herstellen, te versterken en te vernieuwen en daarmee de grandeur aan het landgoed teruggeven die het verdient.

In het nieuwe ontwerp wordt de oorspronkelijke brede ruimte van de verlaagde tuin hersteld. Hiervoor wordt aan de flanken beplanting verwijderd. Daardoor wordt de ruimtelijke relatie met het landhuis hersteld en versterkt. In de brede as die ontstaat vanuit het ronde bordes vanuit de villa wordt aan de overzijde van de oprit een klassieke fontein geplaatst. Hiermee krijgt deze plek belevingswaarde en wordt met stromend water het omgevingsgeluid subtiel gemaskeerd. In de ‘benedentuin’ wordt in een ingetogen grindvlak een robuuste langwerpige border met rijk bloeiende vaste planten aangelegd.

Het huidige bijgebouw aan de westzijde wordt vervangen door een nieuw gebouw waarvoor binnen het huidige bestemmingsplan ruimte is. De architectuur van het gebouw wordt getypeerd door een eigentijds koetshuis. De functie wordt het beheergebouw van het landgoed. Achter het bijgebouw ligt de voormalige

moestuin met kas. Daar wordt een zwembad aangelegd omgeven door een haag. De kas blijft bestaan.

Het gazon langs de noordzijde van de villa, met majestueuze bomen blijft gehandhaafd. Vanaf het gazon is kijkend richting het westen over de haag een prachtige zichtlijn het landschap in. Vanaf hier zal een zichtrelatie met het nieuwe landgoed de Tolbeeck ontstaan.

Momenteel ligt de rotstuin er verloederd en overgroeid bij. Vanuit de herstelde rotstuin is er straks een prachtig zicht op de villa, het landschap en de rode beuk die op de grens van landgoed villa de Tol en landgoed Tolbeeck staat.

In de noordoostelijke hoek van landgoed Villa de Tol ligt een tennisbaan in een open plek in het bos. Onduidelijk is wanneer de tennisbaan precies is aangelegd. De kwaliteit van de tennisbaan is slecht en de uitstraling is sleets. Wel staat er een prachtige oude blauwe regen die de moeite waard is op te nemen in de restauratie plannen. De opdrachtgever is voornemens de tennisbaan te herstellen.

- De vijver

De vijver is nu voor een groot deel verland. De visuele relatie met het landhuis en daarmee de grandeur van een mooie waterspiegel bij het landhuis is verzwakt. In het ontwerp wordt de vijver vergroot richting het landhuis. De natuurlijke flauwe oevers gaan geleidelijk over naar het gazon dat het landhuis nog steeds omzoomd. De vrijgekomen grond wordt in het nieuwe landgoed de Tolbeeck verwerkt tot een zonneheuvel.

Momenteel staat er een klein gebouwtje bij de vijver. Eveneens staat er een onaf gebouw bij de tennisbaan. In het ontwerp wordt in de zichtlijn vanuit de villa, aan de voet van de vijver een eigentijdse folly (een tuin ornament van eigenzinnige architectuur) ingepast. De folly is typerend voor de Engelse landschapsstijl. Deze folly wordt opgenomen langs de herstelde route over het landgoed. Vanaf de folly is er een prachtig uitzicht over het water met daarachter villa de Tol.

Afbeelding 14: Locatie folly

- Landschap, natuur en beekherstel

Zoals eerder beschreven wordt het landgoed ten noorden van villa de Tol vergroot. Het agrarische perceel tussen de Drienerbrakenweg en de Bosweg wordt toegevoegd. Begin 1900 is hier de heidegrond omgevormd naar landbouwgrond, nu wordt dit perceel weer omgevormd naar natuur en water. Dit gebeurd conform de provinciale omgevingsvisie en de gids buitenkansen van de gemeente Enschede. In overleg met het waterschap wordt het stroomprofiel van de Roombeek vernatuurlijkt met verontdieping door het creëren van flauwe oevers. Hierdoor ontstaat waterberging en is het landgoed dienstbaar aan het omliggende gebied in het bergen en vertraagd afvoeren van water.

Afbeelding 15: noordelijk deel landgoed met beekherstel

De landbouwgrond wordt omgevormd naar natuur met een halfopen grasachtig landschap rondom het nieuwe landhuis en meer besloten rondom de beheerderswoning aan de Bosweg

Het open beekdallandschap krijgt (natteminnende) beplantingen met kruiden en grasvegetatie. De beek die nu een kaarsrecht verloop heeft wordt vergraven en gaat meanderen met flauwe bochtstralen. De beekbodembreedte wordt 0,3 meter breed. De beekloop taluds worden 1:5 of flauwer.

Eenmaal per jaar zal men het graslandschap beweiden met bijvoorbeeld schapen zodat boomvormers géén kans krijgen om te ontwikkelen. Bomen en struwelen buiten het stroomprofiel zijn inheems en streekeigen. De aan te leggen paden zijn van gras (gemaaid) of in een natuurlijk materiaal waarbij te denken valt aan zand of een halfverhard materiaal als grind in gedekte aardetinten zonder opsluiting. Hekwerken worden vervaardigd van streekeigen materialen als eikenhout en worden sober en robuust in vormgeving. Op hekwerken is ruimte voor subtiele uiting van logo en/of beeldmerk van landgoed de Tolbeeck. Het landgoed zal niet worden omheind.

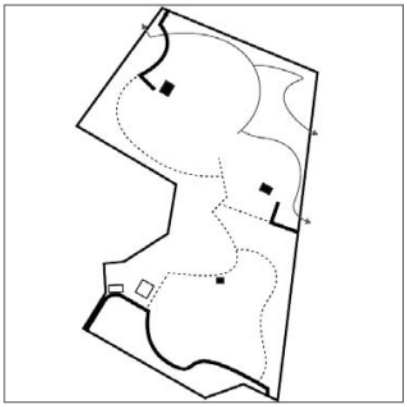
In het noordwesten van landgoed Tolbeeck waar de beek het landgoed verlaat komt een beekval. De omvorming van de beek van een ontwateringssloot voor de landbouw naar een natuurlijke beek met een relatief hoge bodem zorgt ervoor dat in het noordwesten van het landgoed de beekbodem relatief hoog ligt t.o.v. het belendende perceel. Hier wordt een beekval aangebracht van 24,90 naar 24,30 meter boven NaP met stapgrootte van 10 cm. Dit vormt een belangrijk punt in de waterbeleving en is onderdeel van de route en toegankelijkheid van het landhuis.

Afbeelding 16: Bodemval beek

In het noordoosten van het landgoed is de beek meer besloten/ingesloten in beekbegeleidend struweel. Dit zorgt voor voldoende privacy van de dienstwoning. De beek, komend vanaf het UT terrein, ligt hier nog relatief diep in het landschap. Het struweel verrijkt de biodiversiteit en zorgt voor een buffer en privacy met het oog op de openbare route aan noordoostzijde van de beek.

- Interne- en openbare routes

Op onderstaande afbeelding zijn de openbare routes met een lijn aangegeven en de interne (niet - openbare) paden met een stippellijn. Het openbare pad loopt voor een deel langs de beek.



Afbeelding 17: Interne routes (stippellijn) en openbare routes

Het nieuwe landhuis zal ontsloten worden vanaf de Drienerbakenweg en de dienstwoning vanaf de Bosweg.

4.1.2 Gids Buitenkans

Zoals in paragraaf 2.3.5 toegelicht is hier door de overgangsregeling uit de Gids Buitenkans 2014, de gids Buitenkans 2008/2010 van toepassing.

Op het nieuwe deel - het aan te leggen landgoed De Tolbeeck - is de regeling rood voor groen in de stadsrand 'Waterbos' van toepassing. Op grond hiervan is één gebouw van maximaal 2000 m^3 mogelijk. Op de landbouwgronden wordt een nieuw landgoed aangelegd van ca. 6 ha. Aan de eis dat 50% van de gronden als nieuw natuur moet worden ingericht wordt voldaan. Ongeveer 4,6 ha wordt ingericht als natuurgebied. Voor de eis dat 90% voor het publiek moet worden opengesteld, wordt een andere benadering gekozen, namelijk die uit de Natuurschoonwet. Daar geldt de eis van 50 m pad per ha bos en 25 m pad per ha natuur. Op het nieuwe landgoed de Tolbeeck zal 615 m pad worden aangelegd dat voor het publiek opgesteld zal worden. Hiermee wordt aan de eis van publieke openstelling voldaan.

Op het bestaande deel van het landgoed Villa de Tol, is de buitenplaatsenregeling uit de Gids Buitenkans 2008/2010 van toepassing. Het landgoed maakt onderdeel uit van de buitenplaats De Tol. Deze buitenplaats bestaat uit twee percelen met ieder een andere eigenaar. Dat betekent dat ook de 1500 m^3 nieuwbouw of uitbreiding die op een buitenplaats gerealiseerd mag worden, verdeeld wordt over de twee percelen. Op elk deel van de buitenplaats De Tol, kan 750 m^3 gebouwd mag worden. Op het landgoed Villa de Tol is al aan het landhuis 200 m^3 gebouwd. Om de ontwikkeling van een landhuis en een dienstwoning op het nieuwe landgoed De Tolbeeck mogelijk te maken, is afgesproken dat de 750 m^3 bebouwing die op het landgoed de Villa de Tol mogelijk zou zijn, te verplaatsen naar het nieuwe landgoed. Het volume van het landhuis op de nieuwe landgoed mag echter geen 2000 m^3 zijn. Hier wordt de 200 m^3 die al gerealiseerd is aan het bestaande landhuis afgetrokken, zodat voor het nieuwe landhuis nog 1800 m^3 resteert.

4.2 Welstand, beeldkwaliteit en monumentenzorg

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck" geldt de welstandsidentiteit 'Buitenplaatsen en landgoederen'.

Op een buitenplaats werd meestal alleen gewoond. Een typische buitenplaats heeft een chique hoofdhuis met één of twee bijgebouwen, bijvoorbeeld een koetshuis en een theekoepel, in een speciaal aangelegde parktuin. Op een landgoed werd -en wordt- ook gewerkt en geproduceerd. Een landgoed heeft daarom meer bijgebouwen, zoals een pachtboerderij en een oranjerie, en behalve een park ook landerijen. Maar kenmerkend voor zowel een landgoed als ook een buitenplaats is dat gebouwen en park onderdeel zijn van een specifiek ontworpen harmonische constructie. De gebouwen zelf hebben een bijzondere, expressieve architectuur en esthetiek. Omdat door de eeuwen heen steeds veranderingen hebben plaatsgevonden, zijn bij veel landgoederen en buitenplaatsen sporen van allerlei stijlen te zien. De eclectische architectuur en

samenspel tussen bebouwing en landschap maakt elk landgoed en elke buitenplaats uniek en een cultuurhistorisch monument op zich.

Het landhuis en de gronden die oorspronkelijk tot het landgoed behoorden (dat zijn de gronden tussen de Hengelosestraat, Bosweg en Drienerbakenweg) zijn een gemeentelijk monument. Het plan is daarom ook voorgelegd aan de monumentencommissie Enschede. De commissie heeft een voorlopig advies uitgebracht. De commissie constateert dat er forse ingrepen worden gedaan, maar ook dat de ingrepen worden gedaan in de geest van het oorspronkelijke ontwerp en heeft hiertegen geen bezwaar. Op het nieuwe landgoed wordt de in de vorige eeuw rechtgetrokken Roombeek weer kronkelig (in overleg met Waterschap Vechtstromen). Dit verloop is historisch niet geheel juist, maar past wel bij het bestaande reliëf. De commissie kan zich vinden in de plannen.

Er is een plan opgesteld voor de voorgenomen ontwikkeling, zie bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan.

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 inhoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden doorherstructurering, transformatie of anderszins, en;
III. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig wordt ontwikkeld.

'stedelijke ontwikkeling'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook een op grond van het voorgaande plan reeds mogelijke maar nog niet gerealiseerde ontwikkeling hoeft niet altijd een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename maar wel van concentratie van de bebouwingsmogelijkheden.

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck"

In het bestemmingsplan "Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck" wordt een minimale ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Er is geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro.

4.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een centraal thema in het gemeentelijk beleid van Enschede. Duurzaam handelen is daarbij meer dan het ontzien van natuur en milieu. In dat opzicht vraagt duurzaam handelen bijvoorbeeld ook om een solide financieel beleid. Tot voor kort werd onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid vooral gewerkt aan maatregelen die gericht zijn op het tegengaan van gevolgen voor de klimaatverandering. Daarmee is niet gezegd dat er voor thema's die op andere plaatsen wel onder het beleidsveld duurzaamheid worden geschaard, zoals afval, water en bodem, geen aandacht was maar van een breed en samenhangend duurzaamheidsbeleid was geen sprake. Om daar verandering in te kunnen brengen is het Actieplan Duurzaamheid opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt aan welke doelen onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid actief wordt gewerkt, welke aanpak daarvoor is vereist, welke partijen bij de realisatie daarvan een rol spelen en welke rol de gemeente daarbij voor zichzelf ziet weggelegd, alsmede de toewijzing van mensen en middelen om de gestelde doelen te realiseren.

4.4.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

In het Actieplan duurzaamheid, dat op 8 juni 2015 door de gemeenteraad van Enschede is vastgesteld, heeft de gemeenteraad er voor gekozen om het duurzaamheidsbeleid toe te spitsen op de volgende punten:

Energie
Verhogen van het op eigen grondgebied opgewekte aandeel hernieuwbare energie tot minimaal 12 procent in 2030 en minimaal 27 procent van het voor 2050 voorziene gebruik van energie.

Eigen organisatie
Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit
Behoud en versterken van de verscheidenheid aan dier- en plantsoorten in de leefomgeving

Groene groei
Groei van de economie zonder dat dit nadelig is voor klimaat, water,
bodem, grondstoffen en biodiversiteit.

Circulaire economie
Verminderen van de hoeveelheid (rest-)afval door afvalpreventie en het beter scheiden van restafval.

Klimaatadaptatie
Negatieve gevolgen die gepaard gaan met klimaatverandering beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt benutten.

Duurzame mobiliteit
Verhoging van het aandeel fietsgebruik in het totaal aantal verplaatsingen, stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en stimuleren van het gebruik van elektrische auto's.

WEconomy
Bewoners in Enschede dragen in collectief verband actief bij aan een of meer van de duurzame
doelstellingen.

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

Binnen de voorgestane aanpak van het Actieplan Duurzaamheid staan de begrippen 'duurzame daden', 'duurzame deals' en 'duurzaam doen' centraal.

Duurzame daden

De gedachte hierbij is dat het zichtbaar maken van bestaand duurzaam gedrag de beste manier is om anderen te inspireren en aan te zetten tot duurzaam handelen. We richten ons daarbij op de groep die in

beginsel bereid is tot duurzaam gedrag.

Duurzame deals

Duurzame deals, oftewel afspraken over duurzaam handelen, zijn een middel om nieuw duurzaam gedrag uit te lokken. Bij de uitvoering van duurzame initiatieven lopen bedrijven, instellingen en groepen inwoners soms tegen barrières aan. De gemeente wil die belemmeringen wegnemen. Soms kunnen we daar zelf voor zorgen. In andere gevallen doen we daarvoor een beroep op anderen. De deals maken duidelijk dat verduurzaming van de samenleving een opgave is die we samen moeten oppakken.

Duurzaam Doen

Zelf het goede voorbeeld geven is binnen de gekozen aanpak een belangrijk uitgangspunt. Verduurzaming van de eigen organisatie is in dit Actieplan duurzaamheid verder uitgewerkt onder de noemer Duurzaam Doen.

Voor deze benadering is gekozen, omdat het een positieve benadering is, die anderen inspireert en stimuleert tot duurzame handelingen (gedrag, het doen van investeringen etc.). Het voordeel van deze aanpak is bovendien dat het gedrag voor de doelgroep herkenbaar en dichtbij is, de communicatieboodschap hierdoor aansluit bij de belevingswereld van mensen en de huidige doeners de afzender/ambassadeur zijn (in plaats van de gemeente). Hierdoor is het een aanpak van de stad, in plaats van de gemeente.

4.4.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt aan de hand van het Actieplan Duurzaamheid bekeken in hoeverre het bestemmingsplan kan bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Algemeen

Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zal, afhankelijk van de opgave en de locatie, bezien moeten worden welke duurzame energiebronnen aangeboord worden. Dit kan er toe leiden dat in het ene geval ingezet wordt op een zongerichte verkaveling, terwijl in het andere geval gekoerst wordt op het gebruik van bodem- en/of windenergie, c.q. aansluiting op het warmtenet. Ook de aanpassing aan de klimaatverandering is in hoge mate een ruimtelijk vraagstuk. Meer warme zomers en een toenemende kans op extreme weersituaties vragen bij een verdere ontwikkeling van de stad om het vergroten van afvoer- en absorptievermogen in stedelijke watersystemen en het voorkomen van 'hitte-eilanden' en hittestress.

Energie:

Voor het realiseren van veel energie besparende maatregelen of voorzieningen in, aan of op gebouwen, zoals isolatie van vloer, muren of dak, het plaatsen van zonnepanelen of een zonnecollector op het dak, is geen omgevingsvergunning vereist. Voor warmte-koude opslag en bodemenergiesystemen is de provincie Overijssel het bevoegd gezag. Voor nieuwbouw geldt dat moet worden voldaan aan de energieprestatienormen uit het Bouwbesluit. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. 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 klimaat adaptieve maatregelen en voorzieningen als groene dakbedekking op gebouwen en het in de bodem infiltreren van hemelwater is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater, het vrij houden van bebouwing van overloopgebieden, het vrij houden van

bebouwing langs beken of van lage plekken die natuurlijke waterbergingen vormen, het ophogen van gronden of het realiseren van bouwwerken ter voorkoming van overstromingen en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Circulaire economie:

Voor het realiseren van afvalcontainers voor het gescheiden inzamelen van afval en herbruikbare materialen is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen en inrichtingen voor de verwerking van afval.

Biodiversiteit:

Natuurgebieden, bossen, parken en andere structurele, veelal openbaar toegankelijke, groenvoorzieningen worden in een bestemmingsplan als zodanig bestemd en voorzien van een passende beschermende gebruiks- en bouwregeling. Daarnaast maakt een bestemmingsplan het in nagenoeg elke bestemming mogelijk om groenvoorzieningen van ondergeschikte aard te realiseren.

Overige actiepunten:

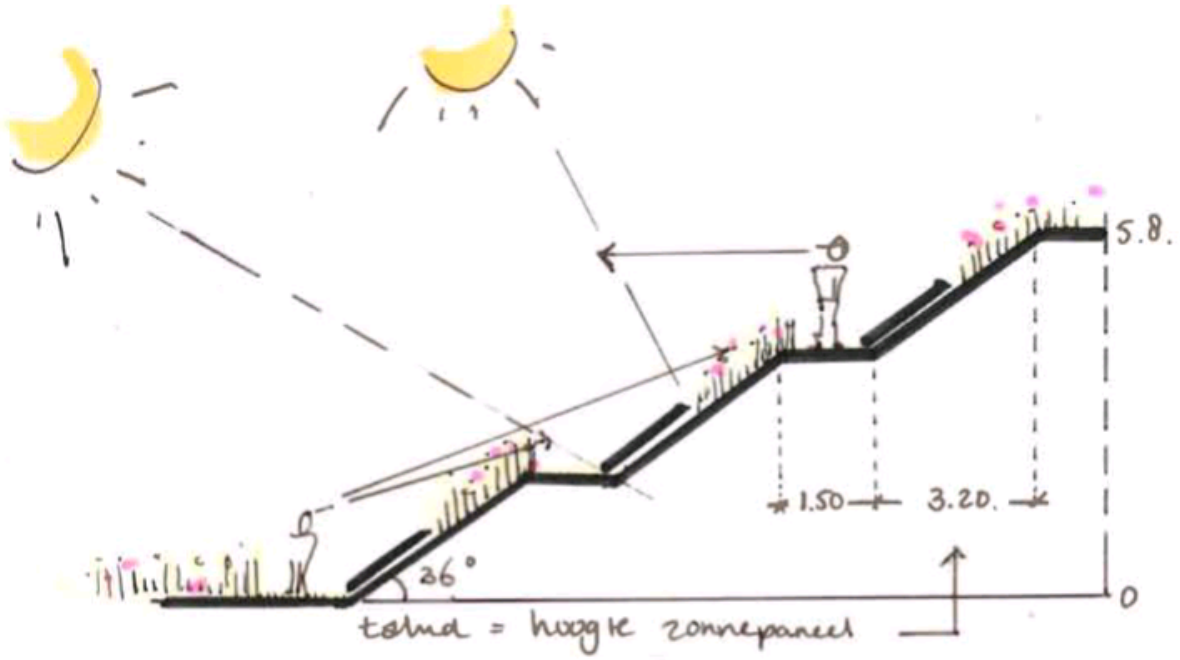
Voor de overige actiepunten uit het Actieplan Duurzaamheid kan kortheidshalve worden volstaan met de conclusie dat deze geen ruimtelijke relevantie hebben en als zodanig dus ook niet van invloed zijn op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

4.4.2.1 Duurzame maatregelen in dit plan

Energie in relatie tot de ontwikkelingen op landgoed De Tol/ De Tolbeeck

Ten zuiden van het nieuwe landhuis wordt een zonneheuvel aangelegd. De hoogte van de heuvel is maximaal 6 meter. De verhouding tussen zonnepanelen en groen = 30-70 %. De bedekking van de heuvel bestaat uit een bloemrijk grasmengsel zonder heesters. Het landhuis wordt naar verwachting energie neutraal of levert energie. Om niet afhankelijk te zijn van fossiele brandstof maakt het landhuis optimaal gebruik van passieve of actieve duurzame energie. Ook op de instandhouding van het landgoed heeft dit een gunstig effect.

Afbeelding 18: locatie zonneheuvel



Afbeelding 19: principeschets zonneheuvel

Het is de ambitie om een energieneutraal landgoed te realiseren. Het gebruik van eigen duurzame geproduceerde energie is voor de landgoedeigenaar een belangrijk uitgangspunt. Het is de intentie om niet afhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen.

Eisen beeldkwaliteit:

- hoogte helling maximaal 6 meter;
- verhouding zonnepanelen-groen = 30-70 %;
- bedekking helling: bloemrijk grasmengsel zonder heesters;
- duurzame energie en biodiversiteit.

Klimaatadaptatie i.r.t. de ontwikkelingen op landgoed Villa de Tol en de Tolbeeck

Eén van de klimaat adaptieve maatregelen is het vergroten van het wateroppervlak op het landgoed. Water is niet alleen belangrijk voor beleving en ontwikkeling van natuur. Doordat het klimaat veranderd, en het steeds vaker en heviger regent, is ruimte voor water hard nodig. Extra wateroppervlak wordt gerealiseerd door uitbreiding van de vijver en daarnaast het aanleggen van natuurvriendelijke oevers rondom de vijver. Verder wordt, in samenwerking met het waterschap, het stroomprofiel van de Roombeek vernatuurlijkt met verontdieping van de bodem en realiseren van flauwe oevers. De brede natuurvriendelijke oevers bieden extra bufferruimte om overmatig regenwater tijdelijk te bergen. Hierdoor ontstaat waterberging en is het landgoed dienstbaar aan het omliggende gebied in het bergen en vertraagd afvoeren van water. Een ander voordeel van het extra water is het verkoelende effect door evaporatie en absorptie.

Een andere klimaat adaptieve maatregel is het omvormen van de landbouwgrond naar natuur. Groenstructuren hebben evenals water een verkoelend effect op het klimaat. Bomen zorgen niet alleen voor schaduw, ze werken ook verkoelend door de evapotranspiratie en zuiverend tegen luchtvervuiling. In totaal wordt ruim 2,5 hectare ingeplant met bos/bomen. De aanleg van nieuw bos is goed voor de bestrijding van het broeikaseffect. Bomen zetten tijdens hun groei CO2 uit de lucht namelijk om in hout waardoor ze een bijdrage leveren aan de vermindering van de hoeveelheid kooldioxide (CO2) in de atmosfeer.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op diverse milieuaspecten.

5.1.1 Milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten daadwerkelijk een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er drie mogelijkheden:

1. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r.-verplicht;
2. m.e.r.-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of het uitvoeren van een m.e.r. verplicht is;
3. vormvrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de in daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet dan een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitvoeren om na te gaan of die activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben. Als uit die vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieugevolgen op voorhand niet kunnen worden uitgesloten, moet er alsnog een verplichte m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Voor activiteiten die niet in het Besluit m.e.r. zijn genoemd, geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

Het 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.

Een passende Beoordeling moet worden uitgevoerd indien significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden niet uitgesloten kunnen worden. Deze situatie doet zich niet voor. Er is dus ook geen vormvrije m.e.r.beoordeling noodzakelijk.

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 "**Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck**" aanwezig is, die van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

De bedrijven en voorzieningen op het Business & Science Park en de Campus van de Universiteit Twente liggen op ruime afstand van de woningen in het plangebied en hebben geen invloed op het woon- en leefklimaat.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het bodembeleid in Nederland zit in een hervormingsfase. Er is sprake van een overgang

van het saneren van vervuilde bodems naar het duurzaam beheren en bewust gebruiken van de bodem en de ondergrond. Het beleid richt zich niet uitsluitend meer op het wegnemen van risico's, maar de nadruk is komen te liggen op creatief, innovatief en integraal beheer en gebruik van de bodem en ondergrond. Het oude beginsel van niet bouwen op een vervuilde bodem is hiermee verlaten. Bouwen op een ernstig verontreinigde bodem is onder voorwaarden mogelijk, mits er geen risico's zijn voor de gezondheid. Functiegericht saneren is dan voldoende.

Het bestemmingsplan **"Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck**" beoogt het planologisch mogelijk te maken van de aanleg en inrichting van een nieuw landgoed met een nieuw landhuis en dienstwoning. Het gaat hier om gronden die een agrarische functie hebben. Op grond daarvan is het de verwachting dat de gronden geschikt zijn voor deze functies.

Voor de gebieden die in dit bestemmingsplan conserverend zijn bestemd, is een onderzoek naar de bodemgesteldheid achterwege gebleven, omdat de resultaten van een dergelijk onderzoek de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet beïnvloeden.

Conclusie bodemkwaliteit

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.4 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wgh genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidgevoelige gebouwen en terreinen.

Wegverkeerslawaai

Voor de nieuwe woningen in het plangebied van het bestemmingsplan **"Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck**" is een akoestisch onderzoek gedaan naar de gevelbelasting. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1 Akoestisch onderzoek. Uit dit onderzoek volgt dat de dienstwoning tenminste 35 m uit de as van de Bosweg moet zijn gelegen om een gevelbelasting te hebben onder de voorkeursgrenswaarde van 48 d(B). Met de situering van het bouwvlak waarbinnen de dienstwoning moet worden gebouwd, is hiermee rekening gehouden.

De gevelbelasting op de gevels van het nieuwe landhuis voldoet ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie geluid

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of de realisatie van beoogde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van het bepaalde in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

a. er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
b. een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
e. een project niet voorziet in de realisatie van gevoelige bestemmingen binnen de zone van een op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen gezoneerde rijksweg of provinciale weg.

De locaties van de nieuwe woningen in het plangebied liggen niet in de nabijheid van een rijks- of provinciale weg. De twee nieuwe woningen en de aanleg van het landgoed veroorzaken geen verslechtering van de luchtkwaliteit.

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) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Landgoed De Tol” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO 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 “Landgoed De Tol” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water zijn de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de Circulaire Vervoer Gevaarlijke Stoffen het wettelijk kader. Momenteel is nieuwe wet- en regelgeving in voorbereiding voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De basis van die nieuwe regelgeving wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Basisnet Weg

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Landgoed De Tol” 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 “Landgoed De Tol” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Landgoed De Tol” 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, vooral bij het opstijgen en landen.

Het plangebied van het bestemmingsplan **“Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck**” is hemelsbreed op ca. 3,5 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.

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. 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.. De bergingsopgave bedraagt 40 millimeter gerekend over het verharde oppervlak, dak en straat. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken.

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. Afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater aangeboden aan de perceelsgrens en aangesloten op de drukriolering. De gemeente zorgt er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen.

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijven. In dit geval wordt deze gewijzigd maar behoud zijn drainerende werking.

In overleg met het Waterschap Vechtstromen wordt de loop van de eerder gekanaliseerde Roombeek veranderd. Vanuit het waterschap Vechtstromen zijn daarvoor richtlijnen gegeven, onder meer wat betreft de aansluiting op het water buiten het plangebied. Vanaf de Bosweg zal de Roombeek al kronkelend naar het noordwesten van het plangebied lopen. Met het verbreden en meanderen van de Roombeek wordt voldaan aan de waterretentie eisen.

Grondwater en ontwatering

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel. De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende maatregelen indien er in een gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen voor de grondwaterstand en de te treffen maatregelen niet tot de zorg van de provincie of het waterschap behoren.

De ontwatering van een perceel is afhankelijk van het gebruik van de grond. Ontwatering is het verschil tussen het peil van de weg of de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

- Wegen: ontwateringsdiepte van 0,70 meter, waarbij een zandbed met minimale dikte van 0,50 m aanwezig moet zijn. Een te hoge grondwaterstand kan opvriezen en opdooi van de fundering van de weg veroorzaken.
- Bebouwing: de ontwateringsdiepte van bebouwing hangt af van het type gebouw. Voor woningen of gebouwen met een niet-waterdichte kruipruimte die goed toegankelijk moet zijn, dient de ontwatering zodanig te zijn dat zich geen grondwater in de kruipruimte bevindt. Als norm wordt vaak gehanteerd dat het grondwater tenminste 0,20 m beneden de vloer van de kruipruimte moet staan. Uitgaande van een 0,50 m hoge kruipruimte en een vloerdikte (woonvloer) van 0,20 m betekent dit een afstand van 0,90 m tussen de GHG en de bovenzijde van de vloer. Door kruipruimteloos te bouwen kan de ontwateringsnorm onder bepaalde voorwaarden met 0,30 m verminderd worden.
- Groen / onbebouwd en onverhard terrein: voor deze bestemming wordt meestal een ontwateringdiepte van 0,50 m –mv geadviseerd. Langdurige te hoge grondwaterstanden beïnvloeden de beworteling nadelig.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Natuur

5.3.1 Natuurbeschermingswet 1998

In de Natuurbeschermingswet 1998 wordt de aanwijzing en bescherming van de Europese 'Natura 2000' gebieden geregeld. Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 dienen voor alle Natura 2000 gebieden instandhoudingsdoelstellingen en een beheerplan te worden vastgesteld. De instandhoudingsdoelstellingen hebben betrekking op de kwaliteit van natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied en op activiteiten die significant verstorende effecten kunnen hebben op voor een Natura 2000 gebied aangewezen soorten. Bestaand gebruik mag worden voortgezet, mits niet conflicterend met de instandhoudingsdoelstellingen en als zodanig vastgelegd in het beheerplan. Voor alle andere activiteiten is een Natuurbeschermingswetvergunning van het bevoegd gezag noodzakelijk. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of die activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en een plan-milieu effect rapportage (plan-MER) te worden opgesteld. Wanneer significant negatieve effecten inderdaad niet uitgesloten kunnen worden dient voor de betreffende activiteiten een Natuurbeschermingswetvergunning te worden aangevraagd.

De Natuurbeschermingswet 1998 en het plangebied "Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck"

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck**" is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of beschermd natuurmonument of in de nabijheid daarvan. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden "Aamsveen" en "Lonnekermeer" zijn op respectievelijk ca. 9 kilometer ten zuidoosten en 3,5 kilometer ten noordwesten van het plangebied gelegen.

Conclusie Natuurbeschermingswet 1998

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende stelligheid worden geconcludeerd dat de Natuurbeschermingswet 1998 op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de meest kwetsbare planten- en diersoorten die in Nederland voorkomen. Het gaat daarbij niet om de bescherming van individuele planten of dieren maar om waarborgen om te voorkomen dat het voortbestaan van soorten planten of dieren niet in gevaar komt. Hiertoe zijn in deze wet een aantal verbodsbepalingen opgenomen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod op het plukken van planten. Daarbij is het "nee, tenzij" principe het uitgangspunt, er mag geen schade worden toegebracht aan beschermde dieren of planten tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan.

Indien een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft voor in dat gebied voorkomende beschermde soorten dienen passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen en/of dient het plan te worden aangepast om eventuele negatieve gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen. Indien door maatregelen en eventueel planaanpassing negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde soorten niet of niet volledig kan worden voorkomen dient ontheffing van de betreffende verbodsbepalingen te worden gevraagd bij de staatssecretaris van Economische zaken, Landbouw en Innovatie op grond van de Wet natuurbescherming en nader uitgewerkt in het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten.

Er is een verkennend onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bijzondere soorten planten en dieren (bijlage 2 Natuuronderzoek, Verkennend natuuronderzoek herinrichting Landgoed De Tol te Enschede, april 2016).

In het plangebied zijn wel enkele zwaarder beschermde soorten aangetroffen en/of potentieel aanwezig, zoals eekhoorn, vleermuizen en kamsalamander. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen vormen echter geen bedreiging voor deze dieren. Alleen ten aanzien van kamsalamander geldt dat effecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Aan de hand van aanvullend veldonderzoek

moet vastgesteld worden of de kamsalamander daadwerkelijk aanwezig is in de vijver. Als dat het geval is en er worden voortplantingsplaatsen van de soort aangetast door het vergroten van de vijver, dan is daarvoor een ontheffing noodzakelijk.

Conclusie Wet natuurbescherming

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat op grond van de Wet natuurbescherming alleen voor de kamsalamander nader onderzoek moet worden gedaan. Het kan niet worden uitgesloten dat door het graven van de vijver de voortplantingsplaatsen van de kamsalamander worden aangetast.

5.3.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. De NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit). De NNN beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden. De NNN valt niet onder de werking van de gebiedsbescherming, zoals geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 of de soortenbescherming, zoals geregeld in de Wet natuurbescherming. De NNN is een ruimtelijk rijksbelang dat door provincies en gemeenten dient te worden vertaald in ruimtelijke plannen, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen.

De EHS en het plangebied "Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck"

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck**" is (gedeeltelijk) gelegen binnen een gebied dat onderdeel uitmaakt van de NNN. Het gaat dan om een deel van de gronden van de tuinen van de buitenplaats. In het rapport Verkennend natuuronderzoek herinrichting Landgoed De Tol te Enschede, april 2016, zie bijlage 2 Natuuronderzoek, is verslag gedaan van het onderzoek naar de effecten van de ontwikkelingen op de NNN (daar nog EHS genoemd). De conclusie in het rapport is dat de voorgenomen herinrichting van het landgoed De Tol niet zal leiden tot strijdigheid met de Omgevingsverordening ten aanzien van het NNN.

Conclusie NNN

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende stelligheid worden geconcludeerd dat de NNN geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.4 Archeologie

Hoewel het niet de verwachting is dat in de gronden waar gebouwd of gegraven gaat worden, archeologische waardevol zijn, is er een archeologisch onderzoek gedaan zie bijlage 3 Archeologisch onderzoek (Archeologisch onderzoek, 28 april 2016). De conclusie van dit onderzoek is dat er geen aanleiding is om de lage archeologische verwachting voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd binnen het plangebied aan te passen.

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 "Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck" is gekozen voor een traditioneel plan. Gedetailleerd is aangegeven waar bebouwing mogelijk. Hier mee wordt de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied geborgd.

Wijze van bestemmen

Het uitgangspunt van een bestemmingsplan is om een passende bestemming toe te kennen aan de gronden in het plangebied. De bestemming bepaalt welke gebruiksdoelen of functies op grond van een goede ruimtelijke ordening zijn toegestaan.

Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie doorslaggevend. Als het ruimtelijk relevant is of als een bepaalde functie de omgeving beïnvloedt of daar eisen aan stelt, wordt gekozen voor een specifieke bestemming met eigen regels bouwen en gebruik.

Het is mogelijk om binnen de hoofdgroepen bestemmingen specifieker te maken door bijvoorbeeld ondergeschikte functies in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, wordt gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding.

In paragraaf 6.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck" 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 **"Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck**". In Artikel 1 Begrippen zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd. Artikel 2 Wijze van meten geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving - de juridische vertaling - van de verschillende in het plangebied voorkomende en op de verbeelding opgenomen bestemmingen. Bij de indeling van de bestemmingsregels wordt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

a. bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
b. bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
c. nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan bouwwerken en de situering daarvan kunnen worden gesteld);
d. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
e. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
f. afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is);
h. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden er een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk noodzakelijk is);
i. wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, bestaande uit de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels. Daarnaast zijn regels ten aanzien van archeologie, de bescherming van monumentale en bijzonder waardevolle bomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik van gronden. Deze artikelen bevatten regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. De "Slotregel" geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Beschrijving van de planregels

6.3.1 Bestemmingen

Groen (artikel 3)

Deze bestemming heeft betrekking op de aan te leggen zonneheuvel. Omdat op deze gronden zonnepanelen zullen worden geplaatst, zijn deze gronden buiten de natuurbestemming gehouden.

Groen - Landgoedpark (artikel 4)

De voor “Groen - Landgoed” aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van het landgoed. Het landhuis en de overige gebouwen zijn met aanduidingen op de verbeelding weergegeven. Vanwege het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden is de ligging van gebouwen precies aangegeven. In de regels is de maatvoering van de gebouwen opgenomen.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een vergunning vereist, tenzij die werken en werkzaamheden passen in het in bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan.

Natuur (artikel 5)

Deze bestemming is gegeven aan het nieuw aan te leggen landgoed, met uitzondering van de woonkavels en de zonneheuvel. Er mag hier niet gebouwd worden, met uitzondering van een erfafscheiding tot een hoogte van 1 m.

Als specifieke gebruiksregel is hier bepaald dat de gronden moeten worden ingericht zoals weergegeven op het inrichtingsplan. Omdat een nieuw landgoed ook voor een gedeelte voor het publiek toegankelijk moet zijn, is bepaald dat tenminste 600 meter voetpad opengesteld voor het publiek moet zijn.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een vergunning vereist, tenzij die werken en werkzaamheden passen in het in bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan.

Wonen (artikel 6)

De kavels waarop het nieuwe landhuis en de nieuwe dienstwoning worden gerealiseerd hebben de bestemming Wonen. Naast de maatvoeringen voor de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in artikel 6.3.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het landhuis en de dienstwoning pas gebouwd en in gebruik genomen mogen worden nadat de gronden van het nieuwe landgoed met de bestemmingen Groen en Natuur, en de gronden van het bestaande landgoed met de bestemming Groen- Landgoed, zijn ingericht volgens het inrichtingsplan. Er kan eerder met de bouw begonnen worden als binnen een half jaar na het inwerking treden van dit bestemmingsplan gestart wordt met inrichting van het nieuwe en bestaande landgoed.

6.3.2 Gebiedsaanduidingen

Een klein deel van het plangebied heeft de aanduiding archeologisch onderzoeksgebied a.

Werken en werkzaamheden die dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte van meer dan 250 m², mogen pas uitgevoerd worden nadat er een archeologisch rapport is overhandigd.

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 Lijst van bedrijfstypen

In de VNG-publicatie zijn de bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën, die samenhangen met de indicatief aan te houden afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming vanwege de mogelijke hinder van de milieufactoren geur, stof, gevaar en geluid. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. In de lijst worden zes verschillende hoofdcategorieën onderscheiden. In de Lijst van bedrijfstypen zijn veel activiteiten gedifferentieerd naar bedrijfsgrootte, waardoor kleinschalige activiteiten in een lagere milieucategorie vallen en daardoor beter inpasbaar zijn. Vooral bij productiebedrijven zijn richtafstanden toegevoegd voor kleinschalige activiteiten. Daartoe zijn in de VNG-brochure een aantal hoofdcategorieën onderverdeeld in subcategorieën. Milieucategorie 3 is onderverdeeld in subcategorieën 3.1 en 3.2, milieucategorie 4 in subcategorieën 4.1 en 4.2 en milieucategorie 5 in de subcategorieën 5.1, 5.2. en 5.3. De milieucategorieën 1 en 2 zijn niet onderverdeeld in subcategorieën. Elke milieucategorie of subcategorie heeft een eigen bijbehorende richtafstand die dient te worden aangehouden ten opzichte van milieugevoelige functies en bestemmingen.

milieucategorie	**richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk**
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Tabel: overzicht milieucategorieën VNG-publicatie met bijbehorende richtafstanden

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.

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 het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het bestaande landgoed en de ontwikkeling van een nieuw landgoed.

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. Op 10 november 2015 is de exploitatieovereenkomst gesloten tussen de eigenaar van de gronden en de gemeente.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek plan woningen Landgoed de Tol te Enschede.

Adviseur :	ing. Wim Buijvoets
Opdrachtgever :	Bureau Takkenkamp b.v. Bergweg 475 7524 CV Enschede
Contactpersoon :	Jorieke Jannink
Datum :	14 maart 2016
Werknummer :	16.032

Hyacinthstraat 101 Telefoon : *0541-532343* mobiel : *06-54763258* Website : *www.buijvoets.nl* KvK Enschede : *08094436*
7572 BB Oldenzaal Telefax : *0541-532349* banknr : *1791.38.901* E-mail : *info@buijvoets.nl*

Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd conform de R.V.O.I '98, incl. wijzigingen en aanvullingen, zoals gedeponeerd ter griffie van de arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage op 12-november 1997 (een samenvatting van hoofdzaken is bij ons kantoor opvraagbaar)

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE _____ I

1 INLEIDING _____ 1

1.1 Wijzigen bestemmingsplan t.b.v. het bouwplan en de Wet geluidhinder 1

1.2 Grenswaarden 1

1.3 Berekening geluidbelasting 2

2 GELUIDBELASTING _____ 3

2.1 Verkeerscijfers 3

2.2 Berekende geluidbelasting en toetsing 3

2.3 Rekenmodel en resultaten 3

BIJLAGEN

bladzijde

1 INLEIDING

In opdracht van Bureau Takkenkamp is een akoestisch onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeerslawaai op de gevels van twee nieuwe woningen op het perceel van Landgoed De Tol aan de Hengelosestraat 704 (Gemeente Enschede). De nieuwe woningen betreffen een nieuw landhuis en een nieuwe dienstwoning. Zie bijlage I voor een situatieschets.

1.1 Wijzigen bestemmingsplan t.b.v. het bouwplan en de Wet geluidhinder

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of vaststelling van een projectafwijkingsbesluit een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen :

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone.
De zone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. Binnen een zone moet worden gestreefd naar een akoestisch optimale situatie. Dit betekent dat er bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het verlenen van (individuele) bouwvergunningen en het aanleggen van infrastructurele werken, het akoestische aspect van de plannen direct in kaart moet worden gebracht. Zodoende kan in een vroeg stadium worden onderkend of plannen doorgang kunnen vinden danwel of maatregelen nodig zijn om een akoestisch gunstig klimaat te creëren.

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:
- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2);

De geplande woningen aan de Hengelosestraat liggen in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Hengelosestraat en de Bosweg.

1.2 Grenswaarden

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB.

Onder bepaalde voorwaarden kan voor een geluidgevoelige bestemming volgens de Wet geluidhinder door B & W een ontheffing worden verleend tot een hogere grenswaarde van maximaal 53 dB voor wegverkeerslawaai (art 83 lid 2 van de Wgh) in buitenstedelijk gebied.
Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende geluidbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting van de Wet geluidhinder;
- de situatie moet passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden.

Geluidbeleid gemeente Enschede

De gemeente Enschede heeft haar geluidbeleid verankerd in de 'Geluidnota gemeente Enschede 2009-2012'. De gemeente heeft voor het vaststellen van een hogere waarde geen afwijkend beleid ten opzichte van de Wet geluidhinder. In de nota is de beleidsuitspraak opgenomen dat de gemeente Enschede voor het vaststellen van een hogere waarde de normering uit de Wet geluidhinder volgt. Daaruit volgt dat er bij de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde enkele criteria gelden om een hogere waarde te kunnen vaststellen:

- Er moet onderzoek gedaan zijn waar uit blijkt dat de hogere waarde noodzakelijk is om het plan mogelijk te maken;
- Uit het onderzoek moet blijken dat maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwaren van stedenbouwkundige-, verkeerskundige-, vervoerskundige-, landschappelijke – of financiële aard).

Voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde dient voor wegverkeerslawaai de procedure gevolgd te worden. Daarbij hoort de ter visielegging van het akoestisch onderzoek.

1.3 Berekening geluidbelasting

De op de uitbreiding invallende geluidbelasting L_{DEN} kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, standaard-methode I of II. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden gebruik gemaakt van de rekenmethode II.
Deze methoden zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijsnelheid en enkele correctiefactoren) en de geluidoverdracht tussen de weg en de immissiepunten (geplande woninggevels).

2 GELUIDBELASTING

2.1 Verkeerscijfers

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens voor een weekdag in de toekomstige situatie over minimaal 10 jaar (2026).
De weg- en verkeersgegevens zijn afkomstig van de gemeente Enschede. De Hengelosestraat kan onderverdeeld worden in twee wegvakken met verschillende snelheden en intensiteit. Het betreft de wegvakken tussen de gemeentegrens-Capitool en Capitool-Auke Vleerstraat.
De gemeente geeft voor de Hengelosestraat en de Bosweg een prognose van de werkdag-intensiteit in 2026. Voor het berekenen van de weekdag-intensiteit is de werkdag-intensiteit vermenigvuldigd met 0,91 (ervaringscijfer). De weg- en verkeersgegevens zijn overzichtelijk gemaakt in tabel I en opgenomen in bijlage I.

TABEL I: overzicht weg- en verkeersgegevens			
Omschrijving	Hengelosestraat (gemeentegrens-Capitool)	Hengelosestraat (Capitool-Auke Vleerstraat)	Bosweg
- etmaalintensiteit werkdag 2014	15800	-	-
- etmaalintensiteit werkdag 2015	-	12600	3100
- etmaalintensiteit werkdag 2026 (prognose)	22500	21800	3100
- etmaalintensiteit weekdag 2026 (prognose)	20475	19838	2821
- dag/avond/nachtuurintensiteit %	6.6 / 3.7 / 0.75	6.7 / 3.54 / 0.68	6.71 / 3.61 / 0.63
- percentage lichte motorvoertuigen D/A/N	91.3 / 93.04 / 93.7	92.8 / 94.24 / 90.7	95 / 96 / 95.4
- percentage middelzw vrachtwagens D/A/N	4.1 / 3.28 / 3	4.1 / 3.28 / 5.2	2.9 / 2.3 / 1.3
- percentage zware vrachtwagens D/A/N	4.6 / 3.68 / 3.3	3.1 / 2.48 / 4.1	2.1 / 1.7 / 3.3
- wettelijke rijsnelheid km/uur	80	50	60
- wegdek	DAB	DAB	DAB

2.2 Berekende geluidbelasting en toetsing

Berekend is de geluidsbelasting L_{DEN} op de geplande gevels, ten gevolge van wegverkeerslawaai vanaf de Hengelosestraat en de Bosweg. L_{DEN} is de gemiddelde geluidbelasting van de dag-, avond- en nachtperiode.
Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wgh worden verminderd met 2 dB voor wegen met een snelheid vanaf 70 km/uur en 5 dB voor wegen met een snelheid minder dan 70 km/uur.

2.3 Rekenmodel en resultaten

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012” ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode II.
In het rekenmodel (DGMR-Geomilieu V3.11) zijn schematisch opgenomen:
- de wegen met intensiteiten;
- de nieuwe woningen;

- bestaande objecten;
- verharde bodemgebieden.

Resultaten

Bosweg

De oostgevel van de dienstwoning zal minimaal 35 meter vanuit de wegas van de Bosweg gelegen moeten zijn zodat de geluidsbelasting op de gevel voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting op de gevels van het landhuis onderschrijdt de voorkeursgrenswaarde ruimschoots.

Indien de dienstwoning op minimaal 35 meter uit de wegas van de Bosweg wordt gesitueerd wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en is voor dit plan ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Hengelosestraat

De geluidsbelasting vanaf de Hengelosestraat op de gevels overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet. De maximale geluidsbelasting ligt op 44 dB.
Alle resultaten per gevel zijn terug te vinden in bijlage I.

Ing. Wim Buijvoets.

Bijlage I

Situatie, verkeercijfers,

gegevens rekenmodel en resultaten

Hyacinthstraat 101 Telefoon : *0541-532343* mobiel : *06-54763258* Website : *www.buijvoets.nl* KvK Enschede : *08094436*
7572 BB Oldenzaal Telefax : *0541-532349* banknr : *1791.38.901* E-mail : *info@buijvoets.nl*

Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd conform de R.V.O.I '98, incl. wijzigingen en aanvullingen, zoals gedeponeerd ter griffie van de arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage op 12-november 1997 (een samenvatting van hoofdzaken is bij ons kantoor opvraagbaar)

Van: Programma Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Ontwerp
Aan: Bureau Takkenkamp bv tav mevr. Jannink
Datum: 12-02-16

A. Huidige (werkdag-)etmaalintensiteiten

	Straat	tussen	Etm.-int	jaar	Vwet	Vfeit
1	Bosweg	Drienerbeeklaan - Drienerbrakenweg	3100	2010	60	60
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

B. Functie, vormgeving en verharding en gem. dag-/avond-/nachtuurpercentage

	Straat	functie	aantal rijbanen	stroken /richting	verharding	% daguur	% avonduur	% nachtuur
1	Bosweg	regionale weg	1	1	asfalt	6,71	3,61	0,63
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

C. Verdeling van verkeer naar voertuigsoort per periode

	Straat	dag			avond			nacht		
		%lmvt	%mzvt	%zwvt	%lmvt	%mzvt	%zwvt	%lmvt	%mzvt	%zwvt
1	Bosweg	95,00	2,90	2,10	96,00	2,30	1,70	95,40	1,30	3,30
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										

D. Groei van het verkeer

	Straat	Verwachte (werkdag-)etmaalintensiteit 2026
1	Bosweg	3100
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

Opmerkingen:
Uitgaande van toekomstig wegennet met:
1) N18 gerealiseerd

Van: Programma Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Ontwerp
Aan: Bureau Takkenkamp bv tav mevr. Jannink
Datum: 25-02-16

A. Huidige (werkdag-)etmaalintensiteiten

	Straat	tussen	Etm.-int	jaar	Vwet	Vfeit
1	Hengelosestraat	gemeentegrens - Capitool	15800	2014	80	80
2	Hengelosestraat	Capitool - Auke Vleerstraat	12600	2015	50	50
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

B. Functie, vormgeving en verharding en gem. dag-/avond-/nachtuurpercentage

	Straat	functie	aantal rijbanen	stroken /richting	verharding	% daguur	% avonduur	% nachtuur
1	Hengelosestraat	hoofdweg buiten beb. kor	1	1	asfalt	6,60	3,70	0,75
2	Hengelosestraat	hoofdweg kom-singels	2	1	asfalt	6,70	3,54	0,68
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

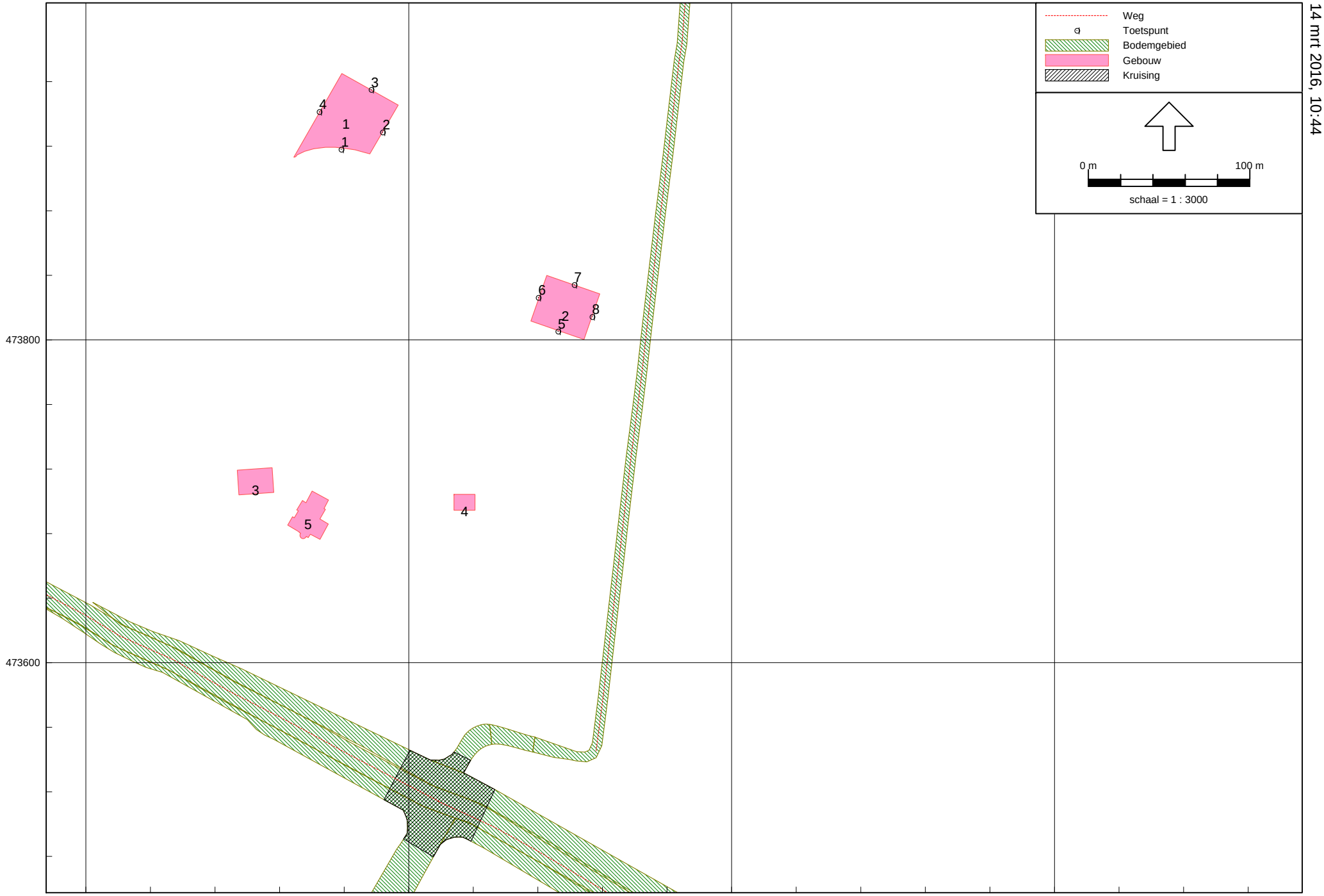
C. Verdeling van verkeer naar voertuigsoort per periode

	Straat	dag			avond			nacht		
		%lmvt	%mzvt	%zwvt	%lmvt	%mzvt	%zwvt	%lmvt	%mzvt	%zwvt
1	Hengelosestraat	91,30	4,10	4,60	93,04	3,28	3,68	93,70	3,00	3,30
2	Hengelosestraat	92,80	4,10	3,10	94,24	3,28	2,48	90,70	5,20	4,10
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										

D. Groei van het verkeer

	Straat	Verwachte (werkdag-)etmaalintensiteit 2026
1	Hengelosestraat	22500
2	Hengelosestraat	21800
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

Opmerkingen:
Uitgaande van toekomstig wegennet met:
1) N18 gerealiseerd



Rekenmodel Landgoed De Tol
14 mrt 2016, 10:44

Buijvoets Bouw & Geluidsadvisering

Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [versie van Gebied - Kopie van eerste model] , Geomilieu V3.11

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: Kopie van eerste model

Model eigenschap	
Omschrijving	Kopie van eerste model
Verantwoordelijke	Werkplek 2
Rekenmethode	RMW-2012
Aangemaakt door	Werkplek 2 op 22-2-2016
Laatst ingezien door	Werkplek 2 op 14-3-2016
Model aangemaakt met	Geomilieu V3.11
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Standaard bodemfactor	1,00
Zichthoek [grd]	2
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Meteorologische correctie	Conform standaard
C0 waarde	3,50
Maximum aantal reflecties	1
Reflectie in woonwijkschermen	Ja
Aandachtsgebied	--
Max. refl.afstand van bron	--
Max. refl.afstand van rekenpunt	--
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00

Modeleigenschappen

Model: Kopie van eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Hbron	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))
1	Bosweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W0	60	60	60	--
3	Hengelosestraat (Capitool-Auke Vleerstraat)	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W0	50	50	50	--
2	Hengelosestraat (gemeentegrens-Capitool)	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W0	80	80	80	--

Modeleigenschappen

Model: Kopie van eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)
1	60	60	60	--	60	60	60	--	60	60	60	--	2821,00	6,71	3,61	0,63
3	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	19838,00	6,70	3,54	0,68
2	80	80	80	--	80	80	80	--	80	80	80	--	20475,00	6,60	3,70	0,75

Modeleigenschappen

Model: Kopie van eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)
1	--	--	--	--	--	95,00	96,00	95,40	--	2,90	2,30	1,30	--	2,10	1,70	3,30	--	--	--	--	--
3	--	--	--	--	--	92,80	94,24	90,70	--	4,10	3,28	5,20	--	3,10	2,48	4,10	--	--	--	--	--
2	--	--	--	--	--	91,30	93,04	93,70	--	4,10	3,28	3,00	--	4,60	3,68	3,30	--	--	--	--	--

Modeleigenschappen

Model: Kopie van eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500
1	179,82	97,76	16,95	--	5,49	2,34	0,23	--	3,98	1,73	0,59	--	77,79	85,81	91,68	97,98
3	1233,45	661,81	122,35	--	54,49	23,03	7,01	--	41,20	17,42	5,53	--	87,07	94,28	101,07	105,86
2	1233,78	704,85	143,89	--	55,41	24,85	4,61	--	62,16	27,88	5,07	--	85,37	94,67	99,98	107,37

Modeleigenschappen

Model: Kopie van eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250
1	104,49	100,90	94,09	83,79	74,77	82,74	88,50	95,03	101,73	98,13	91,31	80,87	67,76	75,47	81,31
3	111,60	108,21	101,49	92,40	83,87	91,00	97,62	102,75	108,70	105,29	98,55	89,20	77,71	85,01	91,98
2	113,72	109,88	103,00	92,01	82,40	91,73	97,02	104,45	111,12	107,29	100,41	89,34	75,27	84,63	89,91

Modeleigenschappen

Model: Kopie van eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 63	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
1	88,00	94,30	90,67	83,86	73,54	--	--	--	--	--	--	--	--
3	96,41	101,85	98,50	91,80	83,03	--	--	--	--	--	--	--	--
2	97,34	104,16	100,33	93,44	82,35	--	--	--	--	--	--	--	--

Model: Kopie van eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
1		0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
2		0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
3		0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
4		0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
5		0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
6		0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
8		0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
7		0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja

Modeleigenschappen

Model: Kopie van eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Bf
1	verharding	0,00
2	verharding	0,00
3	verharding Bosweg	0,00
4	verharding Hengelosestraat	0,00
5	verharding	0,00
6	verharding	0,00
7		0,00

Modeleigenschappen

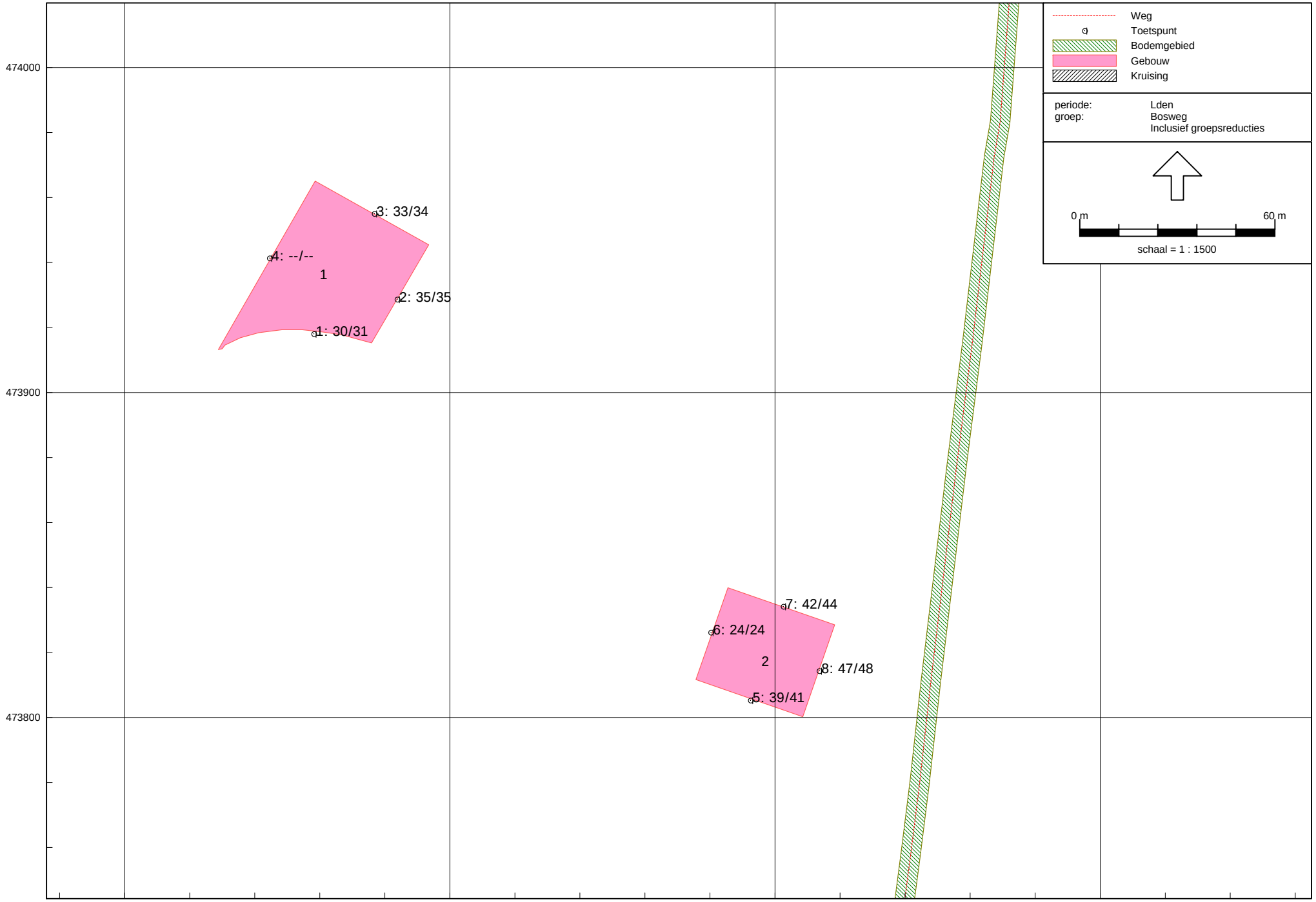
Model: Kopie van eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
1	nieuw landhuis	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
2	nieuwe woning	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
3	opstal	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
4	opstal	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5	bestaande woning	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Modeleigenschappen

Model: Kopie van eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Kruisingen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

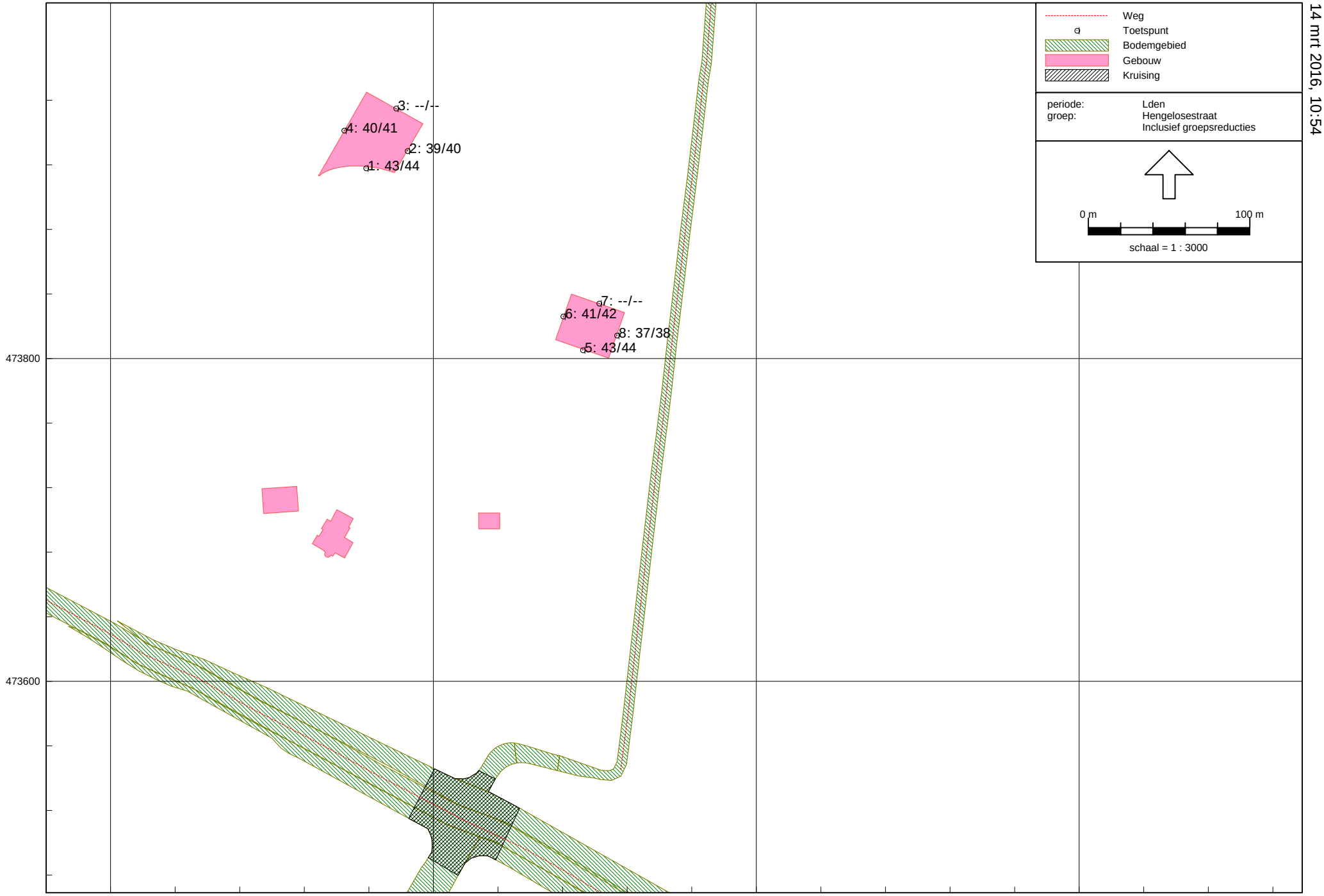
Naam	Omschr.	Corr.
1	kruising	1



Geluidsbelasting Lden t.g.v. de Bosweg
14 mrt 2016, 10:51

Buijvoets Bouw & Geluidsadvisering

Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [versie van Gebied - Kopie van eerste model] , Geomilieu V3.11



Geluidsbelasting Lden t.g.v. de Hengelosestraat
14 mrt 2016, 10:54

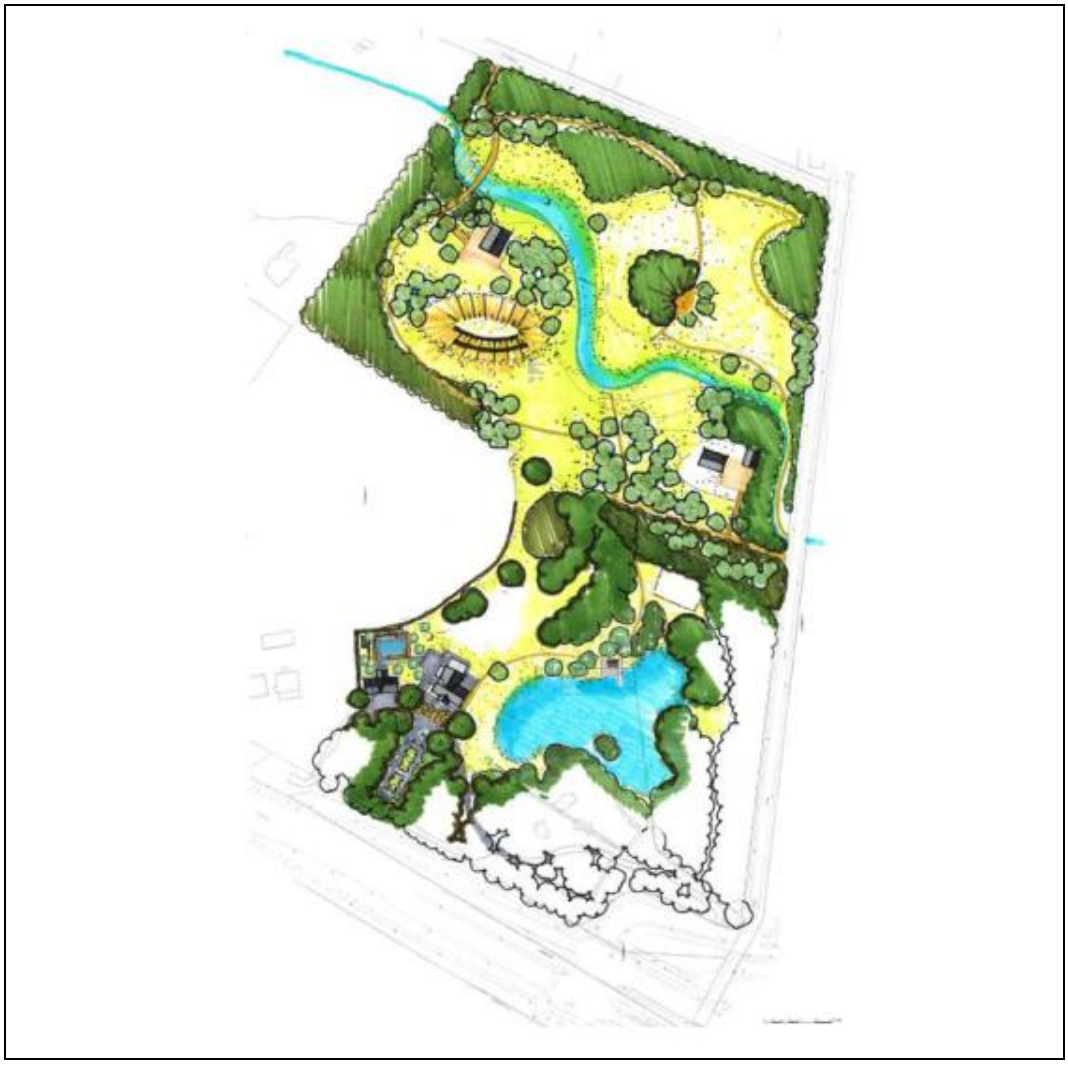
Buijvoets Bouw & Geluidsadvisering

Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [versie van Gebied - Kopie van eerste model] , Geomilieu V3.11

Bijlage 2 Natuuronderzoek

Verkennend natuuronderzoek herinrichting Landgoed De Tol te Enschede

Onderzoek naar het voorkomen van beschermde natuurwaarden



Datum: 19-04-2016
Auteur: A. Tuitert
Opdrachtgever: Bureau Takkenkamp
Rapportnummer: AT/2016/19.04
Versie: D1

Tuitert Natuuronderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Landgoed De Tol te Enschede bestaan herinrichtingsplannen, waarbij de omgeving van de huidige landgoedvilla wordt heringericht en op het achterliggende grasland een nieuw landgoed (Tolbeeck) wordt gerealiseerd. Daarbij vindt o.a. beekherstel plaats en wordt een zonneheuvel aangebracht. In opdracht van Bureau Takkankamp is voor deze ontwikkeling een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd om de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op beschermde natuurwaarden in beeld te brengen. Voorliggend rapport bevat de uitkomsten van het verkennend natuuronderzoek.

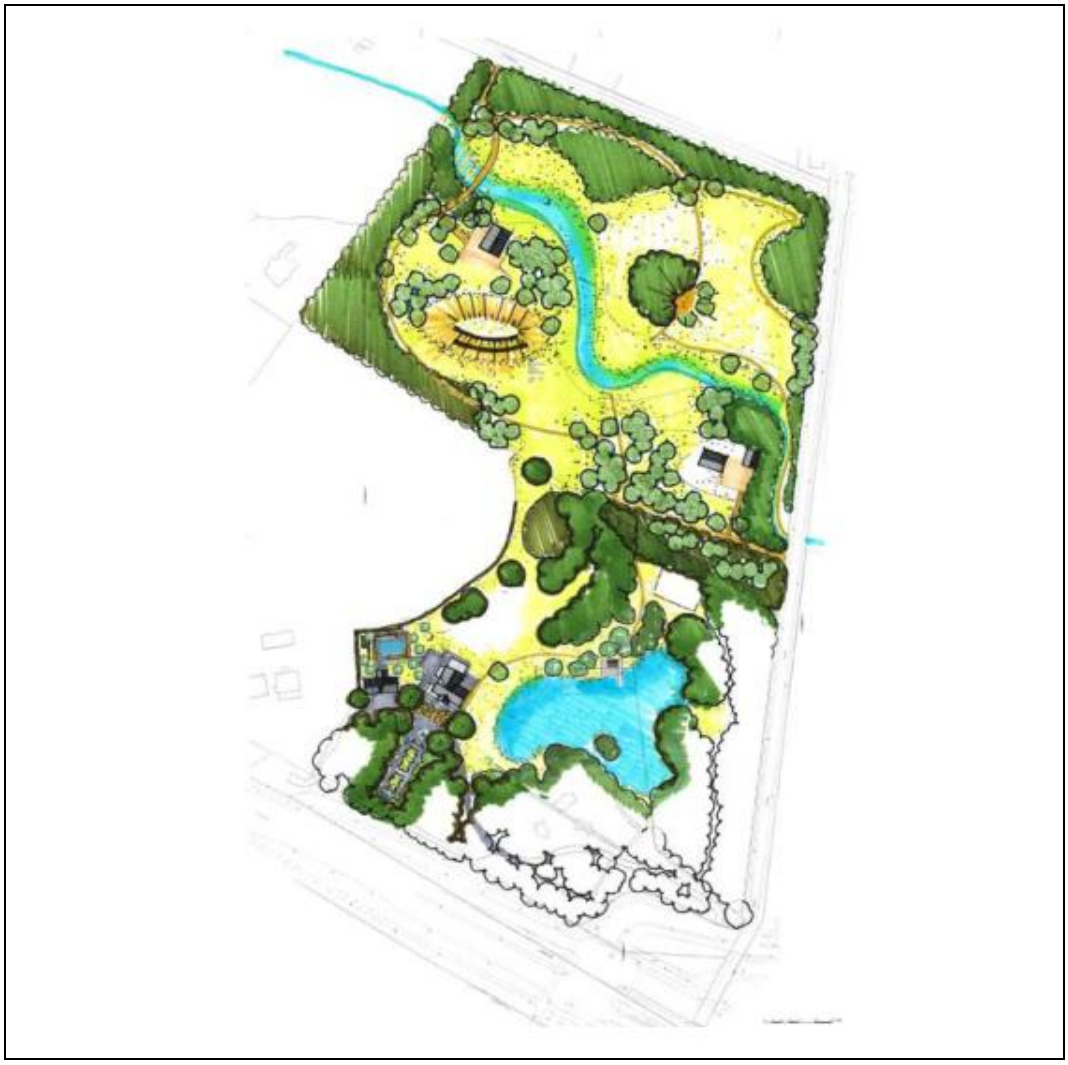
Figuur 1.1: Ligging plangebied (rood omcirkeld).

1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is om duidelijkheid te verkrijgen over de vraag of door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling verbodsbepalingen uit de wet- en regelgeving voor natuur worden overtreden ten aanzien van beschermde soorten of gebieden. Indien sprake is van effecten op beschermde soorten, dan is voor de ingreep mogelijk een ontheffing vereist op grond van artikel 75 Flora- en faunawet. Indien sprake is van effecten op beschermde gebieden, dan is voor de ingreep mogelijk een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet vereist.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie landgoed De Tol aan de Hengelosestraat 700 te Enschede. Het betreft een parkachtig landschap met bos, een grote vijver, grasland en een kleine gekanaliseerde beek. Het landgoed ligt aan de noordwestzijde van Enschede naast het terrein van de University of Twente.



Figuur 1.3: Inrichtingsschets plangebied.

2 Wettelijk kader

2.1 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbwet) regelt de bescherming van belangrijke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) in Nederland. Projecten, plannen of handelingen, die negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen hebben en die niet nodig zijn voor of verband houden met het beheer, zijn op grond van artikel 19d Nbwet verboden. Ook projecten, plannen of handelingen die buiten het Natura 2000-gebied plaatsvinden kunnen verboden zijn als er negatieve effecten door 'externe werking' kunnen optreden. Gedeputeerde Staten – of in uitzonderingsgevallen de minister van EZ – kunnen een vergunning verlenen voor activiteiten die negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen hebben. De vergunning wordt pas afgegeven nadat een zogenaamde 'habitattoets' het bevoegd gezag de zekerheid heeft gegeven dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast en de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van de soorten niet verslechtert en dat er geen significante verstoring van soorten optreedt.

2.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (Ffwet) voorziet sinds 1 april 2004 in bescherming van inheemse soorten planten en dieren. Naast bepalingen voor specifiek aangewezen soorten geldt krachtens art. 2 van de Ffwet de algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Via deze wet wordt eenieder mede verantwoordelijk voor de zorg en bescherming van flora en fauna.

Voor de bij wet aangewezen soorten moeten activiteiten, ruimtelijke ingrepen en ruimtelijk gebruik worden getoetst aan de verbodsbepalingen uit de wet. Beschermde planten mogen niet worden geplukt of beschadigd (art. 8), beschermde dieren mogen niet worden gedood, verwond, gevangen, of verontrust (art. 9 en 10) en voortplantings- en vaste rust- of verblijfsplaatsen mogen niet worden beschadigd of verstoord (art. 11). Bovendien is het niet toegestaan beschermde soorten planten en dieren te vervoeren, of onder zich te hebben (art. 13). Wanneer als gevolg van activiteiten de effecten op beschermde soorten zodanig zijn dat daarmee deze bepalingen overtreden worden, dan dient daarvoor in bepaalde gevallen een ontheffing aangevraagd te worden.

In de Flora- en faunawet worden beschermde soorten ingedeeld in drie verschillende beschermingsniveaus:

Algemeen beschermde soorten

Voor algemeen beschermde soorten (tabel 1 Ffwet) geldt een vrijstelling van de ontheffingsplicht bij activiteiten die te maken hebben met ruimtelijke ingrepen of beheer, mits de gunstige staat van instandhouding van de soorten niet in gevaar komt. Bij andere activiteiten moet wel een ontheffing worden aangevraagd. Wel geldt ten aanzien van deze soorten de algemene zorgplicht. Er zal altijd gezocht moeten worden naar manieren om de negatieve effecten te minimaliseren.

Overige beschermde soorten

Voor de iets zwaarder beschermde soorten (tabel 2 Ffwet) is voor ruimtelijke ingrepen wel een ontheffing vereist, tenzij er gewerkt wordt volgens een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode biedt organisaties de mogelijkheid om bepaalde beheersmaatregelen of ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren zonder telkens daarvoor een (afzonderlijke) ontheffing te moeten aanvragen. In dat geval geldt een vrijstelling van de ontheffingsplicht. Het toetsingscriterium voor ontheffingverlening van tabel 2-soorten is het criterium van de gunstige staat van instandhouding van de soort. Die mag niet in het geding komen.

Strikt beschermde soorten
De derde categorie zijn de strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffwet). Ten aanzien van deze beschermde soorten geldt dat altijd een ontheffing van de verbodsbepalingen moet worden aangevraagd. De ontheffing wordt alleen verleend indien uit onderzoek blijkt dat er een bij wet genoemde dwingende reden aan het plan ten grondslag ligt, er geen andere bevredigende oplossing bestaat en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.

Vogels
Vogels vormen een aparte categorie. Voor broedende vogels zijn er vrijwel geen ontheffingsmogelijkheden. Vogels zijn vooral kwetsbaar in hun broedperiode, daarom geldt in ieder geval dat in de buurt waar vogels broeden geen werkzaamheden mogen plaatsvinden in het broedseizoen (globaal van half maart tot begin augustus). Door het ministerie van EZ is een lijst opgesteld met vogelsoorten die jaarrond beschermd zijn. Voor deze soorten geldt dat ze ook buiten het broedseizoen niet mogen worden verstoord of hun vaste rust- en verblijf mag worden aangetast.

2.3 Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland/Ecologische Hoofdstructuur

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)/Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is verankerd. De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN/EHS zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN/EHS vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen **niet** zijn toegestaan, **tenzij** er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven.

Het Rijk en de provincies hebben spelregels afgesproken over wat wel en niet kan omtrent NNN/EHS. Ze hebben dit in overleg met gemeenten en maatschappelijke organisaties gedaan. De afspraken zijn de 'Spelregels EHS'.

Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN/EHS in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

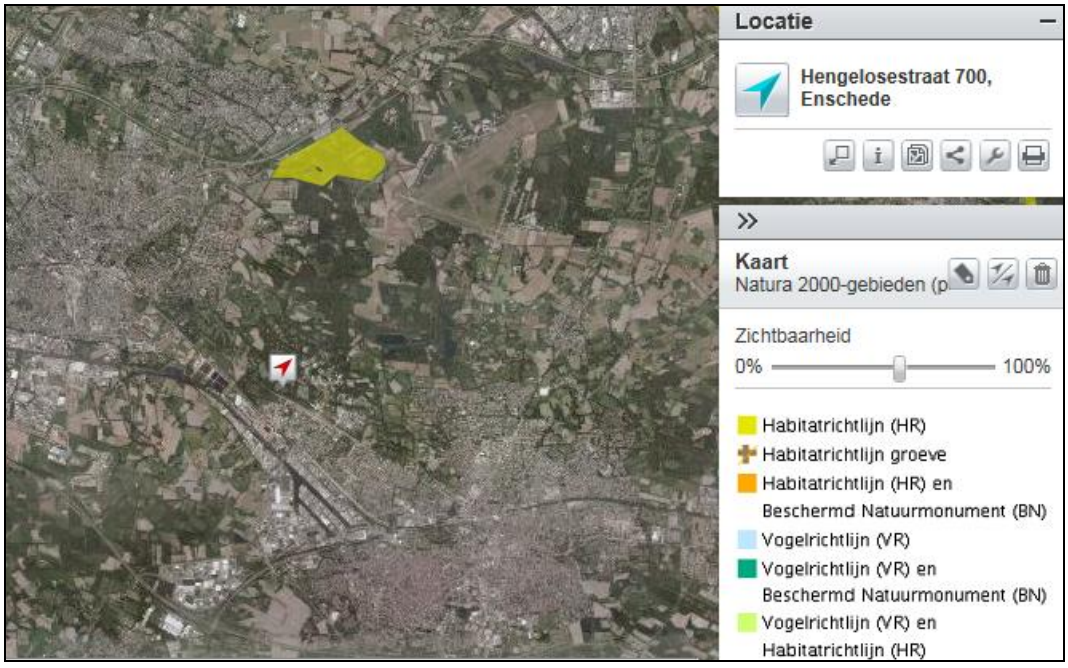
3 Bureauonderzoek

3.1 Werkwijze

Op basis van bestaande inventarisatiegegevens is een bureauonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde gebieden en/of soorten in (de omgeving van) het plangebied. Hiervoor zijn o.a. verspreidingsatlassen gebruikt en digitale media als www.waarneming.nl en www.telmee.nl. Aan de hand van deze bureaustudie is een inschatting gemaakt van welke beschermde gebieden en/of soorten er mogelijk in (de omgeving van) het plangebied voorkomen.

3.2 Natuurbeschermingswetgebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied of een beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied is het Natura 2000-gebied Lonnekermeer op ca. 3,2 km afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden en/of beschermde natuurmonumenten liggen op grotere afstand (> 9 km) van het plangebied.



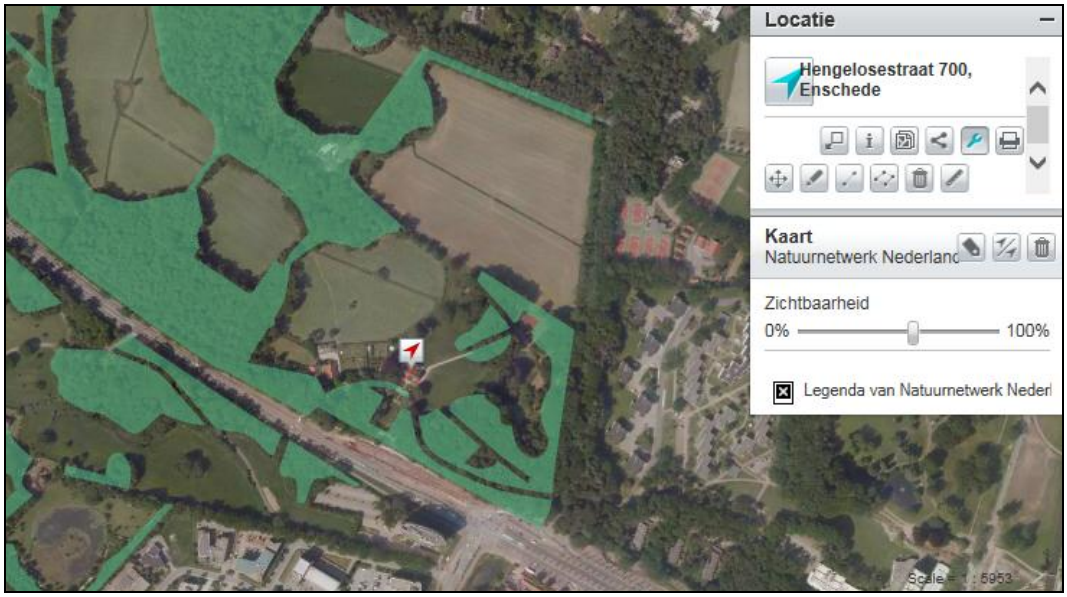
Figuur 3.2: Ligging Natura 2000-gebieden Lonnekermeer (ten noorden) en Aamsveen (ten zuidoosten) van het plangebied (rode pijl). Bron: Atlas Leefomgeving IPO.

Het plangebied ligt op relatief grote afstand (> 3 km) van Natura 2000-gebieden en/of beschermde natuurmonumenten. Aanwezigheid van materieel en mensen tijdens de realisatiefase is niet zichtbaar in Natura 2000-gebieden en van verstoring in Natura 2000-gebieden door geluid of licht is gelet op de grote afstand geen sprake. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.

3.3 Natuurnetwerk Nederland

Delen van het landgoed maken onderdeel uit van de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Het betreft het parkbos rondom de huidige landgoedvilla en de bossingels rondom het grasperceel aan de noordzijde van het landgoed. Het grasland zelf waarop het nieuwe landgoed Tolbeeck wordt gerealiseerd maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van het NNN. Dat geldt ook voor de tuin rondom de huidige landgoedvilla waar enkele ingrepen plaatsvinden. Grootschalige werkzaamheden (aanleg nieuw landgoed, beekherstel, aanleg zonneheuvel, vergroten vijver) vinden alle-

maal plaats buiten de begrenzing van het NNN. Bovendien vindt natuurherstel plaats op het landgoed door het weer laten meanderen van de aanwezige gekanaliseerde beek en de realisatie van een bloem- en kruidenrijk grasland op de plek waar momenteel een intensief beheerd graslandperceel aanwezig is. Het bos dat onderdeel uitmaakt van de begrenzing van het NNN wordt niet aangetast. Geconcludeerd wordt dat de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet significant worden aangetast. Per saldo is zelfs sprake van natuurwinst, hoewel dit grotendeels buiten de begrenzing van het NNN wordt gerealiseerd. Nadere toetsing aan de bepalingen uit de vigerende Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Overijssel niet noodzakelijk.



Figuur 3.3: Ligging NNN/EHS (groen gearceerd) ten opzichte van het plangebied (rode pijl). Bron: Atlas Leefomgeving IPO.

3.4 Beschermde soorten

Er zijn weinig waarnemingen van beschermde soorten bekend uit het plangebied zelf. In de wijdere omgeving komen diverse zwaarder beschermde (tabel 2 en/of 3 Ffwet) soorten zoals kleine modderkruiper, eekhoorn, steenmarter, kamsalamander, heikikker, verschillende soorten vleermuizen, huismus, gierzwaluw, steenuil, kerkuil en verschillende soorten roofvogels voor. In 2010 heeft een basiskartering flora en fauna plaatsgevonden op het terrein van de naastgelegen University of Twente (Eelerwoude). Soorten die op het universiteitsterrein zijn aangetroffen zouden ook op het naastgelegen landgoed De Tol kunnen voorkomen.

4 Verkennend veldbezoek

4.1 Werkwijze

Op 8 april 2016 heeft een verkennend veldbezoek in het plangebied plaatsgevonden. Op basis van expert judgement is aan de hand van biotoopeisen van beschermde soorten en habitatkenmerken in het plangebied beoordeeld welke beschermde soorten er in het plangebied kunnen voorkomen. Het veldonderzoek heeft een verkennend karakter (habitatgeschiktheidsbeoordeling) en kan niet worden gezien als uitputtende soorteninventarisatie.

4.2 Flora

Er zijn geen verspreidingsgegevens van beschermde plantensoorten bekend uit het plangebied. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen beschermde plantensoorten in het plangebied aangetroffen. Het oudere (park)bos is potentieel geschikt als groeiplaats voor daslook (tabel 2 Ffwet), maar de soort is niet in het plangebied aangetroffen. De overige delen van het plangebied bestaan hoofdzakelijk uit relatief voedselrijke gronden en zijn daardoor niet geschikt als groeiplaats voor zwaarder beschermde soorten planten (tabel 2 en/of 3 Ffwet). Nader onderzoek naar planten of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

4.3 Vogels

Er zijn geen waarnemingen van territoria van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats bekend uit het plangebied. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen vogelnesten aangetroffen in het plangebied die jaarrond zijn beschermd, zoals nesten van roodvogels, uilen of roek. In de singels ten noordwesten van het grasland is een oud wat groter vogelnest aanwezig maar deze was ten tijde van het veldbezoek niet in gebruik en ook al grotendeels uit elkaar gevallen. Bebouwing maakt geen onderdeel uit van het plangebied zodat aanwezigheid van nesten van gebouwbewonende vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zoals huismus en gierzwaluw kan worden uitgesloten.

Met name in de bomen en in het struweel in en rond het plangebied kunnen diverse algemeen voorkomende (zang)vogels broeden. Werkzaamheden waarbij broedende vogels verstoord kunnen worden dienen derhalve zo veel mogelijk buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden. Het broedseizoen van vogels loopt globaal van half maart tot begin augustus.

Nader onderzoek naar vogels of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

4.4 Zoogdieren

4.4.1 Vleermuizen

Er zijn geen waarnemingen van vleermuizen bekend uit het plangebied. Op het terrein van de naastgelegen University of Twente zijn tijdens eerder natuuronderzoek wel diverse vleermuissoorten waargenomen (Eelerwoude 2010). Het betreft de soorten franjestaart, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis.

Bebouwing maakt geen onderdeel uit van het plangebied waardoor effecten op verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen kunnen worden uitgesloten. In het plangebied bevinden zich wel enkele bomen met holtes die door boombewonende vleermuizen zoals rosse vleermuis, watervleermuis, franjestaart en ruige dwergvleermuis gebruikt kunnen worden als verblijfplaats. Deze veelal oudere bomen staan in delen van het (park)bos waar geen werkzaamheden plaatsvinden waardoor geen sprake is van aantasting van potentiële verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen. Indien toch oudere bomen met holtes of andere gaten of loszittend schors gekapt moeten worden, dan moet

daaraan voorafgaand eerst vleermuisonderzoek plaatsvinden om vast te stellen of er vleermuizen in de bomen aanwezig zijn.

Het plangebied maakt naar verwachting deel uit van het foerageergebied van verschillende vleermuissoorten. Met name de bosranden, de vijver en de randen van het grasland zijn geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Er zijn behalve de beek geen lijnvormige landschapselementen (lanen, houtwallen) aanwezig die een vliegroute voor vleermuizen kunnen vormen. De beek is zodanig smal (< 1 m) dat deze niet geschikt is als vliegroute voor vleermuizen.

Als gevolg van de voorgenomen ingrepen verdwijnt er nauwelijks foerageergebied voor vleermuizen. Ter plaatse van het grasperceel wordt een deel van het potentieel foerageergebied ongeschikt omdat hier bebouwing (landhuis, dienstwoningen) en een zonneheuvel worden aangelegd. Daar staat tegenover dat door de realisatie van een natuurlijk kruiden- en bloemrijk grasland, het laten meanderen van de beek en het vergroten van de vijver weer nieuw foerageergebied voor vleermuizen ontstaan. Wanneer tijdens de uitvoering van de werkzaamheden en in de gebruiksfase met verlichting rekening wordt gehouden met vleermuizen (geen directe lichtuitstraling op bosranden, de vijver en de beek), dan kunnen effecten op vleermuizen worden uitgesloten.

Nader onderzoek naar vleermuizen of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

4.4.2 Overige zoogdiersoorten

Er zijn waarnemingen uit het plangebied bekend van de zoogdiersoorten eekhoorn (tabel 2 Ffwet), haas, ree en mol (allen tabel 1 Ffwet). Tijdens het verkennend veldbezoek zijn enkele (sporen van) van zoogdiersoorten aangetroffen in het plangebied. In de singel langs de noordwestzijde van het grasperceel is tijdens het veldbezoek een reebok waargenomen. In deze singels zijn diverse ligplaatsen van reeën aangetroffen. In de singels langs de zuidwestzijde van het grasperceel is een eekhoornnest aangetroffen in de kroon van een eik. Er zijn geen sporen van andere zwaarder beschermde soorten zoogdieren zoals das (tabel 3 Ffwet), boommarter (tabel 3 Ffwet) en steenmarter (tabel 2 Ffwet) aangetroffen tijdens het veldbezoek. In de bomen op het landgoed zijn geen grote holtes aanwezig waarin de boommarter zou kunnen verblijven. Er zijn ook geen dassenburchten aanwezig in het plangebied. Er zijn ook geen dassenwissels of andere sporen (latrines, graafputjes) van dassen aangetroffen in het plangebied. In de directe omgeving zijn ook geen waarnemingen van dassen(burchten) bekend. Het plangebied kan wel door de steenmarter (tabel 2 Ffwet) worden gebruikt als foerageergebied. Verblijfplaatsen van de soort in bebouwing zijn niet aanwezig vanwege het ontbreken van bebouwing in het plangebied.

Ter plaatse van de boom waarin een eekhoornnest is aangetroffen zijn geen werkzaamheden voorzien. Het aanwezige eekhoornnest wordt derhalve niet aangetast of verstoord. In het plangebied blijft voldoende geschikt leefgebied voor de eekhoorn aanwezig om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats te kunnen garanderen. Van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Ffwet ten aanzien van de eekhoorn is derhalve geen sprake.

Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van het overtreden van verbodsbepalingen uit de Ffwet ten aanzien van overige soorten zoogdieren. Nader onderzoek naar overige zoogdiersoorten of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

4.5 Vissen, amfibieën en reptielen

Er zijn geen waarnemingen van zwaarder beschermde soorten (tabel 2 en/of 3 Ffwet) vissen, amfibieën en reptielen bekend uit het plangebied. Op het terrein van de naastge-

legen University of Twente zijn tijdens eerder natuuronderzoek (Eelerwoude 2010) de soorten kamsalamander (tabel 3 Ffwet) en poelkikker (tabel 3 Ffwet) aangetroffen. Beschermde soorten vissen en reptielen zijn toen niet aangetroffen.

In het plangebied is slechts in beperkte mate geschikte biotoop voor beschermde soorten vissen, amfibieën en/of reptielen aanwezig. De gekanaliseerde beek is smal, ondiep en bevat geen onderwaterbegroeiing. De beek is derhalve ongeschikt als vaste rust- en verblijfplaats (voortplantingsplaats) voor beschermde vissen zoals kleine modderkruiper (tabel 2 Ffwet) en bittervoorn (tabel 3 Ffwet). De vissoort bermpje zou wel in de beek voor kunnen komen, maar deze soort is niet beschermd op grond van de Ffwet. De beek is door de steile oevers en het ontbreken van onderwaterbegroeiing ook ongeschikt als voortplantingsplaats voor zwaarder beschermde amfibieën en reptielen (ringslang). De vijver op het landgoed die wat vergroot wordt is wel potentieel geschikt als leefgebied voor de zwaarder beschermde kamsalamander (tabell 3 Ffwet). Deze soort komt regelmatig voor in bosvijvers en is ook waargenomen op het naastgelegen terrein van de University of Twente (Eelderwoude 2010). Voor de poelkikker is de vijver ongeschikt door de ligging in het parkbos en een gebrek aan zonbeschenen oevers.

Door het vergroten van de vijver kunnen voortplantingsplaatsen van de kamsalamander (oeverzones) tijdelijk worden aangetast. Aan de hand van aanvullend veldonderzoek dient vastgesteld te worden of de soort daadwerkelijk in de vijver aanwezig is. Indien dit het geval is, dan is voor het vergroten van de vijver een ontheffing op grond van de Ffwet noodzakelijk als voortplantingsplaatsen van de soort daardoor worden aangetast.

Voor andere soorten amfibieën en voor vissen en reptielen geldt dat nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde is.

4.6 Ongewervelden

Er zijn geen waarnemingen van beschermde soorten ongewervelden bekend uit het plangebied. Tijdens het verkennend veldbezoek zijn geen beschermde soorten ongewervelden in het plangebied aangetroffen. Het plangebied bevat ook geen geschikte biotoop voor beschermde soorten libellen, dagvlinders of andere soorten ongewervelden. De aanwezigheid van beschermde soorten ongewervelden in het plangebied kan derhalve worden uitgesloten. Nader onderzoek naar ongewervelden of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

5 Conclusie

5.1 Natuurbeschermingswet

De voorgenomen herinrichting van het landgoed De Tol leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Natuurbeschermingswet 1998 ten aanzien van Natura 2000-gebieden en/of beschermde natuurmonumenten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.

5.2 Natuurnetwerk Nederland

De voorgenomen herinrichting van het landgoed De Tol leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende Omgevingsverordening van de provincie Overijssel ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

5.3 Flora- en faunawet

Het plangebied vormt geschikt leefgebied voor enkele algemeen voorkomende soorten (tabel 1 Ffwet). Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet waardoor nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

In het plangebied zijn enkele zwaarder beschermde soorten aangetroffen en/of potentieel aanwezig, zoals eekhoorn (tabel 2 Ffwet), vleermuizen (tabel 3 Ffwet) en kamsalamander (tabel 3 Ffwet). Alleen ten aanzien van kamsalamander geldt dat effecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Aan de hand van aanvullend veldonderzoek dient vastgesteld te worden of de kamsalamander daadwerkelijk aanwezig is in de vijver. Als dat het geval is en er worden voortplantingsplaatsen van de soort aangetast door het vergroten van de vijver, dan is daarvoor een ontheffing op grond van de Ffwet noodzakelijk.

In het plangebied kunnen verder diverse (zang)vogels broeden. Nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zoals roofvogels en uilen zijn niet in het plangebied aangetroffen. Voor andere broedvogels geldt dat ze niet mogen worden verstoord tijdens het broedseizoen.

Bijlage 3 Archeologisch onderzoek

Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek

Landgoed De Tol en Landgoed De Tolbeeck te Enschede gemeente Enschede

Opdrachtgever
Landgoed De Tol
Hengelosestraat 700
7521 PB Enschede

Projectleider
drs. H. Kremer

Projectnummer
Synthegra Rapport S160018

Autorisatie
drs. J.H.F. Leuvering (senior prospector)

Status: **Definitief**

Paraaf

Datum
28-04-2016

Synthegra B.V., Olmenlaan 6a, NL-3833 AV Leusden
Telefoon +31 (0)88 81 81 981, Internet: www.synthegra.nl

COLOFON

Opdrachtgever	: Landgoed De Tol te Enschede
Project	: Landgoed De Tol en Landgoed De Tolbeeck te Enschede
Projectnummer	: S160018
Titel	: Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Landgoed De Tol en Landgoed De Tolbeeck te Enschede
Datum	: 28-04-2016
Projectleider	: drs. H. Kremer (senior prospector, KNA archeoloog)
Auteurs	: drs. J.H.F. Leuvering drs. H. Kremer
Autorisatie	: drs. J.H.F. Leuvering (senior prospector, fysisch geograaf)
Druk	: Synthegra bv, Leusden
ISSN	: 1874-9771

Synthegra B.V.
Synthegra B.V., Olmenlaan 6a, NL-3833 AV Leusden
Telefoon +31 (0)88 81 81 981, Internet: www.synthegra.nl

© Synthegra B.V., 2016

INHOUD

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS 4

SAMENVATTING 5
Inleiding 5
Specifieke archeologische verwachting bureauonderzoek 5
Archeologische interpretatie veldonderzoek 5
Aanbeveling 6

1 INLEIDING 7
1.1 Onderzoekskader 7
1.2 Onderzoeksdoel en vraagstellingen 7
1.3 Ligging en huidige situatie plangebied 8
1.4 Toekomstige situatie plangebied 8

2 BUREAUONDERZOEK 10
2.1 Methode 10
2.2 Landschapsgenese 10
2.3 Archeologische waarden in en rondom het plangebied 16
2.4 Historische ontwikkeling 18
2.5 Gespecificeerde archeologische verwachting 21

3 INVENTARISEREND VELDONDERZOEK 23
3.1 Methode 23
3.2 Beschrijving en interpretatie van de boorgegevens 23
3.3 Archeologische indicatoren 25
3.4 Archeologische interpretatie 25

4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 26
4.1 Inleiding 26
4.2 Conclusies / beantwoording onderzoeksvragen 26
4.3 Aanbevelingen 27

LITERATUUR EN KAARTEN 28

Bijlagen:
Bijlage 1: Overzicht van de relevante geologische en archeologische tijdvakken
Bijlage 2: Combinatiekaart IKAW, AMK en ARCHIS waarnemingen
Bijlage 3: Boorpuntenkaart
Bijlage 4: Boorprofielen

Afbeelding voorblad: Zicht op het noordelijke deel van het plangebied (Landgoed De Tolbeeck) gezien in zuidelijke richting vanaf de Drienerbrakenweg (Foto: Synthegra B.V.).

Administratieve gegevens

Toponiem	: Landgoed De Tol en Landgoed De Tolbeeck
Plaats	: Enschede
Gemeente	: Enschede
Provincie	: Overijssel
Projectnummer	: S160018
Bevoegde overheid	: Gemeente Enschede
Opdrachtgever	: Landgoed De Tol
Uitvoerende instantie	: Synthegra bv
Datum uitvoering veldwerk	: 25-02-2016
Uitvoerders veldwerk	: drs. J.H.F. Leuvering en drs. H. Kremer
Onderzoeksmelding (ARCHIS)	: 3989740100
Datum onderzoeksmelding	: 23-02-2016
Kaartblad	: 34F
Periode	: laat-paleolithicum tot en met nieuwe tijd
Oppervlakte	: Circa 10 ha
Perceelnummer(s)	: Sectie B, perceelnummer 6015 en 1656
Grond eigenaar / beheerder	: Landgoed De Tol
Grondgebruik	: grasveld en bos
Geologie	: dekzand (Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel)
Geomorfologie	: gordeldekzand-welvingen
Bodem	: veldpodzolgronden en beekeerdgronden
Depot	: Documentatie zal worden aangeleverd aan het Provinciaal Depot van Overijssel, te Deventer

De onderzoekslocatie wordt omsloten door de volgende vier coördinaten:

Noordwest:	X: 254.340, Y: 474.071
Noordoost	X: 254.556, Y: 473.985
Zuidoost	X: 254.504, Y: 473.545
Zuidwest	X: 254.213, Y: 473.637

© Synthegra B.V., Olmenlaan 6a, NL-3833 AV Leusden

Samenvatting

Inleiding

Synthegra heeft in opdracht van Landgoed De Tol een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een verkennend booronderzoek uitgevoerd op een terrein aan de Hengelosestraat in Enschede. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van een landgoed. Het veldwerk is uitgevoerd op 25 februari 2016.

Specifieke archeologische verwachting bureauonderzoek

Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
paleolithicum – mesolithicum	middelhoog	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	vanaf maaiveld
neolithicum – vroege middeleeuwen	middelhoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	vanaf maaiveld
late middeleeuwen – nieuwe tijd	laag		vanaf maaiveld

Archeologische interpretatie veldonderzoek

Landgoed De Tolbeeck

De boringen die in dit deel van het plangebied zijn gezet bevinden zich, gezien het kaartbeeld op het AHN en de bodemkaart in een zone waar in het verleden een beek heeft gestroomd en waar beekeerdgronden voorkomen. Op grond van deze landschappelijke ligging, die ongunstig is voor bewoning ter plaatse, wordt de kans dat er hier een archeologische vindplaats aanwezig is klein geacht. De middelhoge verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het paleolithicum en het mesolithicum als voor nederzettingsresten uit de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

Landgoed De Tol

De natuurlijke veldpodzolgrond is in het hele plangebied verstoord. Vuursteenvindplaatsen bestaan voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen en ondiepe grondsporen, zoals haardkuilen, en bevinden zich in de bovengrond van de oorspronkelijke podzolgrond. Aangezien de bodem is verstoord, zijn eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen verloren gegaan. De hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen kan daarom naar laag worden bijgesteld.

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Tijdens het booronderzoek is gebleken dat de ondergrond op verschillende plaatsen verspreid over het plangebied is verstoord tot een stuk in de C-horizont. De kans dat er ter plaatse van de tijdens het verkennend onderzoek onderzochte deelgebieden een archeologische

vindplaats intact aanwezig is wordt daarom klein geacht. Daarom kan de verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen aan te treffen voor het plangebied naar laag worden bijgesteld.

Het verkennend booronderzoek heeft geen aanleiding gegeven om de lage verwachting voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd binnen het plangebied aan te passen.

Aanbeveling

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Met nadruk willen wij de opdrachtgever erop wijzen dat dit advies nog niet betekent dat al bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Enschede), die vervolgens een besluit neemt.

1 Inleiding

1.1 Onderzoekskader

Synthegra heeft in opdracht van Landgoed De Tol een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een verkennend booronderzoek uitgevoerd op een terrein aan de Hengelosestraat in Enschede (afbeelding 1.1). De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van een landgoed.
De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing, het zwembad en de beekloop zal de bodem tot in het archeologische niveau worden verstoord, dat in dit gebied vanaf het maaiveld verwacht kan worden.

Door de graafwerkzaamheden die zullen gaan plaatsvinden, kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden verloren gaan. Daarom is op basis van het Verdrag van Malta 1988, in het kader van een bestemmingsplanprocedure voorafgaand aan de graafwerkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 3.3[1]. Het veldwerk is uitgevoerd op 25 februari 2016.

De bevoegde overheid, de gemeente Enschede, heeft een specifiek archeologisch beleid vastgesteld en beschikt over een Archeologische Verwachtings- of Beleidsadvieskaart.[2] Voor het betreffende plangebied heeft de gemeente specifiek aangegeven dat een bureauonderzoek voor het hele plangebied en een verkennend booronderzoek ter plaatse van de daadwerkelijke bodemingrepen gewenst is.

De bevoegde overheid, de gemeente Enschede, zal de resultaten van het onderzoek toetsen en een besluit nemen.

1.2 Onderzoeksdoel en vraagstellingen

Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte landschappelijke, historische en archeologische waarden.

Het doel van het verkennend booronderzoek is het toetsen van het opgestelde verwachtingsmodel door de intactheid van de bodemopbouw vast te stellen.

De volgende onderzoeksvragen zullen worden beantwoord:

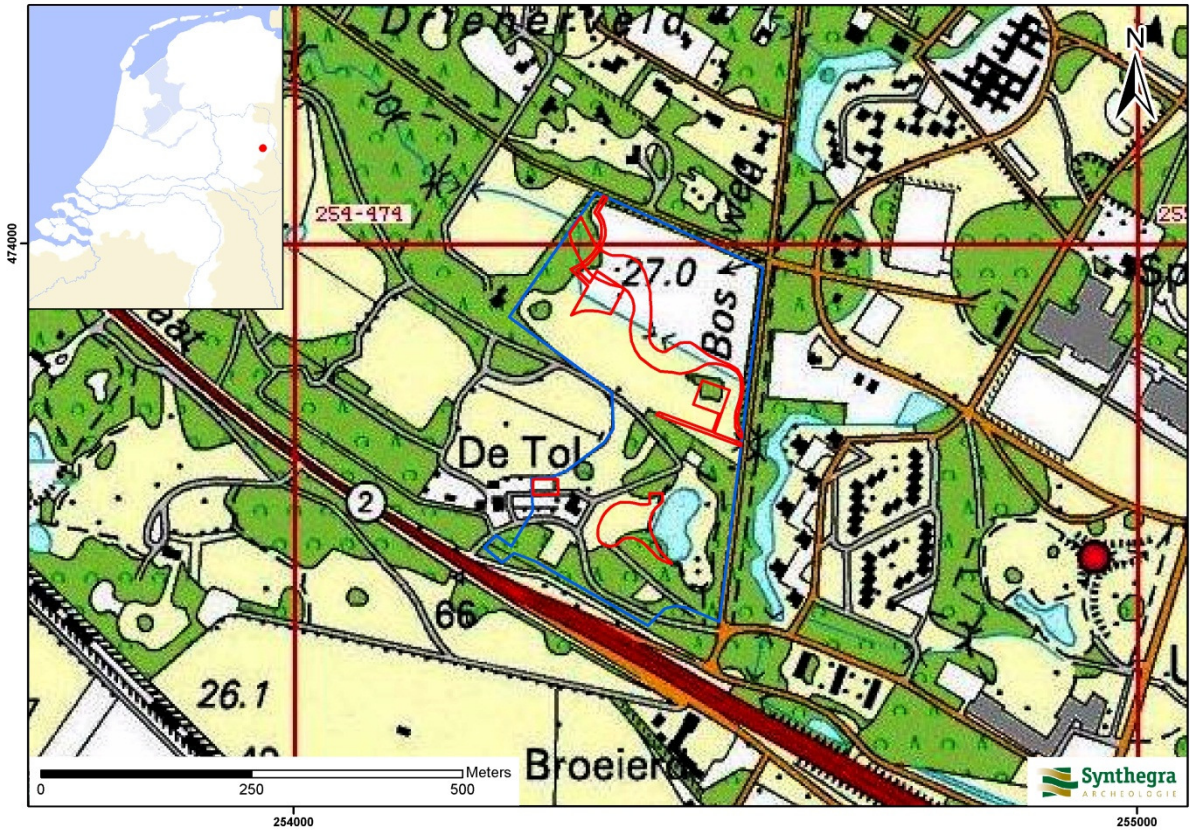
- Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?

[1] SIKB, 2014.

[2] (Past to Present, 2007, vastgesteld door de gemeente in 2008.)

1.3 Ligging en huidige situatie plangebied

Het totale plangebied omvat het Landgoed De Tol en het landgoed De Tolbeeck en is circa 10 groot. Het ligt aan de Hengelosestraat in Enschede (afbeelding 1.1). Het terrein wordt in het noorden begrensd door de Drienerbrakenweg, in het oosten door de Bosweg, in het zuiden door de Hengelosestraat en in het westen door bos en een bomenrij. Het plangebied is in gebruik als grasland en bos. De hoogte van het maaiveld varieert van circa 25,9 tot 27,0 m +NAP (Normaal Amsterdams Peil).[3]



Afbeelding 1.1: Het plangebied op de Topografische Kaart van Nederland 1:25.000 aangegeven met het rode kader (Bron: Topografische Dienst, 1998).

1.4 Toekomstige situatie plangebied

In het zuidelijke deel van het plangebied, ter plaatse van landgoed De Tol wordt een zwembad aangelegd en wordt de vijver vergroot.

In het noordelijke deel van het plangebied, ter plaatse van landgoed Tolbeeck, wordt een nieuw landhuis gebouwd, wordt een meanderende beek gegraven en wordt een nieuwe poortwoning gebouwd.

[3] Hoogteligging van het plangebied gebaseerd op de metingen van maaiveldhoogtes ter plaatse van de boringen.

Afbeelding 1.2: Ontwerp van de toekomstige situatie binnen het plangebied.(Bron: tekening aangeleverd door de opdrachtgever).

2 Bureauonderzoek

2.1 Methode

Tijdens het bureauonderzoek is met behulp van bestaande bronnen een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel voor het plangebied opgesteld. Dit is gedaan door het raadplegen van voor de archeologie relevante (schriftelijke) bronnen. Voor het bureauonderzoek zijn met name gegevens over bekende archeologische vindplaatsen in en rond het plangebied verzameld. Dit is aangevuld met historisch en fysisch-geografisch onderzoek, waarbij informatie over vroeger grondgebruik is verkregen door de analyse van historische kaarten en tevens gegevens over de geologie, geomorfologie en bodem zijn bestudeerd.

2.2 Landschapsgenese

Voor het bepalen of, waar en uit welke periode archeologische resten kunnen worden verwacht, zijn de volgende bronnen met betrekking tot de landschapsgenese geraadpleegd:

- Geologische Kaart, schaal 1:50.000
- Geomorfologische Kaart, schaal 1:50.000
- Bodemkaart, schaal 1:50.000
- Relevante achtergrondliteratuur

Voor de geologische beschrijving is gebruik gemaakt van de Lithostratigrafische Indeling van de Ondiepe Ondergrond.[4] Zie voor een overzicht van de geologische en archeologische perioden bijlage 1.

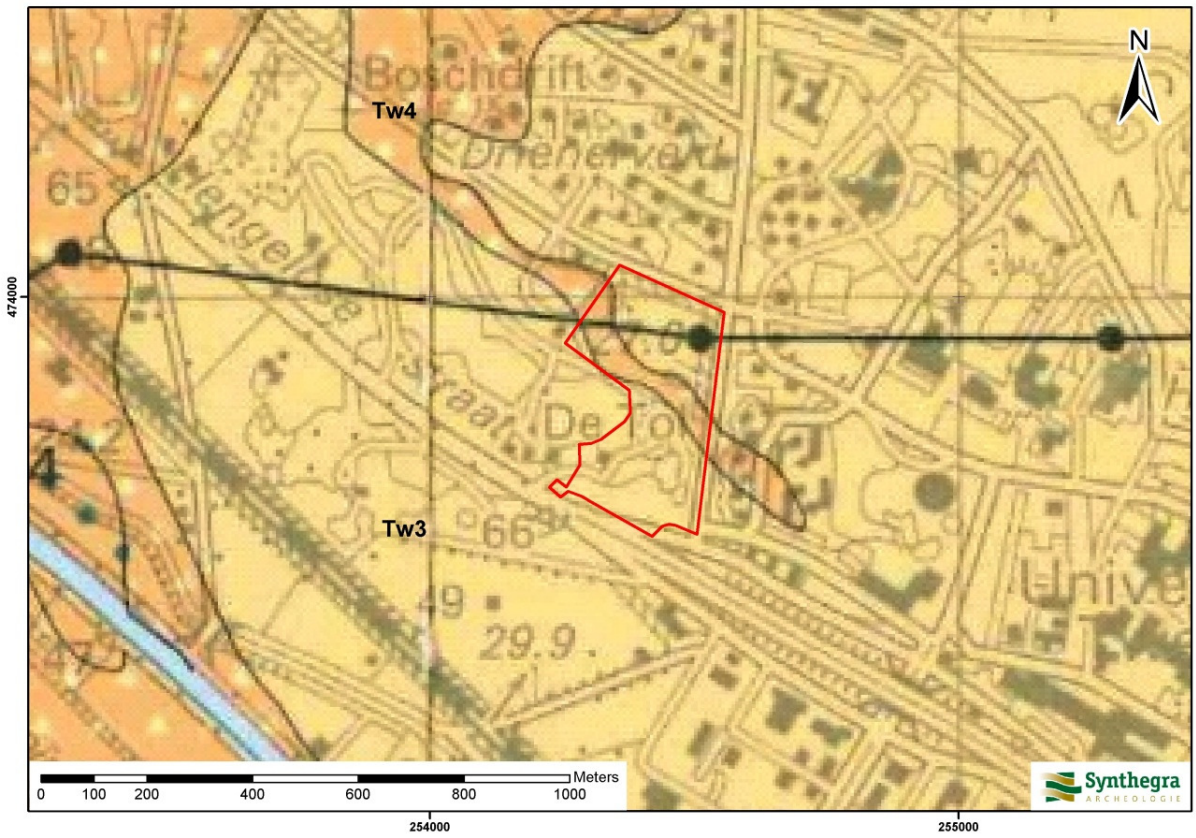
Geologie en geomorfologie

Enschede ligt in het oostelijk zandgebied. Dit gebied wordt gekenmerkt door een sterk verbrokkeld reliëf, waarmee wordt bedoeld dat er op korte afstanden grote verschillen in hoogteligging, bodemtype en waterhuishouding voorkomen. Direct ten oosten van de oude stadskern van Enschede ligt een stuwwal, die is gevormd tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien.

Op de geologische kaart van Nederland schaal 1:50.000 (afbeelding 3.1) staat aangegeven dat de ondergrond binnen het grootste deel van het plangebied uit dekzand bestaat dat dikker is dan 2 m (code Tw3). Van oost naar west loopt een smalle zone waar de ondergrond uit fluvioperiglaciale afzettingen bestaat, die zijn bedekt met een laag dekzand, die dunner is dan 2 m.

[4] De Mulder *et al.* 2003 en via www.dinoloket.nl: Dinoloket, Standaarden, Lithostratigrafische Nomenclator van de Ondiepe Ondergrond.

In de koudste en droogste perioden van de laatse ijstijd, het Weichselien, met name tijdens het Laat-Pleniglaciaal en sommige perioden van het Laat-Glaciaal, was de vegetatie vrijwel verdwenen, waardoor op grote schaal verstuiving door de wind kon optreden. In deze periode zijn de fluvioperiglaciale afzettingen met dekzand bedekt geraakt.[5] Dit (vaak lemige) zand is kalkloos, fijnkorrelig (150 – 210 µm), goed afgerond, goed gesorteerd en arm aan grind en wordt tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel gerekend. Het reliëf, dat hierbij is ontstaan, wordt gekenmerkt door vlaktes, depressies en dekzandkopjes, afgewisseld met langgerekte ruggen. Het dekzand komt voor langs de flanken van de stuwwallen en wordt gekenmerkt door gordelvormige dekzandruggen. Volgens de geomorfologische kaart (afbeelding 2.2) ligt het plangebied in een zone met gordeldekzandwelvingen (code 3L6), al dan niet voorzien van een oud bouwlanddek.



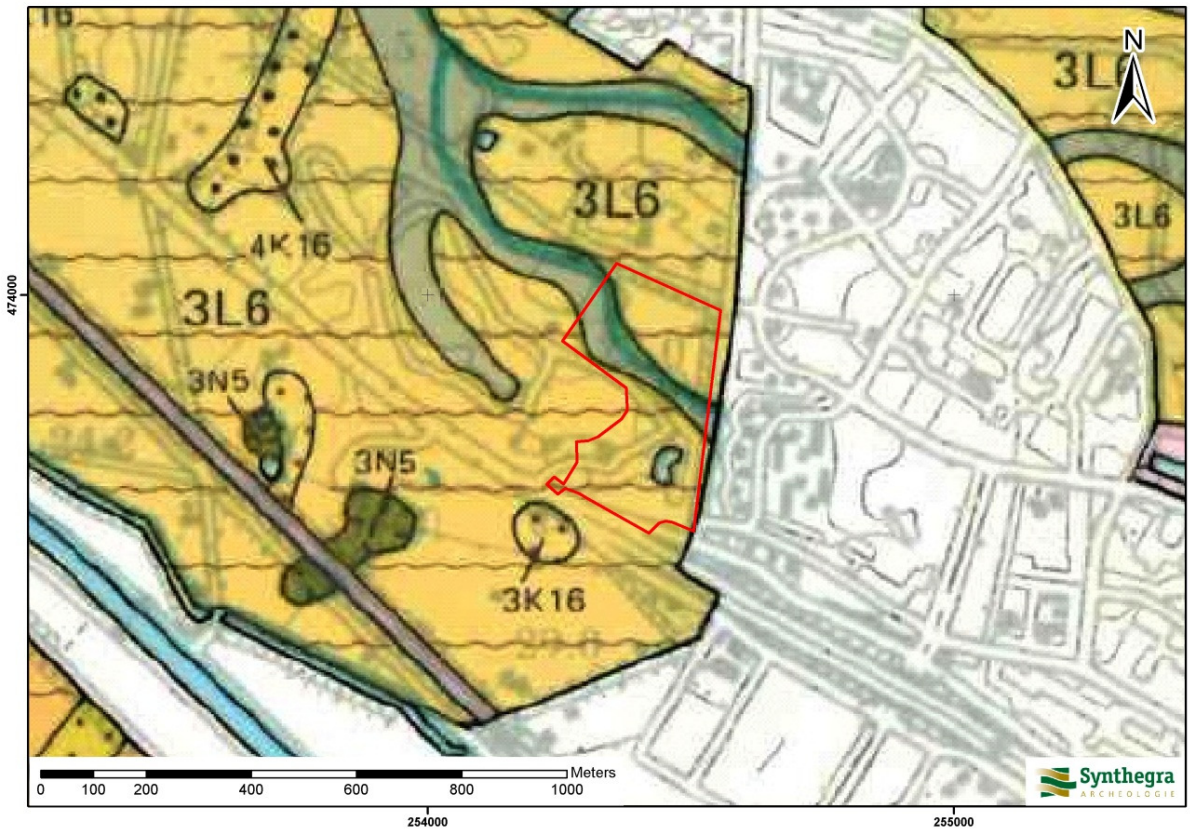
Legenda

Tw3 : dekzand (Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel), dikker dan 2 m

Tw4 : fluvioperiglaciale afzettingen (Formatie van Boxtel)

Afbeelding 2.1: Ligging van het plangebied op de Geologische kaart van Nederland 1:50.000, aangegeven met het rode kader (Bron: NITG-TNO, 2000).

[5] Berendsen 2004, 190.



Legenda

3L6 : gordeldekzand-welvingen, al dan niet met een oud bouwlanddek

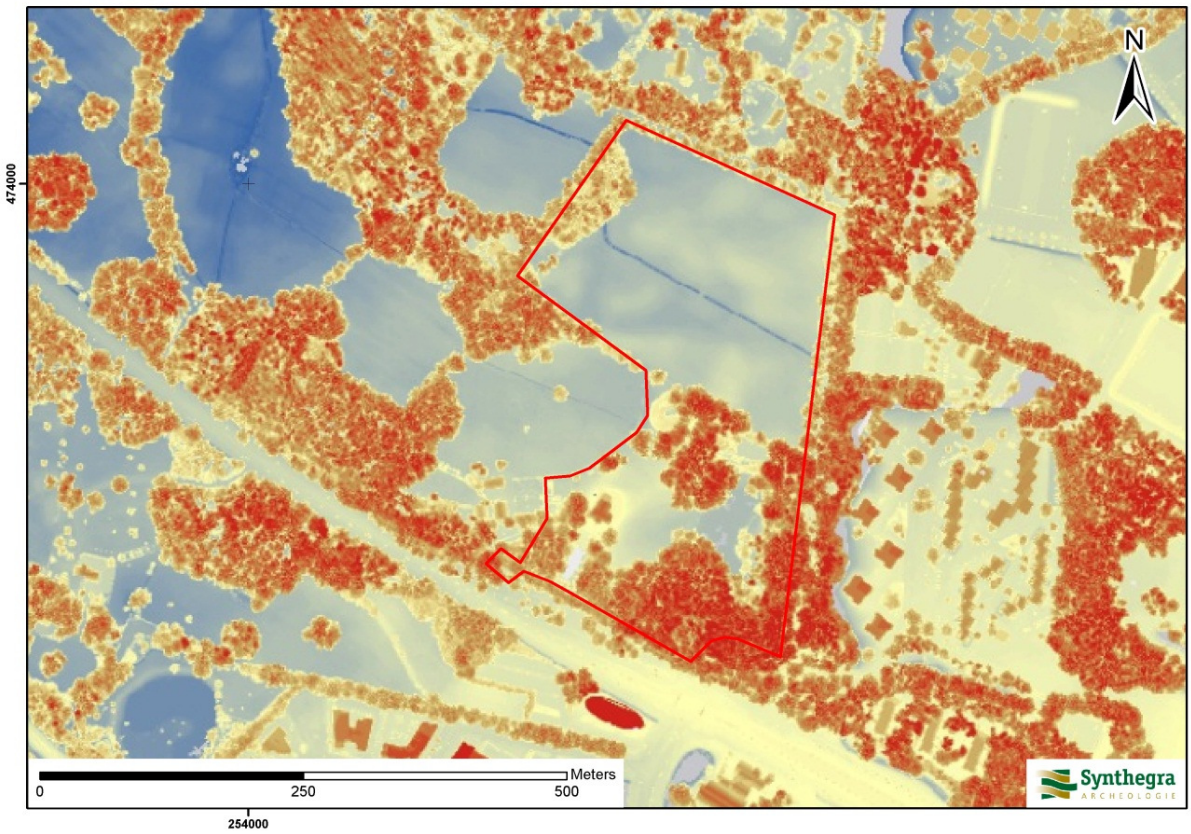
3K16 : gordeldekzandrug

3N5 : laagte zonder randwal

2R2 : dalvormige laagte zonder veen

Afbeelding 2.2: Ligging van het plangebied op de Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000, aangegeven met het rode kader (Bron: Stichting voor Bodemkartering en Rijks Geologische Dienst, 1979).

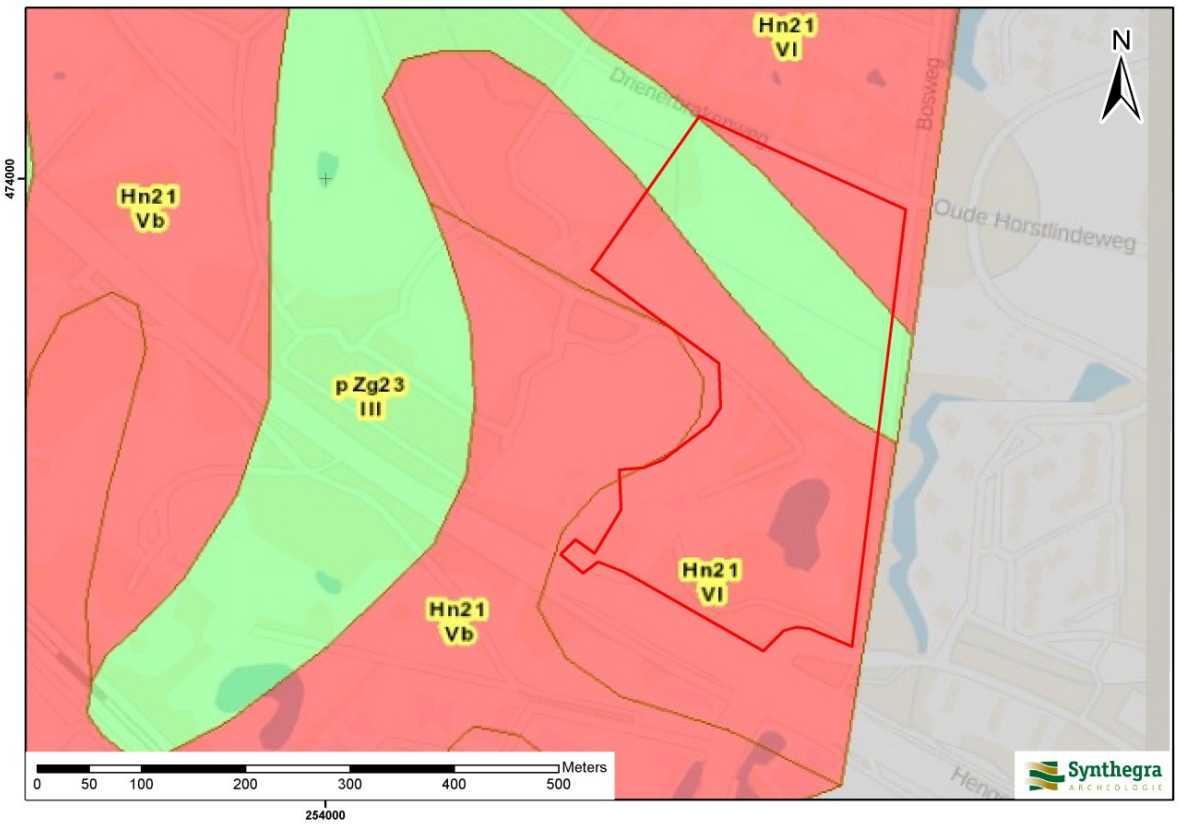
Op de hoogtekaart van het plangebied en omgeving (afbeelding 2.3) is te zien dat het gebied waar het plangebied in ligt zeer geleidelijk afhelt in westelijke richting. Binnen het plangebied zijn geen grote hoogteverschillen van het maaiveld te zien, die zouden kunnen wijzen op afgravingen.



Afbeelding 2.3: Ligging van het plangebied op het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN), aangegeven met het rode kader (Bron: www.ahn.nl).

Bodem

Op de bodemkaart van Nederland schaal 1:50.000 (afbeelding 2.4) staat aangegeven dat er binnen het plangebied twee verschillende bodemtypes worden verwacht. In de noordelijke helft van het plangebied loopt een zone waar beekeerdgronden in lemig fijn zand (code pZg23) voorkomen. In de rest van plangebied worden veldpodzolgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand verwacht.



Afbeelding 2.4: Ligging van het plangebied op de Bodemkaart van Nederland 1:50.000, aangegeven met het rode kader (Bron: https://zoeken.cultureelerfgoed.nl).

In zand vindt, als de grondwaterstand niet te hoog is, het bodemvormende proces podzolering plaats. Bij podzolering worden kleine deeltjes, zoals ijzer, aluminium en humus uitgespoeld door infiltrerend regenwater. Dit proces wordt ook wel uitloging genoemd. Deze deeltjes worden door het water naar beneden getransporteerd en spoelen daar in. De podzolgrond bestaat uit een donkere humeuze bovengrond (A-horizont), waaronder een lichtgrijze E-horizont (uitspoelingshorizont) aanwezig is. Hieronder ligt de bruine B-horizont (inspoelingshorizont), die geleidelijk overgaat in de natuurlijke ondergrond (C-horizont). Afhankelijk van de vroegere bodembewerking is de oorspronkelijke A-, E- en/of B-horizont in meer of mindere mate intact.

Op de bodemkaart staan de gemiddelde grondwaterstanden aangegeven door middel van zogenaamde grondwatertrappen. De veldpodzolgronden hebben een diepe grondwaterstand (grondwatertrap VI). Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen 40 en 80 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 120 cm beneden maaiveld wordt aangetroffen.

De beekeerdgronden (afbeelding 2.3, code pZg23) zijn kenmerkend voor de lage delen in het landschap. Ze hebben een bovengrond (Ap-horizont) van 15-35 cm dik, die direct op de C-horizont ligt. Deze eerdlaag is

onder natuurlijke omstandigheden ontstaan. Op deze laaggelegen gronden wordt veel organisch materiaal geproduceerd, maar is de afbraak laag, vanwege de hoge grondwaterstand. Dit leidt tot het ontstaan van een humeuze eerdlaag. Ter plaatse van de beekeerdgronden geldt grondwatertrap III. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand dieper dan 40 cm en de laagste grondwaterstand tussen de 80 en 120 cm beneden maaiveld wordt aangetroffen.

2.3 Archeologische waarden in en rondom het plangebied

In deze paragraaf wordt gekeken of binnen en rond het plangebied archeologische en/of ondergrondse bouwhistorische waarden bekend zijn. Hiervoor zijn de volgende bronnen binnen de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) geraadpleegd:

- Centraal Archeologisch Archief (CAA)
- Centraal Monumenten Archief (CMA)
- Archeologisch Informatie Systeem (ARCHIS II)

Daarnaast zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

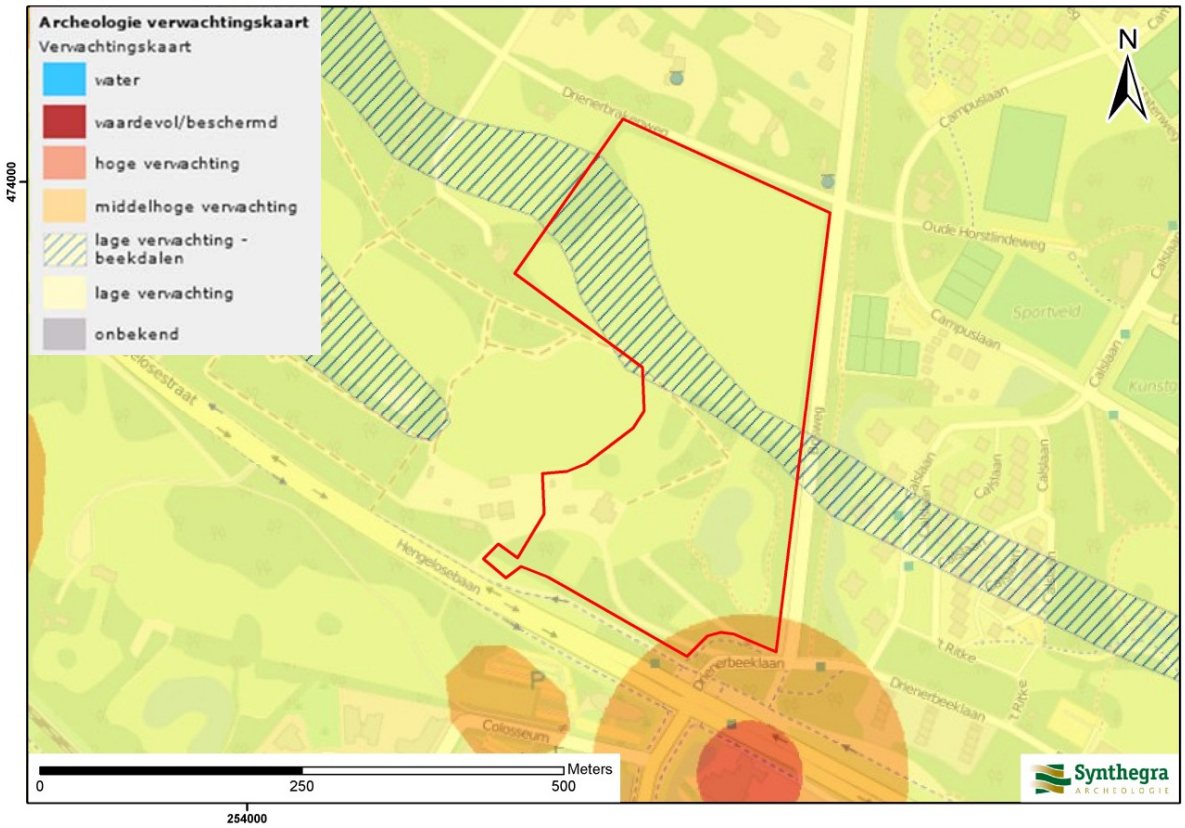
- Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel
- Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Enschede
- gegevens van amateur archeologen

Volgens de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) van de RCE geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting (bijlage 2). Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Overijssel heeft het grootste deel van het plangebied een middelhoge verwachting.[6] In het deel van het plangebied waar op de bodemkaart beekeerdgronden staan aangegeven geldt op de CHW een lage verwachting. Deze kaarten zijn indicatief en zullen voor het opstellen van een gespecificeerd verwachtingsmodel worden genuanceerd en gepreciseerd, aangezien uit deze kaarten niet blijkt wat de aard en ouderdom is van de te verwachten archeologische resten.

Op de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Enschede[7] heeft het plangebied een lage archeologische waarde, dit heeft voor een deel te maken met de ligging in een beekdal. Vanwege het gedetailleerde schaalniveau en het beleid van de gemeente wordt deze kaart als leidend beschouwd.

[6] http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer

[7] www.enschede.nl/ondergrond



Afbeelding 2.5: Ligging van het plangebied op de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Enschede, aangegeven met het rode kader (Bron: www.enschede.nl/ondergrond).

Uit de archieven en ARCHIS II van de RCE blijkt dat binnen het plangebied geen archeologische monumenten, waarnemingen en onderzoeksmeldingen aanwezig zijn (bijlage 2). Uit de directe omgeving (binnen een straal van 500 m) zijn twee onderzoeksmeldingen bekend.

Monumenten, waarnemingen en onderzoeksmeldingen binnen een straal van 500 m van het plangebied:

Onderzoeksmelding 36.740 en 36.741:
Beide onderzoeksmeldingen betreffen in 2009 door RAAP uitgevoerde bureauonderzoeken. Een nadere beschrijving van deze onderzoeken is in de gegevens van Archis 2 niet gegeven. De rapporten van beide onderzoeken zijn via de gangbare kanalen (DANS, Archis, ruimtelijkeplannen.nl of elders op internet) niet te achterhalen.

De lokale vereniging Stichting Historische Sociëteit Lonneker-Enschede is via email benaderd en heeft op de vraag of bij hen nog informatie uit het plangebied bekend is (die niet bij de RCE is gemeld) geantwoord dat hem geen informatie bekend is.

2.4 Historische ontwikkeling

Voor de historische ontwikkeling is historisch kaartmateriaal en relevante achtergrondliteratuur geraadpleegd, dat in onderstaande paragraaf is weergegeven.

De naam Enschede komt voor het eerst in de schriftelijke bronnen voor in 1118-1119 als *Aneschedhe* en *Aneschethe*. De letterlijke betekenis van *Schede* is 'scheiding', zoals bijvoorbeeld een waterscheiding, grens of wellicht een heuvelrug.[8] Het kan tevens 'aan de Es' (naar het uitgebreide essencomplex aan de oostkant van de stad) betekenen.[9]

Het landhuis van Buitenplaats 'De Tol' dateert uit 1906/1914. Het huis is in opdracht van de textielfabrikant N.G. van Heek ontworpen door de architect G. Beltman (Enschede). In 1914 is het landhuis aan de achterzijde vergroot naar een plan van de architect A.G. Beltman. Door deze verschillende bouwfasen vertoont het huis een bijzondere combinatie van de Engelse landhuisstijl en neoclassicistische details. De tuin heeft een landschappelijke aanleg (P.H. Wattez) met een grote vijverpartij en een gedeelte met bomen waar tot 1999 een tennishuisje heeft gestaan. Direct voor het huis (aan de zuidwestzijde) is een geometrische rozentuin gesitueerd. De buitenplaats is van algemeen belang vanwege de architectuur- en cultuurhistorische waarden die tot uitdrukking komen in :

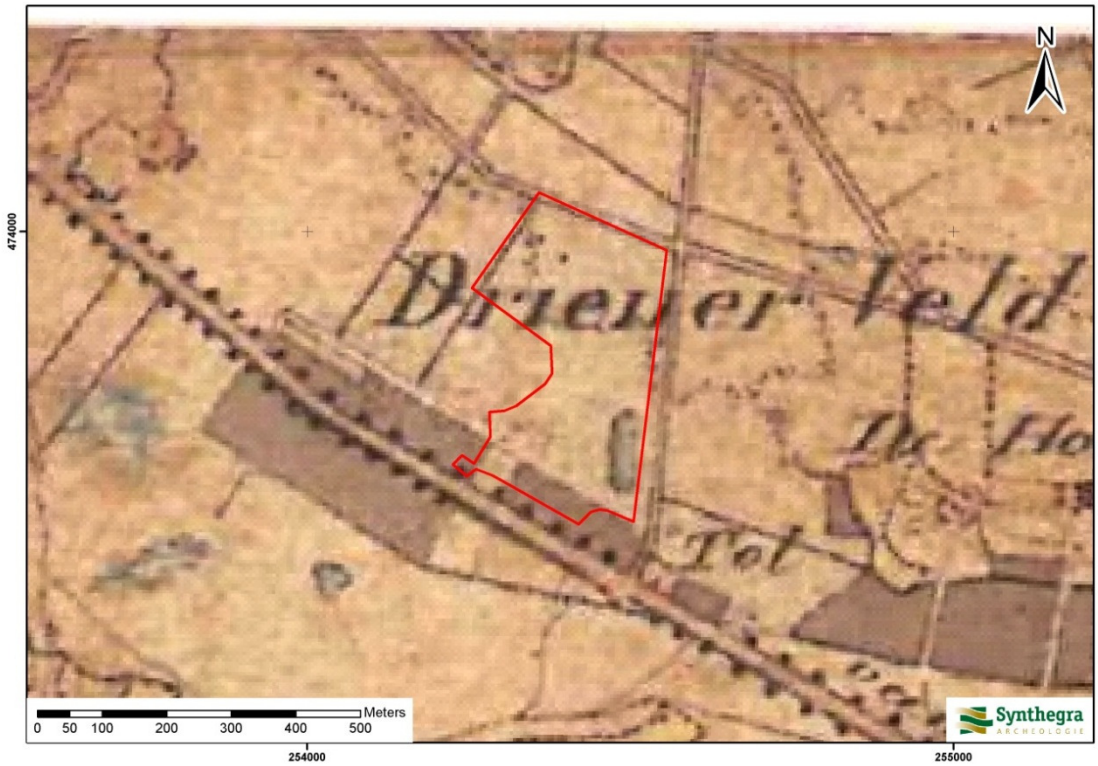
- de typologie; als voorbeeld van een karakteristieke Twentse fabrikantenbuitenplaats met landhuis in een landschappelijke aanleg;
- de oorspronkelijke functie van buitenhuis van de textielfabrikant N.G. van Heek;
- de bouwstijl waarbij elementen uit de Engelse landhuisstijl zijn gecombineerd met neoclassicistische details;
- de redelijke mate van gaafheid van het exterieur en interieur;
- de ensemblewaarde met de landschappelijke tuin en de naastgelegen boerderij met koetshuis.[10]

Op de kaart uit 1830-1850 (afbeelding 2.6) wordt het plangebied aangeduid met het toponiem Drienerveld. Ook staat het toponiem "Tol" aangegeven. De wegstructuur rond het plangebied komt in grote lijnen overeen met de ligging van de huidige wegen. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig, wel is een waterpartij te zien, ter plaatse van de huidige vijver in het plangebied. Ook lijkt een beek het plangebied te doorsnijden. De beek loopt vanaf de noordwesthoek tot ongeveer het midden van de oostzijde van het plangebied.
Ook op de kaart uit circa 1908 (afbeelding 2.7) is geen bebouwing in het plangebied te zien.
Op de kaart uit 1955-1965 (afbeelding 2.8) is een oost-west georiënteerd pad te zien die het plangebied ongeveer in het midden doorsnijdt. Aan de zuidzijde van het plangebied is een halfrond pad te zien waaraan het landhuis ligt.

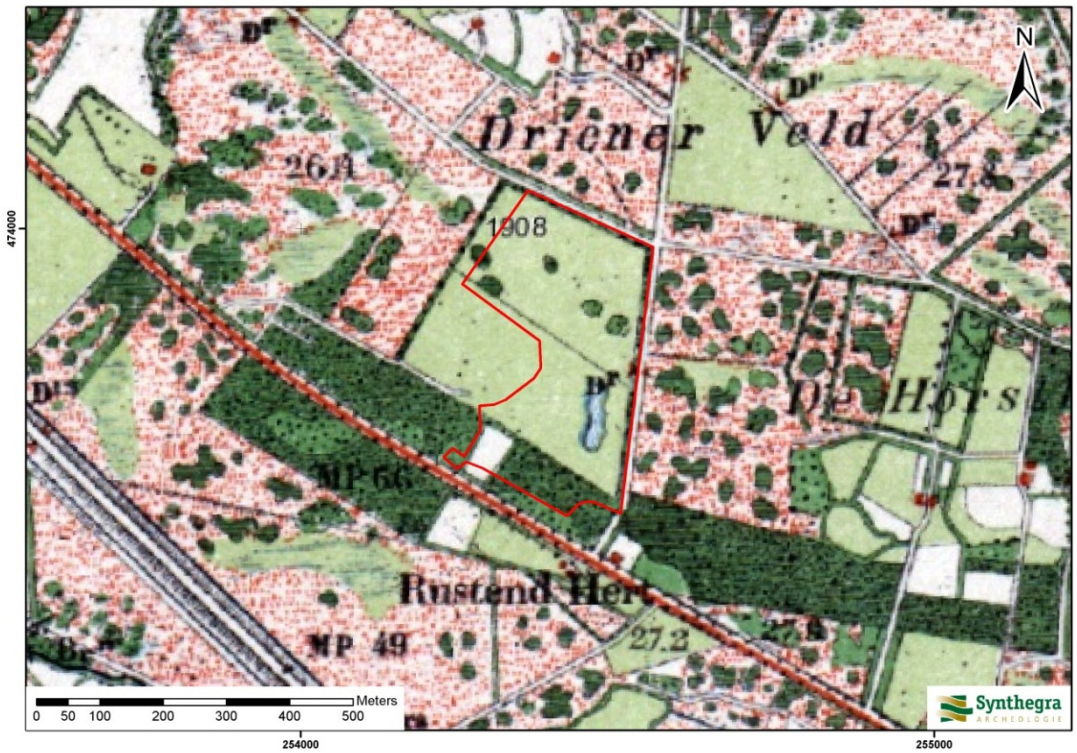
[8] Van Berkel en Samplonius 2006, 128.

[9] http://www.enschede-stad.nl

[10] bestemmingsplan Drienerbraken - Kristalbad



Afbeelding 2.6: Ligging van het plangebied op de kaart uit circa 1830-1855, aangegeven met het rode kader (Bron: Wolters Noordhoff Atlasproducties 1990, Oost-Nederland).



Afbeelding 2.7: Ligging van het plangebied op de kaart uit 1908, aangegeven met het rode kader (Bron: Rijksdienst voor Cultureel erfgoed).

Afbeelding 2.8: Ligging van het plangebied op de kaart uit circa 1955-1965, aangegeven met het blauwe kader (Bron: Uitgeverij 12 Provinciën, 2006/2007).

Bodemverstoring

Binnen het plangebied zijn geen bodemverontreinigingen, saneringen of ondergrondse olietanks, benzinepompinstallaties en dergelijke bekend waardoor archeologische resten mogelijk verloren zijn gegaan.[11]

[11] www.bodemloket.nl

2.5 Gespecificeerde archeologische verwachting

Op basis van bovenstaand bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld, waarvan de essentie is weergegeven in tabel 2.1.

Volgens de IKAW geldt een lage archeologische verwachting (bijlage 2). Op de Gemeentelijke Verwachtingskaart heeft het plangebied ook een lage archeologische waarde.

Het grootste deel van het plangebied ligt op gordeldekzandwelvingen. Door het noordelijke deel van het plangebied loopt van zuidoost naar noordwest een dalvormige laagte zonder veen. Gezien de ouderdom van de te verwachte afzettingen kunnen in het plangebied vindplaatsen aanwezig zijn vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd.

Op de stuwwallen in Nederland zijn vele losse vondsten uit het midden-paleolithicum gedaan.[12] Als woon- en verblijfplaats hebben de prehistorische bewoners uit het paleolithicum en mesolithicum vaak voor flanken van hoger liggende terreingedeelten in het landschap gekozen, bij voorkeur in de buurt van water. De hogere terreingedeelten, zoals de stuwwallen, zijn bebost geweest. Deze bossen hebben een functie als houtvoorziening voor de prehistorische mens en zijn lang intact gebleven. De stuwwal is waarschijnlijk bezocht door rondtrekkende jager-verzamelaars. Het plangebied zelf ligt aan de westelijke voet van een stuwwal in een gordeldekzandgebied. Archeologische resten kunnen worden verwacht in de bovengrond van de podzolgrond of de minerale eerdlaag van de beekeerdgrond. Sporen uit deze periode zijn over het algemeen ondiep. Aangezien er geen plaggendek aanwezig is zijn de eventueel aanwezige archeologische resten kwetsbaar voor landbewerking. Er zijn in de omgeving geen vondsten bekend uit deze perioden. Aan het plangebied wordt een middelhoge verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het paleolithicum en het mesolithicum.

Met de introductie van landbouw en veeteelt vanaf het neolithicum worden jagen en verzamelen steeds minder belangrijk, totdat ze uiteindelijk grotendeels vervangen zijn. De mensen bouwen (semi)permanente nederzettingen. Hiervoor kiest de mens nog steeds voor de hoger gelegen gronden, waar ook de landbouwactiviteiten ontwikkeld worden. De landschappelijke situatie is nog altijd gelijk aan de voorafgaande periode. daarom is de verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen hoog voor het plangebied. Archeologische resten uit deze periode bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere grondsporen zoals paalgaten, afvalkuilen en waterputten. Door het graven van waterputten wordt de mens minder afhankelijk van stromend water. Archeologische resten worden verwacht in de bovengrond van de podzolgrond of de minerale eerdlaag van de beekeerdgrond en kunnen tot diep in de C-horizont reiken. Er zijn in de omgeving geen vondsten bekend uit deze perioden. Aan het plangebied wordt een middelhoge verwachting toegekend voor archeologische resten uit de het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen.

In de late middeleeuwen vindt er een verandering in het nederzettingspatroon plaats. De landschappelijke situatie speelt vanaf dan een kleinere rol. Het plangebied ligt buiten de bewoningskern van Enschede. Op het historische kaartmateriaal is te zien dat (in de directe omgeving van) het plangebied gen historische

[12] Louwe Kooijmans e.a. 2005, 105.

boerderijlocatie aanwezig is. Er zijn geen vondsten bekend uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd in de directe of wijde omgeving van het plangebied. Daarom wordt de verwachting voor nederzettingsresten uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd op laag gesteld.

Periode	**Verwachting**	**Verwachte kenmerken vindplaats**	**Diepteligging sporen**
paleolithicum – mesolithicum	middelhoog	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	vanaf maaiveld
neolithicum – vroege middeleeuwen	middelhoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	vanaf maaiveld
late middeleeuwen – nieuwe tijd	laag		vanaf maaiveld

Tabel 2.1: Archeologische verwachting per periode.

3 Inventariserend Veldonderzoek

3.1 Methode

Ter aanvulling van het gespecificeerde verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek is een verkennend booronderzoek met een boordichtheid van ten minste 6 boringen per hectare uitgevoerd. Het verkennend booronderzoek is toegespitst op de vijf locaties waar daadwerkelijk ingrepen gaan plaatsvinden. Daarom zijn er op elk van deze vijf locaties vijf boringen uitgevoerd. In totaal zijn er dus 25 boringen uitgevoerd. Vanwege het geringe oppervlak van de deelgebieden zijn de boringen zo gelijkmatig mogelijk over het plangebied verdeeld. De exacte boorlocaties zijn ingemeten met een Rover GRX1 GPS apparaat. Hierbij zijn ook de maaiveldhoogtes ter plaatse van de boringen gemeten. Ter plaatse van boring 2, 6 en 25 had de GPS geen ontvangst door de dichte vegetatie. Van deze boringen is de maaiveldhoogte daarom niet gemeten.

Er is geboord met een Edelmanboor met een diameter van 7 cm, waar nodig aangevuld met een zuigerboor met een diameter van 4 cm. De boringen zijn uitgevoerd tot minimaal 25 cm in de C-horizont. Het opgeboorde sediment is verbrokkeld en versneden en geïnspecteerd op de aanwezigheid van archeologische indicatoren. De boringen zijn lithologisch beschreven conform de NEN 5104[13] en bodemkundig[14] geïnterpreteerd.

3.2 Beschrijving en interpretatie van de boorgegevens

De locaties van de boringen staan in bijlage 3 en de boorprofielen in bijlage 4. Ter verduidelijking van de beschrijving en interpretatie van de boorgegevens zijn de boringen ook op het AHN en op de bodemkaart geprojecteerd. Binnen het terrein zijn geen grote hoogteverschillen waargenomen. Het terrein is dus relatief vlak. Het terrein was ten tijde van het veldonderzoek zeer nat. Grote delen van het weiland in het noordelijke deel van het plangebied stond onder een dunne laag water.

<u>Noordelijk deel van het plangebied (Landgoed De Tolbeeck)</u>

In dit deel van het plangebied zijn boring 1 tot en met 15 uitgevoerd. Met uitzondering van boring 7 is aan de basis van al deze boringen matig fijn zand aangetroffen, dat tekenen van verspoeling vertoont. In boring 13 en 14 is het zand matig tot sterk grindig. Dit zand is geïnterpreteerd als fluvioperiglaciale afzettingen en wordt gerekend tot de Formatie van Boxtel. Aan de basis van boring 7 is goed gesorteerd, matig fijn zand aangetroffen, dat op grond van lithologie geïnterpreteerd kan worden als dekzand. Op grond van de hoogteligging is het echter waarschijnlijker dat ook dit zand onder de fluvioperiglaciale afzettingen geschaard moet worden. De top van dit zand is in wisselende mate roesthoudend. Direct op de C-horizont van de fluvioperiglaciale afzettingen ligt een laag matig tot sterk humeus donkergrijs zand, de A-horizont. De bodem die ter plaatse van deze boringen is aangetroffen kan geclassificeerd worden als een beekeerdgrond, wat op grond van de bodemkaart ook werd verwacht. Ter plaatse van boring 13 en 14 zijn recente verstoringen van de bodem aangetroffen die dieper reiken dan de bouwvoor. In dit deel van het plangebied (afbeelding 3.1) is de top van het bodemprofiel kapotgereden door zwaar materieel.

[13] Nederlands Normalisatie-instituut, 1989.

[14] De Bakker en Schelling, 1989.

Afbeelding 3.1: het kapotgereden deel van het plangebied, ter plaatse van boring 13 en 14 (Foto: Synthegra B.V.).

Zuidelijk deel van het plangebied (Landgoed De Tol)

In dit deel van het plangebied zijn boring 16 tot en met 25 uitgevoerd.

Aan de basis van boring 16 tot en met 20, die ter plaatse van het geplande zwembad zijn gezet, is aan de basis een laag matig fijn, matig siltig zand aangetroffen, dat geïnterpreteerd kan worden als dekzand. Het dekzand wordt gerekend tot het Laagpakket van Wierden, dat onderdeel is van de Formatie van Boxtel. Direct op de C-horizont van het dekzand ligt een laag matig tot sterk humeus donkergrijs zand, de A-horizont. In boring 18 tot en met 20 zijn recente verstoringen van de bodem vastgesteld tot een diepte van 45 à 70 cm beneden maaiveld, die kan worden toegeschreven aan het gebruik van dit gebied als tuin van het bestaande landgoed.

Afbeelding 3.2: huidige situatie ter plaatse van het geplande zwembad (Foto: Synthegra B.V.).

Boring 21 tot en met 25 zijn uitgevoerd ter plaatse van de geplande uitbreiding van de vijver. In het zand aan de basis van deze boringen zijn kleine grindjes waargenomen, waardoor het wordt geïnterpreteerd als fluvioperiglaciale afzettingen. Ook in deze boringen ligt de A-horizont met een scherpe ondergrens op de C-horizont. Van een veldpodzolgrond, die in dit deel van het plangebied werd verwacht zijn geen restanten aangetroffen. Blijkbaar is de ondergrond hier, net als ter plaatse van boring 16 tot en met 20 verstoord door het gebruik van dit gebied als tuin van het landgoed.

3.3 Archeologische indicatoren

Bij de controle van het opgeboorde bodemmateriaal zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

3.4 Archeologische interpretatie

Landgoed De Tolbeeck

De boringen die in dit deel van het plangebied zijn gezet bevinden zich, gezien het kaartbeeld op het AHN en de bodemkaart in een zone waar in het verleden een beek heeft gestroomd en waar beekeerdgronden voorkomen. Op grond van deze landschappelijke ligging, die ongunstig is voor bewoning ter plaatse, wordt de kans dat er hier een archeologische vindplaats aanwezig is klein geacht. De middelhoge verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het paleolithicum en het mesolithicum als voor nederzettingsresten uit de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

Landgoed De Tol

De natuurlijke veldpodzolgrond is in het hele plangebied verstoord. Vuursteenvindplaatsen bestaan voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen en ondiepe grondsporen, zoals haardkuilen, en bevinden zich in de bovengrond van de oorspronkelijke podzolgrond. Aangezien de bodem is verstoord, zijn eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen verloren gegaan. De hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen kan daarom naar laag worden bijgesteld.
Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Tijdens het booronderzoek is gebleken dat de ondergrond op verschillende plaatsen verspreid over het plangebied is verstoord tot een stuk in de C-horizont. De kans dat er ter plaatse van de tijdens het verkennend onderzoek onderzochte deelgebieden een archeologische vindplaats intact aanwezig is wordt daarom klein geacht. Daarom kan de verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen aan te treffen voor het plangebied naar laag worden bijgesteld.

Het verkennend booronderzoek heeft geen aanleiding gegeven om de lage verwachting voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd binnen het plangebied aan te passen.

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Inleiding

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd gold een lage verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen van deze verwachting.

4.2 Conclusies / beantwoording onderzoeksvragen

- *Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?*
  De ondergrond van het plangebied bestaat uit fluvioperiglaciale afzettingen (Formatie van Boxtel). Deze afzettingen zijn plaatselijk bedekt met een laag dekzand (Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel) die dunner blijkt te zijn dan op grond van het bureauonderzoek werd verwacht.
  In het noordelijk deel van het plangebied (boring 1 tot en met 15) zijn beekeerdgronden aangetroffen, die alleen ter plaatse van boring 13 en 14 recent is verstoord. In het zuidelijk deel van het plangebied (boring 16 tot en 25) is het natuurlijk bodemprofiel (naar verwachting een veldpodzolgrond) niet meer intact, maar verstoord door het gebruik van dit gebied als tuin van het bestaande landgoed De Tol.

- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?*
  De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

De lage verwachting voor de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd blijft op grond van de resultaten van het veldwerk bestaan.

4.3 Aanbevelingen

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Met nadruk willen wij de opdrachtgever erop wijzen dat dit advies nog niet betekent dat al bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Enschede), die vervolgens een besluit neemt.

Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Synthegra wil de opdrachtgever er daarom op wijzen dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht geldt bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of bij de hem vertegenwoordigende bevoegde overheid, de gemeente Enschede.

Literatuur en kaarten

Literatuur

Bakker, H. de en J. Schelling, 1989: *Systeem van bodemclassificatie voor Nederland, de hogere niveaus*. Staring Centrum, Wageningen.

Berendsen, H.J.A., 2004: *De vorming van het land*. Van Gorcum, Assen.

Berendsen, H.J.A., 2005: *Landschappelijk Nederland*. Van Gorcum, Assen.

Berkel, G. van, en K. Samplonius, 2006: *Nederlandse plaatsnamen. Herkomst en Historie.* Prisma, Utrecht.

Mulder, E.F.J. de, M.C. Geluk, I.L. Ritsema, W.E. Westerhoff en T.E. Wong, 2003: *De ondergrond van Nederland*. Wolters-Noordhoff, Groningen/Houten

Nederlands Normalisatie-instituut, 1989: *NEN 5104 Geotechniek - Classificatie van onverharde grondmonsters.* Nederlands Normalisatie-instituut, Delft.

Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, 2006: *Leidraad inventariserend veldonderzoek; Deel: karterend booronderzoek (aanvulling op de KNA 3.1)*. SIKB, Gouda.

Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, 2014: *Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.3.* SIKB, Gouda.

Kaarten

NITG-TNO, 2000: *Geologische Kaart van Nederland schaal 1:50.000, blad 34 Oost/35, Eschede Oost/Glanerburg,* Utrecht.

Stichting voor Bodemkartering en Rijks Geologische Dienst, 1979: *Geomorfologische kaart van Nederland schaal 1:50.000, blad 34 (Enschede),* Wageningen/Haarlem.

Topografische Dienst, 1998: *Topografische kaart van Nederland, schaal 1:25.000.* Emmen.

Uitgeverij 12 Provinciën, 2006/2007: *Atlas van Topografische kaarten. Nederland 1955-1965, schaal 1:50.000.* Landsmeer.

Wolters Noordhoff Atlasproducties, 1990: *Grote Historische Atlas van Nederland; 3 Oost Nederland 1830–1855, schaal 1:50.000.* Groningen.

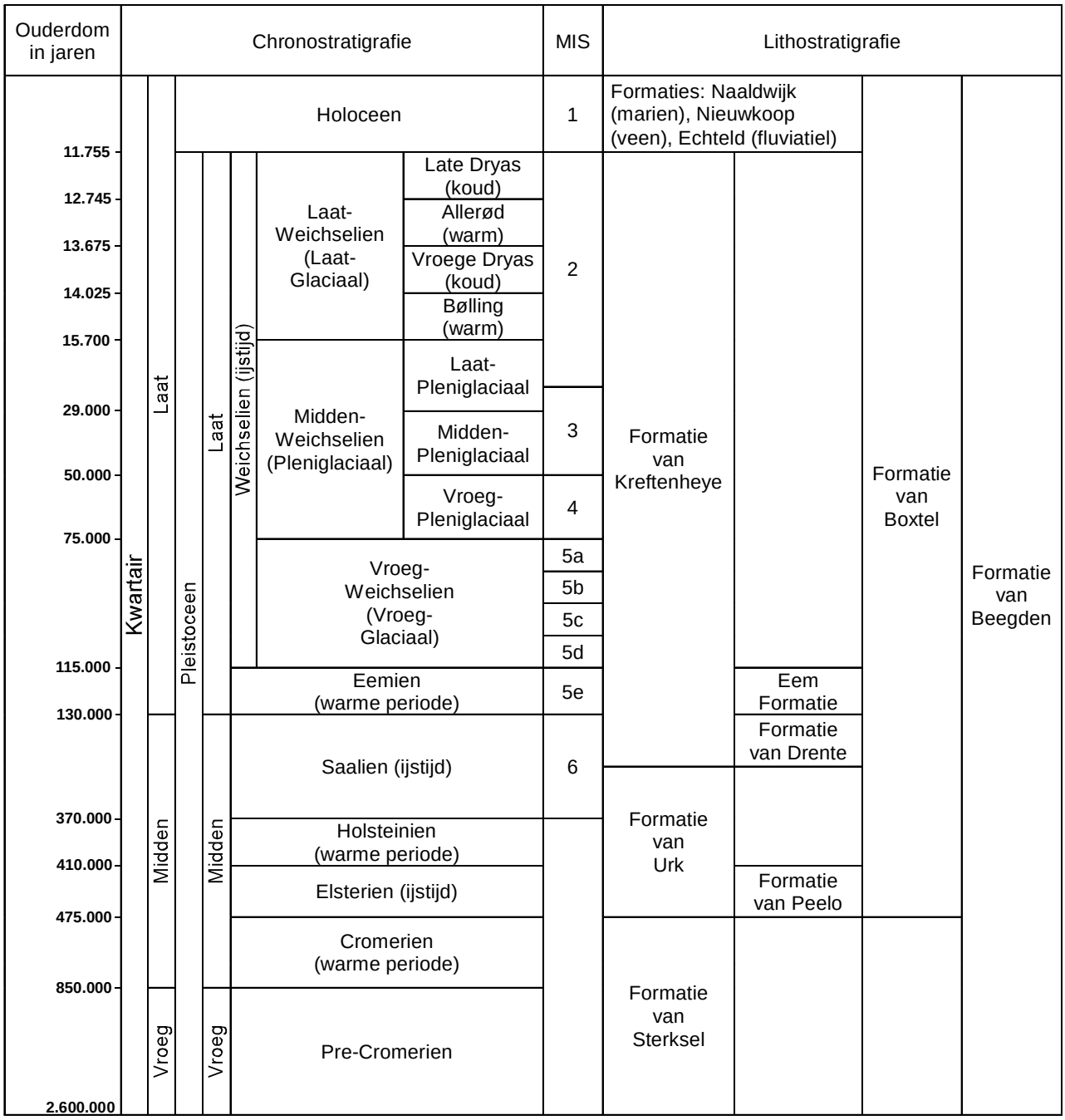
Internet (geraadpleegd februari 2016)

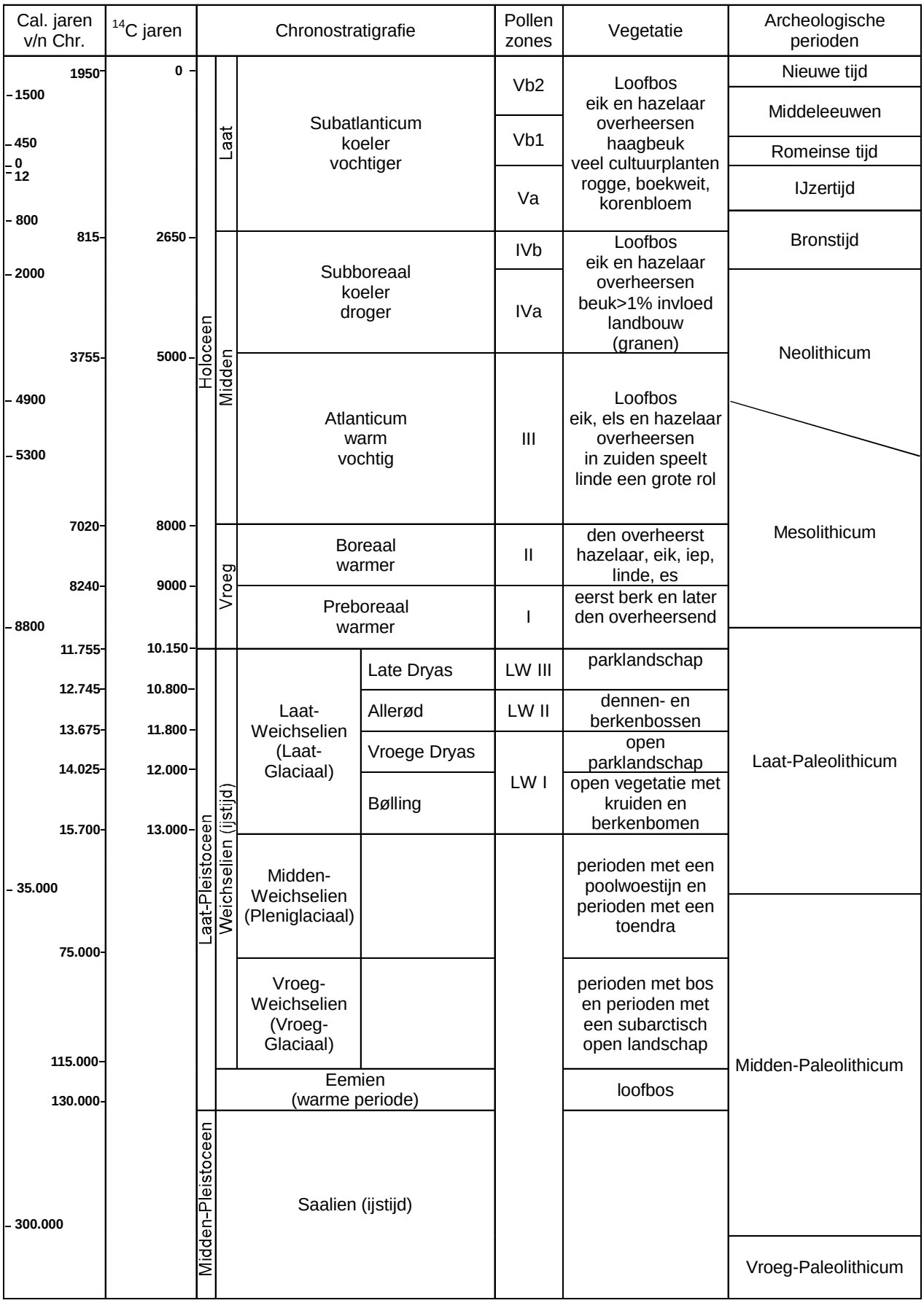
https://zoeken.cultureelerfgoed.nl
www.ahn.nl
www.bodemloket.nl
www.dinoloket.nl
www.enschede.nl/ondergrond
http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer

Bijlagen:

Bijlage 1: Overzicht van relevante geologische en archeologische tijdvakken

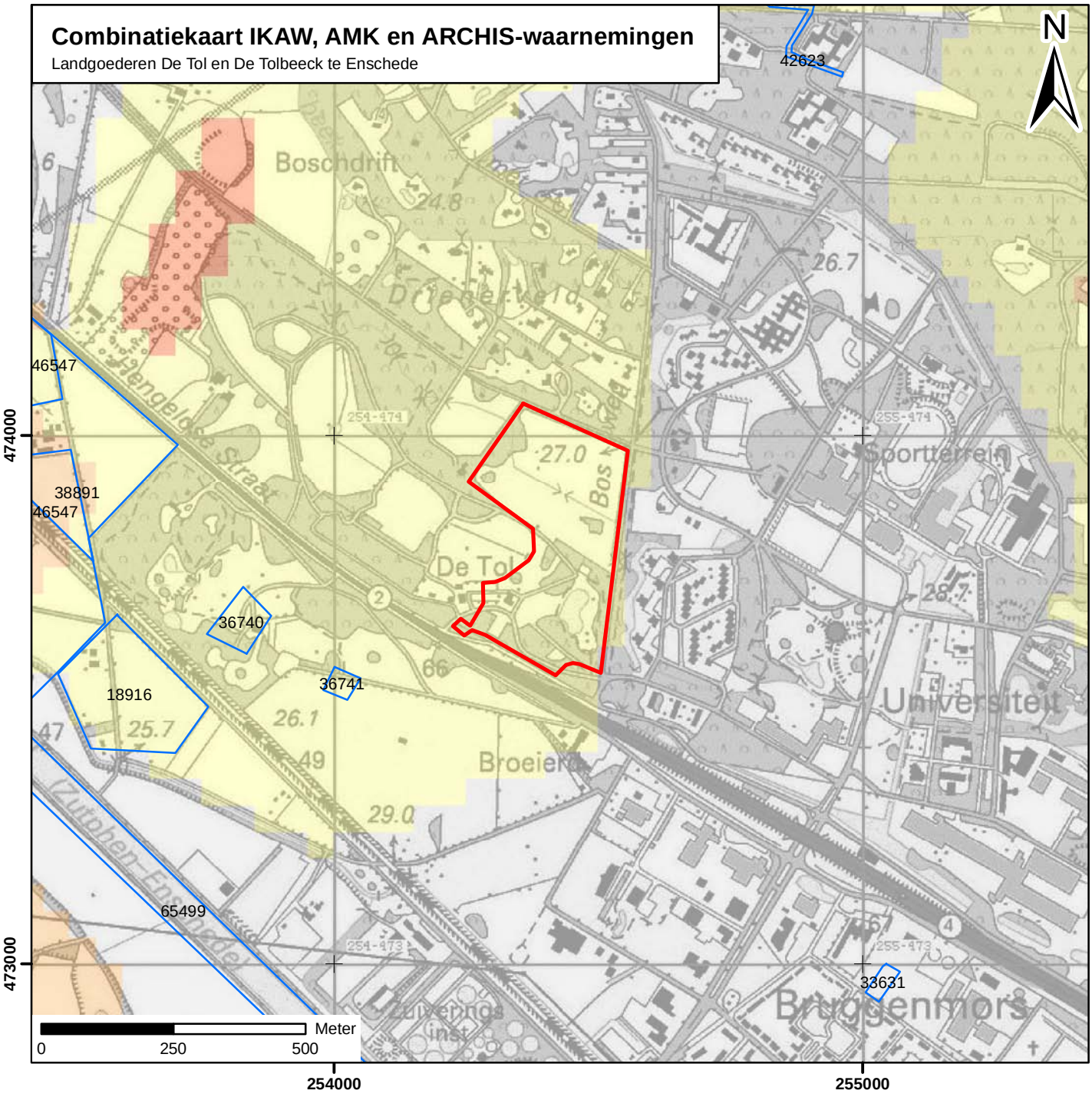
Overzicht geologische en archeologische tijdvakken





Chronostratigrafie voor Noordwest-Europa volgens Zagwijn (1974), Vandenberghe (1985) en De Mulder *et al.* (2003). Lithostratigrafie volgens De Mulder *et al.* (2003). Mariene isotoop stadium (MIS) volgens Bassinot *et al.* (1994). Atmosferische data volgens Stuiver *et al.* (1998). Zuurstofisotoop calibratie (OxCal) versie 3.9 Bronk Ramsey (2003), toegepast op het Laat-Weichselien en het Holoceen. Archeologische periode-indeling en ouderdom volgens de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). Vegetatie bewerkt volgens Berendsen (2000). Pollenzones volgens P. Vos & P. Kiden (2005).

Bijlage 2: Combinatiekaart IKAW, AMK en Archis waarnemingen



Legenda

archeologische verwachting trefkans

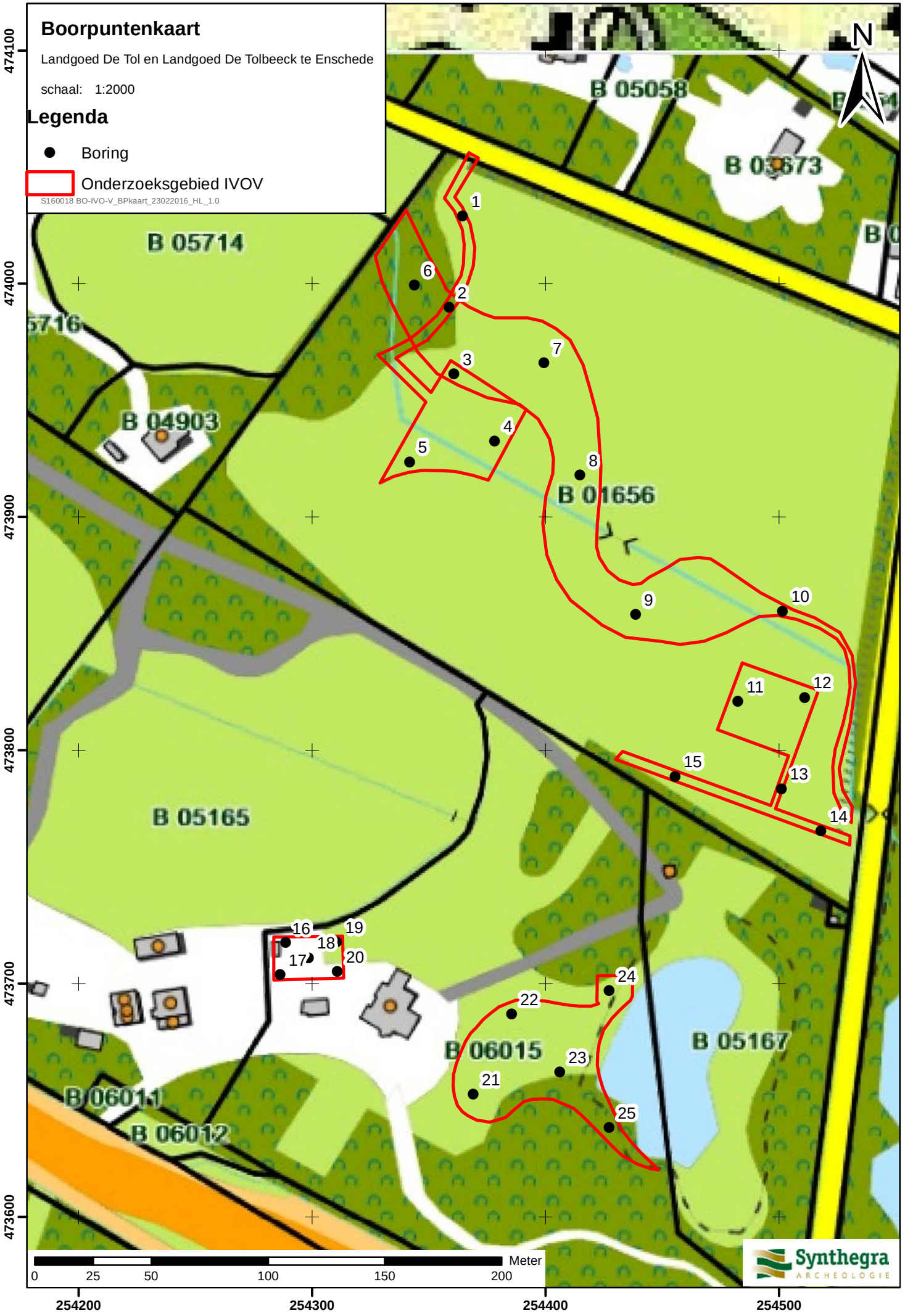
- hoog (water)
- middelhoog (water)
- laag (water)
- water
- hoog
- middelhoog
- laag
- zeer laag
- niet gekarteerd
- onbekend
- onderzoeksmeldingen

Archeologisch monument + monumentnummer

- Terrein van archeologische waarde
- Terrein van hoge archeologische waarde
- Terrein van zeer hoge archeologische waarde
- Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- plangebied

Synthegra ARCHEOLOGIE

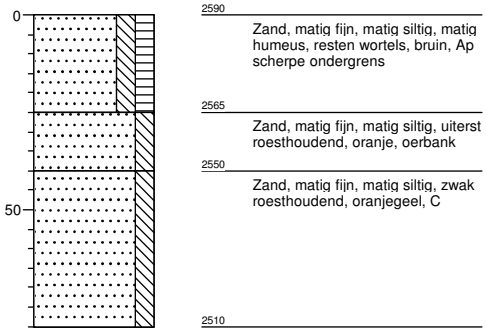
Bijlage 3: Boorpuntenkaart


Boorpuntenkaart
Landgoed De Tol en Landgoed De Tolbeeck te Enschede
schaal: 1:2000
Legenda
Boring
Onderzoeksgebied IVOV
S160018 BO-IVO-V_BPkaart_23022016_HL_1.0
N
B 05058
B 05714
B 04903
B 01656
B 05165
B 06015
B 05167
B 06011
B 06012
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
474100
474000
473900
473800
473700
473600
254200
254300
254400
254500
0
25
50
100
150
200
Meter
Synthegra
ARCHEOLOGIE

Bijlage 4: Boorprofielen

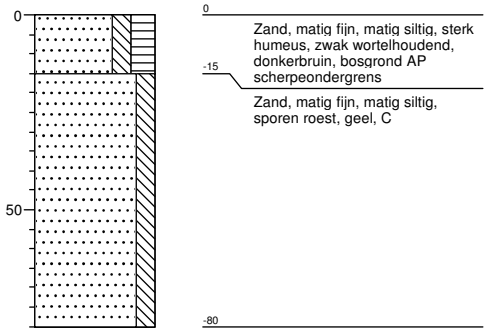
Boring: 1

X: 254364,47
Y: 474029,09



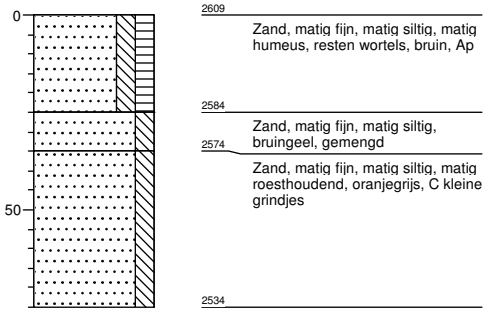
Boring: 2

X: 254358,68
Y: 473989,95



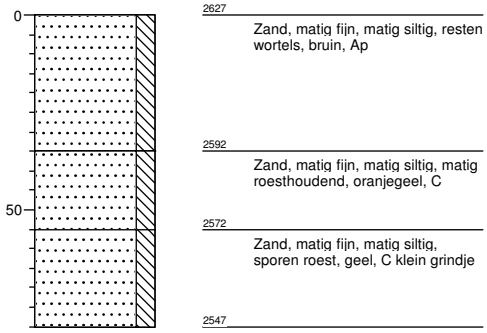
Boring: 3

X: 254360,77
Y: 473961,39



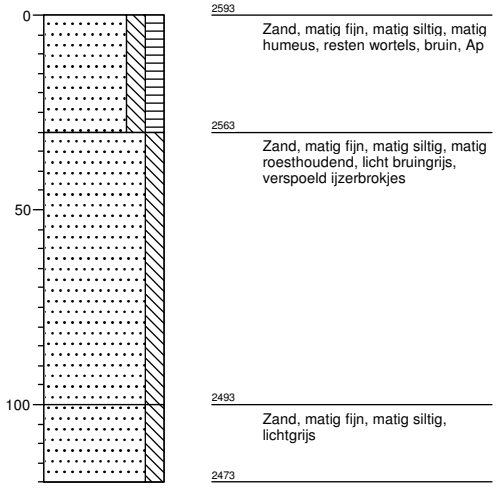
Boring: 4

X: 254378,32
Y: 473932,80



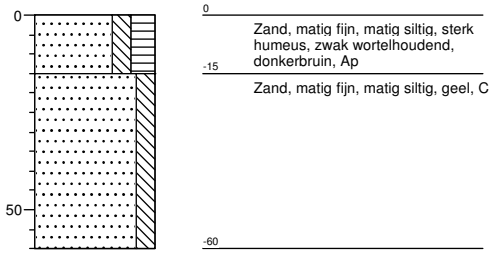
Boring: 5

X: 254341,68
Y: 473923,87



Boring: 6

X: 254343,87
Y: 473999,47

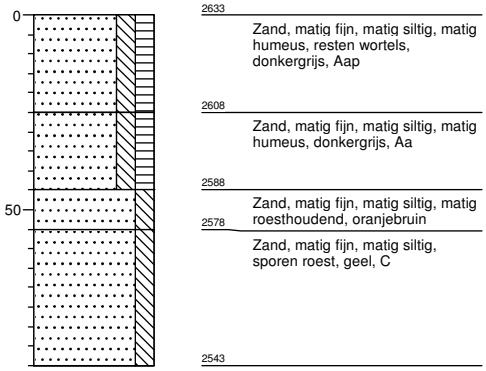


Projectnaam: Landgoed De Tol en Landgoed De Tolbeeck te Enschede

Projectcode: S160018

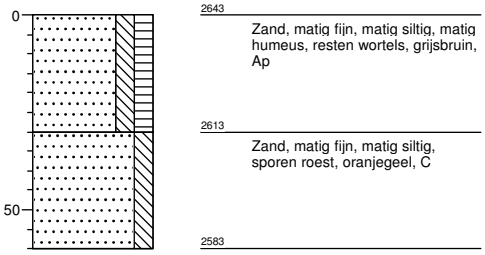
Boring: 7

X: 254399,45
Y: 473966,08



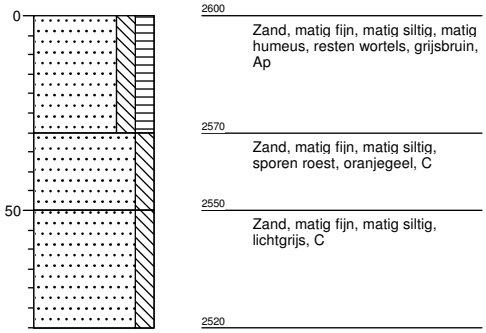
Boring: 8

X: 254414,72
Y: 473917,92



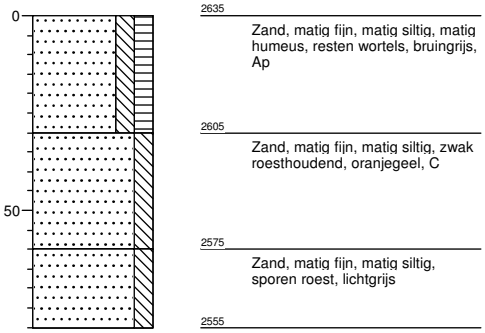
Boring: 9

X: 254438,64
Y: 473858,12



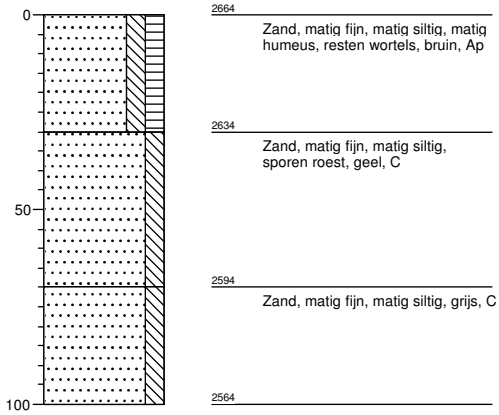
Boring: 10

X: 254501,51
Y: 473859,76



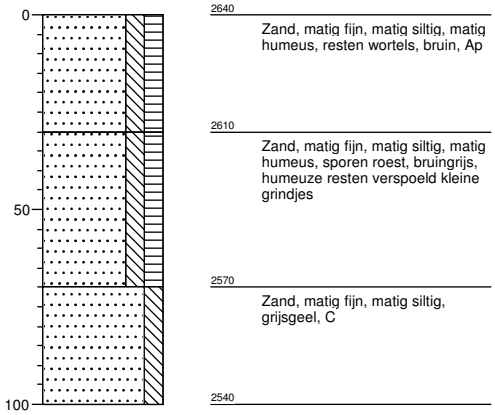
Boring: 11

X: 254482,51
Y: 473821,24



Boring: 12

X: 254511,15
Y: 473822,75

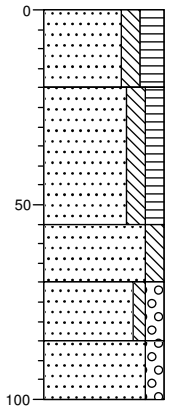


Projectnaam: Landgoed De Tol en Landgoed De Tolbeeck te Enschede

Projectcode: S160018

Boring: 13

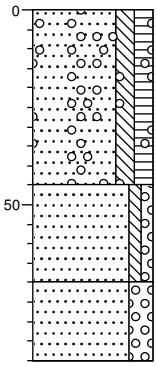
X: 254501,05
Y: 473783,61



2658 gras
Zand, matig fijn, matig siltig, sterk humeus, donkerbruin, Edelmanboor, gevlekt Ap horizont scherpe ondergrens
2638
Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, bruin, Edelmanboor, A horizont scherpe ondergrens
2603
Zand, matig fijn, matig siltig, brokken leem, matig roesthoudend, oranjegrijs, Edelmanboor, gevlekt
2588
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig grindig, matig roesthoudend, oranjegrijs, Edelmanboor, Chorizont
2573
Zand, matig fijn, matig grindig, lichtgrijs, Edelmanboor, Chorizont fluvioperiglaciale afzettingen
2558

Boring: 14

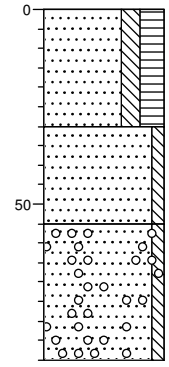
X: 254518,02
Y: 473765,60



2654 braak
Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, sporen grind, bruin, Edelmanboor, gevlekt geroerd scherpe ondergrens
2609
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, matig roesthoudend, lichtbruin, Edelmanboor, fluvioperiglaciale afzettingen
2584
Zand, matig fijn, sterk grindig, geelbruin, Edelmanboor, fluvioperiglaciale afzettingen Chorizont
2564

Boring: 15

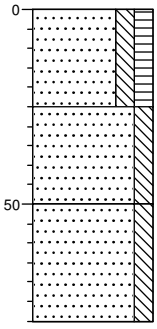
X: 254455,54
Y: 473788,94



2712 gras
Zand, matig fijn, matig siltig, sterk humeus, donkerbruin, Edelmanboor, Ap horizont scherpe ondergrens
2682
Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk roesthoudend, oranje, Edelmanboor, Cg horizont geleidelijke ondergrens
2657
Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen grind, Edelmanboor, verspoeld, Chorizont
2622

Boring: 16

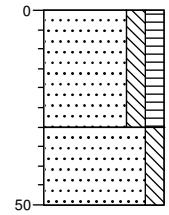
X: 254287,69
Y: 473719,96



2622
Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, donkerbruin, Ap
2597
Zand, matig fijn, matig siltig, sporen roest, oranjegeel, C
2572
Zand, matig fijn, matig siltig, geel, C
2542

Boring: 17

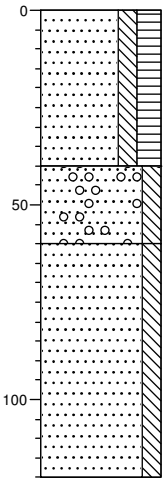
X: 254286,43
Y: 473704,54



2671
Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, resten wortels, donkerbruin, Ap scherpe ondergrens
2641
Zand, matig fijn, matig siltig, sporen roest, geel, C
2621

Boring: 18

X: 254298,47
Y: 473711,15



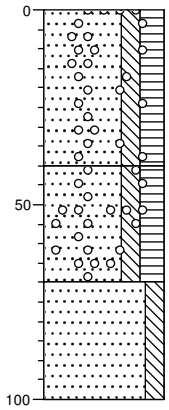
2670 gras
Zand, matig fijn, matig siltig, sterk humeus, donkergrijs, Edelmanboor, gevlekt Ap horizont scherpe ondergrens
2630
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak roesthoudend, sporen grind, geelbruin, Zuigerboor handmatig, brokjes B horizont
2610
Zand, zeer fijn, matig siltig, licht geelbruin, Zuigerboor handmatig, dekzand Chorizont
2550

Projectnaam: Landgoed De Tol en Landgoed De Tolbeeck te Enschede

Projectcode: S160018

Boring: 19

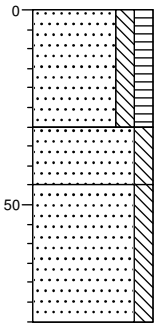
X: 254310,49
Y: 473717,92



2666 gras
Zand, matig fijn, matig siltig, sterk humeus, sporen grind, donkergrijs, Edelmanboor, A horizont
2626
Zand, matig fijn, matig siltig, sterk humeus, sporen grind, donkergrijs, Zuigerboor handmatig, A horizont scherpe ondergrens
2596
Zand, zeer fijn, matig siltig, licht geelbruin, Zuigerboor handmatig, dekzand Chorizont
2566

Boring: 20

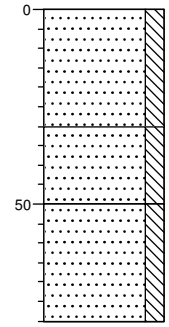
X: 254310,72
Y: 473705,81



2687
Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, resten wortels, bruin, Ap
2657
Zand, matig fijn, matig siltig, bruingeel, gemengd
2642
Zand, matig fijn, matig siltig, geel, C klein grindje
2607

Boring: 21

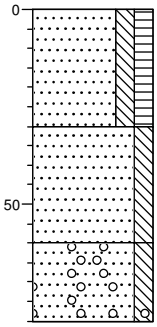
X: 254369,03
Y: 473652,49



2701
Zand, matig fijn, matig siltig, geelbruin, Ap gemengd
2671
Zand, matig fijn, matig siltig, sterk roesthoudend, oranje, C
2651
Zand, matig fijn, matig siltig, geel, C klein grindje
2621

Boring: 22

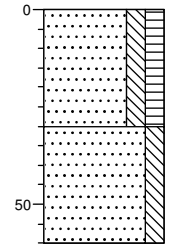
X: 254385,40
Y: 473686,86



2690 tuin
Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, neutraalbruin, scherpe ondergrens
2660
Zand, matig fijn, matig siltig, sterk roesthoudend, oranje, Chorizont
2630
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindhoudend, geel, Edelmanboor, Chorizont
2610

Boring: 23

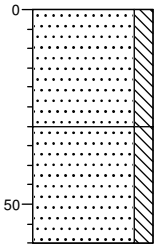
X: 254406,04
Y: 473662,10



2638
Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, bruin, Ap scherpe ondergrens
2608
Zand, matig fijn, matig siltig, geel, C
2578

Boring: 24

X: 254427,25
Y: 473696,98



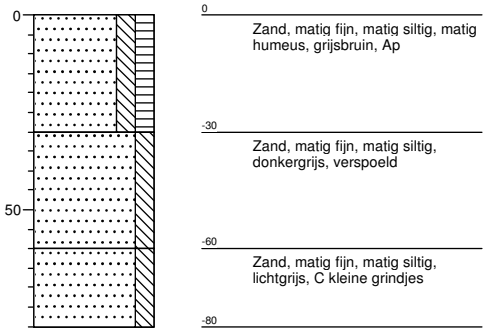
2672
Zand, matig fijn, matig siltig, geelbruin, gemengd
2642
Zand, matig fijn, matig siltig, grijs, humeuze resten
2612

Projectnaam: Landgoed De Tol en Landgoed De Tolbeeck te Enschede

Projectcode: S160018

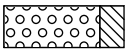
Boring: 25

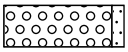
X: 254427,24
Y: 473638,23

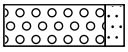


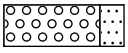
Legenda (conform NEN 5104)

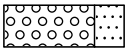
grind


Grind, siltig

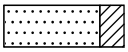

Grind, zwak zandig

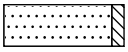

Grind, matig zandig

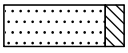

Grind, sterk zandig

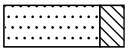

Grind, uiterst zandig

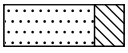
zand


Zand, kleïig


Zand, zwak siltig


Zand, matig siltig


Zand, sterk siltig


Zand, uiterst siltig

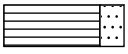
veen

Veen, mineraalarm

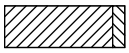
Veen, zwak kleïig

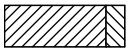
Veen, sterk kleïig

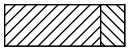
Veen, zwak zandig

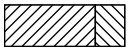

Veen, sterk zandig

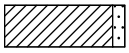
klei

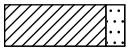

Klei, zwak siltig

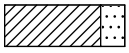

Klei, matig siltig


Klei, sterk siltig


Klei, uiterst siltig

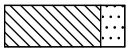

Klei, zwak zandig


Klei, matig zandig

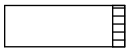

Klei, sterk zandig

leem

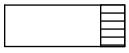
Leem, zwak zandig

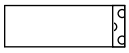

Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

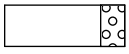

zwak humeus

matig humeus


sterk humeus


zwak grindig

matig grindig


sterk grindig

geur

geen geur

zwakke geur

matige geur

sterke geur

uiterste geur

olie

geen olie-water reactie

zwakke olie-water reactie

matige olie-water reactie

sterke olie-water reactie

uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

>0

>1

>10

>100

>1000

>10000

monsters

geroerd monster

ongeroerd monster

volumering

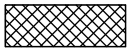
overig

bijzonder bestanddeel

Gemiddeld hoogste grondwaterstand

grondwaterstand

Gemiddeld laagste grondwaterstand


slib

water

Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan

BEELDKWALITEITSPLAN

odin
LANDSCHAPSONTWERPERS

LANDGOED VILLA DE TOL EN LANDGOED DE TOLBEECK

0248, voorlopig, 20 augustus 2015

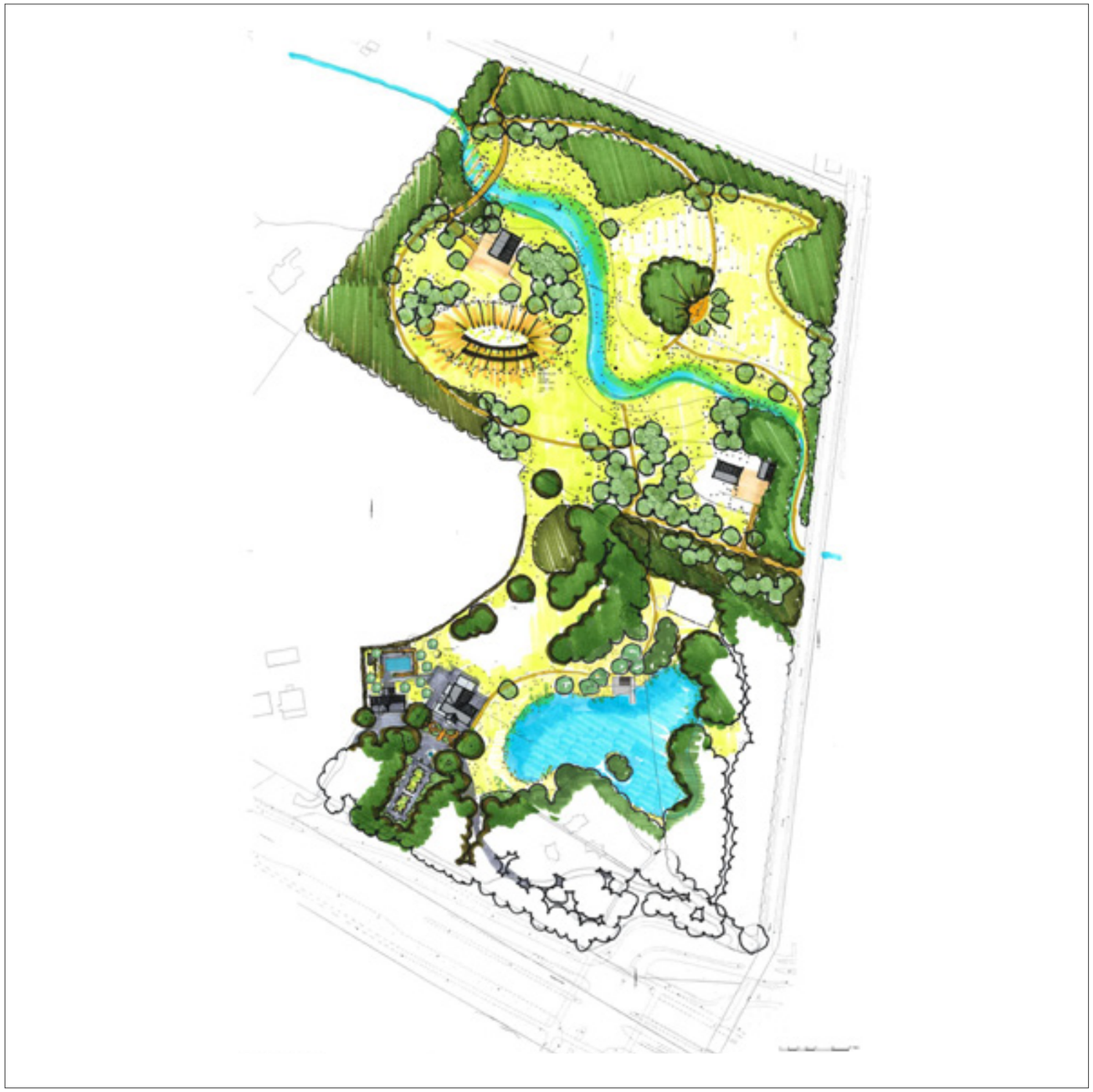
INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Het plan landgoed Villa de Tol en landgoed Tolbeeck	4
2.1	Ontwerp Landgoed Villa de Tol en landgoed Tolbeeck	4
2.2	Ontwerpprincipes landgoed Villa de Tol en Landgoed Tolbeeck	5
3.	Beeldkwaliteit	6
3.1	Landgoed Villa de Tol	7
3.1.1	Eerherstel voortuin	7
3.1.2	Restauratie en uitbreiding vijver	8
3.1.3	Folly	9
3.1.4	Restauratie van tennisbaan	10
3.1.5	Restauratie van rotstuin	11
3.1.6	Zwembad en kas bij bijgebouw	12
3.2	Landgoed Tolbeeck	13
3.2.1	Landschap, natuur en beekherstel	13
3.2.2	Bodemval beek	14
3.2.3	Nieuw landhuis	15
3.2.4	Zonneheuvel	17
3.2.5	Landschap, natuur en beekherstel rondom nieuwe poortwoning en bijgebouw	20
3.2.6	Nieuwe poortwoning met bijgebouw	21

Colofon

Bijlage 1	Presentatie Loket Buitengebied Landgoed Villa de Tol en Landgoed de Tolbeeck (met aanpassing Monumentcommissie)
Bijlage 2	Memo_verleggen en aanpassen profiel 20130101 tpv Landgoed Tolbeeck_Waterschap_Vechtstromen
Bijlage 3	Onderbouwing_Ontwerp_Landgoed_Villa_de_Tol_voor_Monumentencommissie_20152002
Bijlage 4	Voorlopig advies Monumentencommissie Oversticht (PM op briefpapier)

1. INLEIDING



Ontwerp

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan (BKP) voor eerherstel van Landgoed Villa de Tol en Landgoed Tolbeeck. Dit beeldkwaliteitsplan is richtinggevend voor de verdere uitwerking en inrichting van het plangebied. In hoofdstuk 2 staat het plan nader beschreven.

De gemeente Enschede heeft aangegeven dat er een BKP moet worden opgesteld voor de nieuwe gebouwen in relatie tot het ontwerp en het landschap. De toekomstige bouwaanvragen en plannen worden dan getoetst aan het BKP.

In het advies (bijlage 4 PM)van de commissie wordt verwezen naar de ontwerpleidraad op pagina 24 in de 'HOS_ GespreksagendaBuitengoederen_LR.pdf'. Wij gaan bij het opstellen van het BKP uit van die leidraad. Wij leggen in het BKP kaders vast waarbinnen in de toekomst kan worden ontworpen en hanteren daarbij de volgende thema's.

1. locatie
Duidelijk moet worden hoe de nieuwe gebouwde delen zich verhouden tot de tradities en karakteristieken van het bouwen in de streek. Het gaat hierbij om: de relatie met het nieuwe landschap; de erfbegrenzing (open/dicht/groen/gebouwd); de ontsluiting (afmeting, materiaalgebruik); gebruik van uitzicht en bezonning, van hoog en laag, van nat en droog; de hoofdvorm en ordening van bouwvolumes; materiaal en kleurgebruik van gebouwen en verhardingen; details in de vorm van (tuin)architectuur en type beplantingen;

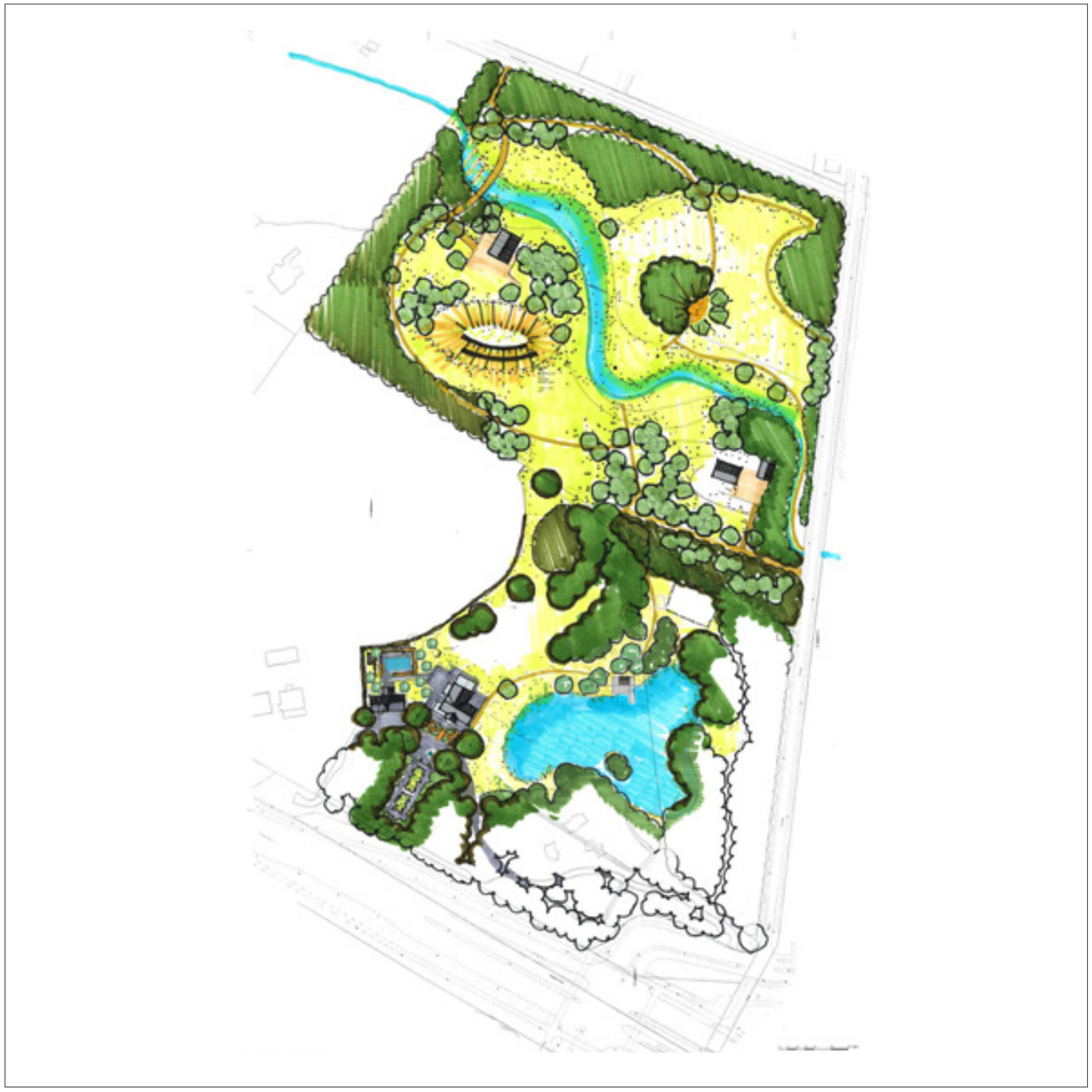
2. tijd
Op welke wijze blijkt uit het bouwplan dat het wordt gerealiseerd in de 21ste eeuw? Blijkt dat uit de keuze voor een nieuw tijdse vormgeving of door de verwerking van oude vormen op een nieuwe manier? Het gaat hierbij om bouwstijl en trends.

3. functie
Op welke wijze brengt het bouwplan de functie van het bouwwerk en erf tot uitdrukking? Het gaat hierbij om typologie en uitstraling.

4. opdrachtgever
Is de vormgever erin geslaagd specifieke kenmerken van de opdrachtgever tot uitdrukking te brengen?
Veel van de wensen zijn al uitgewerkt in het landgoedontwerp. Het gaat hierbij vooral om eerherstel van het landgoed waarbij een juist die persoonlijke wensen een nieuwe laag aan het verhaal van het landgoed toevoegen.

2. HET PLAN

2.1 ONTWERP LANDGOED VILLA DE TOL EN TOLBEECK



Ontwerp Landgoed Villa de Tol en Landgoed Tolbeeck

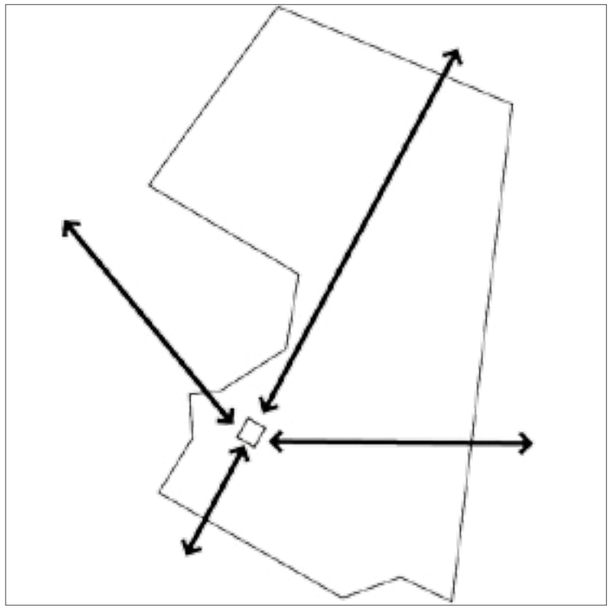
ONTWERP VILLA DE TOL EN TOLBEECK

In november 2013 heeft de heer A. Wispels ODIN landschapsontwerpers gevraagd een ontwerp op te stellen voor een nieuw landgoed op de circa 6 ha aangekochte grond, gelegen achter landgoed Villa de Tol, begrensd door de Drienerbrakeweg en de Bosweg. Belangrijk uitgangspunt in het ontwerp is de relatie van het nieuwe landgoed de Tolbeeck met het landgoed Villa de Tol. De heer A. Wispels heeft in de afgelopen jaren veel tijd en geld geïnvesteerd in het renoveren en restaureren van het landhuis Villa de Tol. Veel achterstallig onderhoud is ingehaald en de villa voldoet weer aan de eisen van deze tijd. Veel aandacht is daarbij uitgegaan naar mooie passende materialen en details. Nu de Villa is gerenoveerd is het tijd voor de tuin en het park.

Op 22 januari 2015 zijn de plannen voor het nieuwe landgoed en de aanpassingen van het bestaande landgoed gepresenteerd aan het Loket Buitengebied van de gemeente Enschede. De presentatie van het ontwerp is als bijlage 1 toegevoegd*.
Het plan is afgestemd met het waterschap Vechtstromen. In bijlage 2 is memo van het waterschap toegevoegd.
Naar aanleiding van de presentatie op 22 januari is een toelichting voor de monumentencommissie opgesteld. In combinatie met een veldbezoek van de commissie en de presentatie op 22 januari 2015 is een positief voorlopig advies opgesteld die als bijlage 4 is toegevoegd.

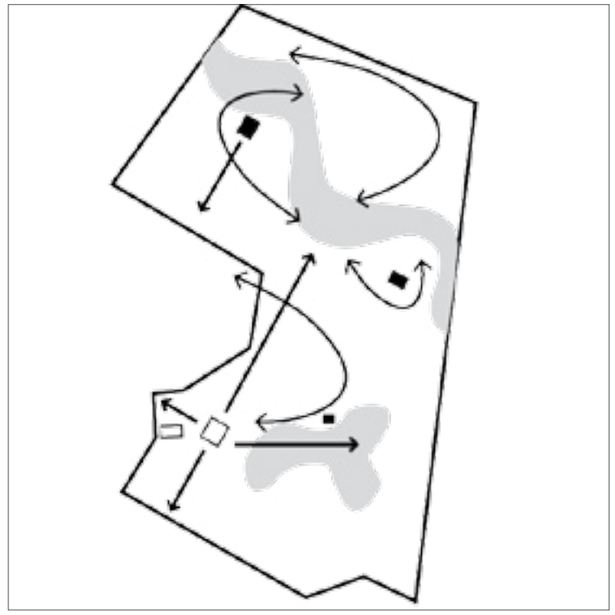
* In overleg met de Monumentencommissie is een kleine aanpassing in het ontwerp doorgevoerd en als gewijzigd ontwerp aan het document toegevoegd.

2.2 ONTWERPPRINCIPES ONTWERP LANDGOED VILLA DE TOL EN TOLBEECK



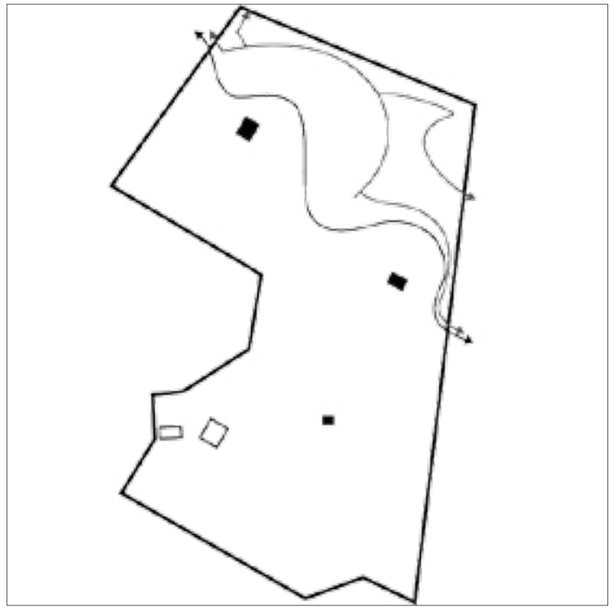
ontwerp 1928 totale landschap onderdeel van de beleving

2015 bodem en microreliëf inspiratie en uitgangspunt



2015 ambitie interne beleving water, landschap en natuur

interne en openbare routes



openbare routes langs de beek

3. BEELDKWALITEIT

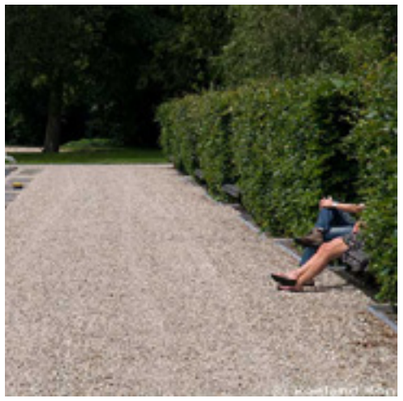
3.1 LANDGOED VILLA DE TOL

3.1.1. EERHERSTEL VOORTUIN

locatie voortuin

lagergelegen voortuin met treden

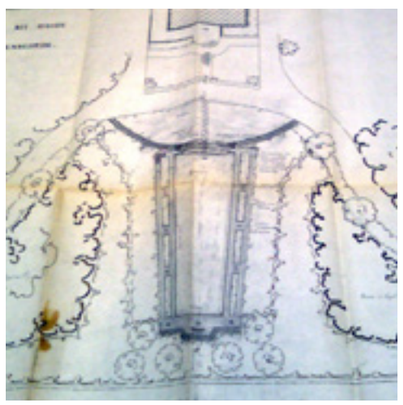
groene begrenzing tuin



halfverharding

langwerpige tuin met parcellering

behoud van formele buxustuin voor de villa



ontwerp van TJ Koning 1968

verhogen attractiewaarde met klassiek waterelement

parkbanken langs de route door de tuin

EERHERSTEL VOORTUIN

Locatie:

- Ten zuiden als voortuin van Villa de Tol.

Tijd:

- Oorspronkelijk ontwerp P.H. Wattez begin 1900
- Engelse Landschapsstijl; zichtlijn vanuit villa naar het landschap.
- Voortuinontwerp herzien in 1968 door TJ Koning. Zichtlijn over de voortuin naar het landschap is veranderd in een besloten voortuin met ruimtelijke begrenzing als gevolg van stedelijke ontwikkelingen (Hengelosestraat).
- Ruimtelijke kwaliteit van de voortuin is gedateerd en sleets (2015).
- Eerherstel en verhogen belevingswaarde met eigentijdse invulling met respect voor ontwerpuitgangspunten.

Functie:

- Lagergelegen siertuin voor de villa.

Opdrachtgever:

- De opdrachtgever wil verwaarloosde en deels verdwenen elementen versterken en vernieuwen en daarmee de grandeur aan het landgoed teruggeven die het verdient.
- Het versterken en verhogen van de belevingswaarde in de zichtlijnen vanuit de villa is een belangrijke wens van de opdrachtgever. Waterbeleving is hierbij belangrijk. De attractiewaarde wordt daarmee vergroot waardoor de wandeling over het landgoed villa de Tol als van nature van plek tot plek gaat.

Eisen beeldkwaliteit:

- *besloten ruimte met zichtrelatie villa*
- *symmetrische opzet van de tuin*
- *as op voorgevel villa*
- *formele tuinopzet met eigentijdse invulling*
- *waterbeleving in de zichtas*
- *groene begrenzing van ruimte*
- *minimaal 50% groene invulling*
- *behoud monumentaal wit hek (verplaatsen mogelijk)*
- *hoogteverschillen benadrukken met treden*
- *materialisering en halfverharding in gedekte kleurstelling aansluitend op overige paden*
- *bloeiende beplanting in tuin afhankelijk van tuinstijl*

3.1.2 RESTAURATIE EN UITBREIDING VIJVER

locatie vijver

(half)verhardingen in gedekte kleuren

natuurlijke oevers met (zeer) flauw talud

toegankelijkheid

relatie Folly met vijver

beheren en versterken boombeplantingen

RESTAURATIE EN UITBREIDING VIJVER

Locatie:

- De huidige vijver ligt ten oosten van de Villa.

Tijd:

- Het landschap was in 1900 veel natter. Naar alle waarschijnlijkheid werd de bouwplaats van de villa verhoogd voor een goede drooglegging en natuurlijk ook 'het aanzien' van een hoger gelegen villa. De destijds natte laagte ten oosten van de villa werd ontgraven, het zand gebruikt voor de ophoging en de vijver werd vormgeven als een natuurlijk ogende vijver.
- De vijver is in de loop der tijd verland en verdicht.

Functie:

- Water vormt een belangrijk ruimtelijke element in de Engelse Landschapsstijl. Natuurlijk natte laagtes, beekjes en meren werden omgevormd tot natuurlijk ogende waterpartijen en waterstromen.

Opdrachtgever:

- De visuele relatie met de villa en daarmee de grandeur van een mooie waterspiegel bij de villa is verzwakt. De wens van de opdrachtgever is de zo typerende waterbeleving van de Engelse Landschapsstijl opnieuw vorm te geven. De waterbeleving vanuit de villa en langs de route worden versterkt.

Eisen beeldkwaliteit:

- *vergoten wateroppervlak.*
- *natuurlijke flauwe oevers (min 1:5).*
- *geen beschoeïng.*
- *waterplanten.*
- *eiland met bijzondere parkbomen (bijvoorbeeld Taxodium).*
- *duidelijke relatie met de Folly.*

3.1.3. FOLLY

locatie folly

huidige schuurtje slechte kwaliteit

locatie folly doelbewust gekozen

klassiek voorbeeld

eigentijdse invulling

folly als onderdeel van de beleving

folly als eigentijdse toevoeging

relatie met de vijver

het concept is vrij en eigenzinnig

FOLLY

Locatie:

- In de ‘ronding’ op de noordelijke oever van de vergrote vijver. Net ten noorden van de locatie staat momenteel een vervallen schuurtje. Het schuurtje wordt samen met het een ‘onaf’ gebouwtje bij de tennisbaan vervangen door 1 folly in relatie tot de vijver.

Tijd:

- De folly is typerend voor de Engelse landschapsstijl.
- Folly’s werden in het verleden veel gebruikt als toevoegingen aan landgoederen. Met name eind 18e tot begin 19e eeuw was het in de mode om op een landgoed folly’s te bouwen.

Functie:

- De folly is oorspronkelijk vermaaksarchitectuur.
- De folly krijgt hier eveneens een gebruiksfunctie.
- De folly vormt een belangrijk onderdeel van de routes en beleving op het landgoed.

Opdrachtgever:

- Ter versterking van de belevingswaarde en de Engelse landschapsstijl van het landgoed wordt in het zicht van de villa en als onderdeel van de herstelde route over het landgoed aan de voet van de vijver een eigentijdse folly ingepast.
- De folly is ter compensatie van een vervallen gebouwtje aan de vijver en een ‘onaf’ gebouwtje bij de tennisbaan.
- De folly voegt belevingswaarde toe aan het landgoed.
- Vanaf de locatie is er een prachtig uitzicht over het water naar de villa.

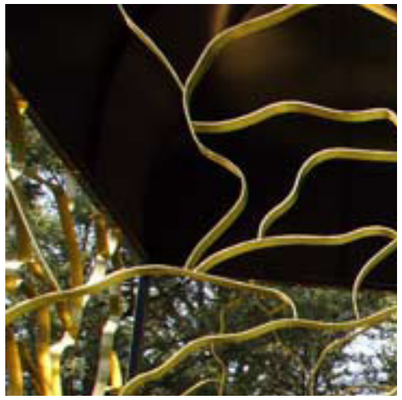
Eisen Beeldkwaliteit:

- *Het concept van de folly is vrij en eigenzinnig.*
- *Het is een gebouw of bouwwerk, of maakt er aanzienlijk deel van uit; hierin wijkt het af van de gangbare ornamenten en (tuin)versierselen.*
- *De locatie is doelbewust gekozen en vastgelegd in het plan.*
- *Interactie met de vijver en de routes is belangrijk.*
- *Constructie en ontwerp zijn welbewust afwijkend tot excentriek aan toe.*
- *De folly is een eigentijdse toevoeging en de opdrachtgever voegt hiermee een nieuwe ‘alinea’ aan het verhaal van de buitenplaats toe (2015).*
- *De betekenis en uitstraling zijn eigentijds bijvoorbeeld modulair, transformatief en/of tijdelijk.*

3.1.4. RESTAURATIE TENNISBAAN

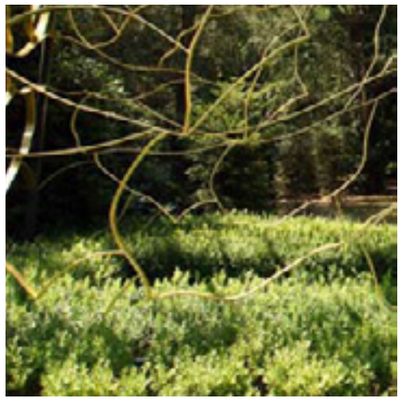
locatie tennisbaan

tennisbaan als eigen wereld



verfraaiing hekwerk

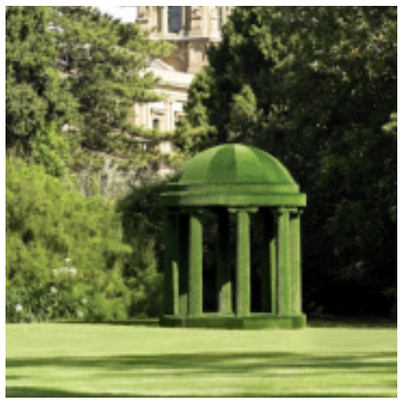
verfraaiing entree



mooie details

tennisbaan als drager van groen

ruimtelijk eigen identiteit



drager van kunst

drager van kunst

RESTAURATIE TENNISBAAN

Locatie:
- In de noordoostelijke hoek van landgoed Villa de Tol.

Tijd:
- Onduidelijk is wanneer de tennisbaan precies is aangelegd. De kwaliteit van de tennisbaan is slecht en de uitstraling is sleets.
- Wel staat er een prachtige oude blauwe regen die de moeite waard is op te nemen in de restauratieplannen.

Functie:
- Sport en spel

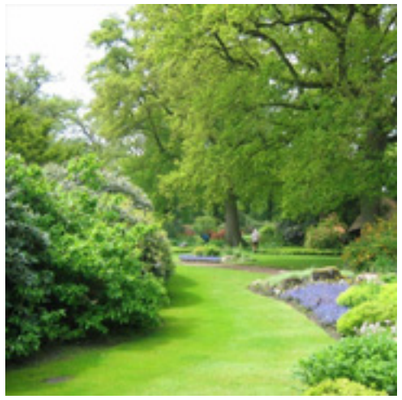
Opdrachtgever:
- De opdrachtgever is voornemens de tennisbaan te herstellen.
- De rechthoekige gevormde tennisbaan ligt in een open plek in het bos als onderdeel van de te herstellen interne wandelroute.

Eisen beeldkwaliteit:
- *Verbijzonderde plek in bos.*
- *Huidige locatie handhaven.*
- *Eigen (afgesloten) wereld.*
- *Bijvoorbeeld niet direct zichtbaar als tennisbaan.*
- *Aandacht voor hekwerkconstructie.*
- *Begroeiing: vormhagen en/of klimplanten.*
- *Blauwe regen als uitgangspunt.*
- *Kleurstelling materiaalgebruik ingetogen.*
- *Drager van een kunstuiting.*

3.1.5 RESTAURATIE ROTSTUIN

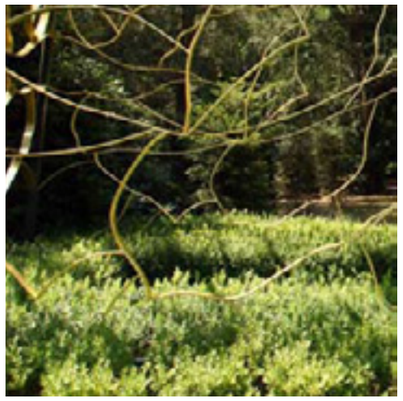
locatie rotstuin

streekeigen materialen: veldkeien

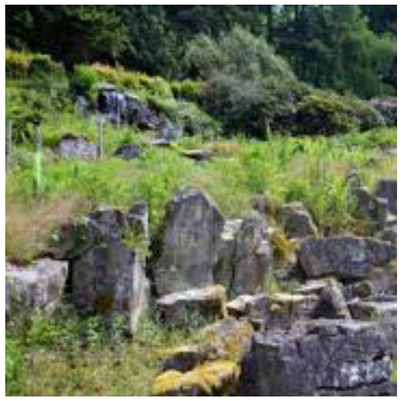


omgeven door bomen

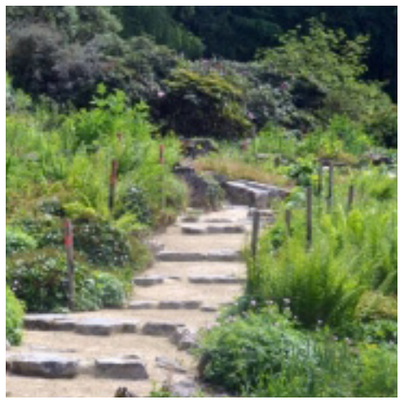
verfraaiing door kunstuiting



verfraaiing door kunstuiting



balans tussen stenen en beplantingen



onderdeel van de route

open plek op de zon omgeven door bomen

ter inspiratie: rotstuin van Twickel in 1941 gerestaureerd in 1992.

RESTAURATIE VAN ROTSTUIN

Locatie:

- In het noorden van landgoed Villa de Tol.

Tijd:

- Als onderdeel van de landschapstuin in de Engelse landschapsstijl is destijds een rotstuin aangelegd.
- De rotstuin was destijds een halfopen ruimte omgeven door bomen met een open zuidzijde: een beschutte plek in de zon.
- De verhoudingen tussen open en dicht zijn verstoord en de rotstuin is overgroeid.

Functie:

- Attractiewaarde als onderdeel van de interne wandel-route over het landgoed.
- Beschutte zitplaats met prachtig zicht op de villa.

Opdrachtgever:

- Als onderdeel van de verbijzondering van de wandel-route wordt de rotstuin gerestaureeerd.

Eisen Beeldkwaliteit:

- *Bijzondere plek in bos.*
- *Eigen intieme (besloten) plek.*
- *Plek met ruimte voor kunst, bezinning.*
- *Hergebruik van onder bladlagen verborgen “rotsen” en veldkeien.*
- *Cultuurlijke materialen in gedekte kleurstelling.*
- *Voorkeur voor streekeigen materialen: veldkeien.*
- *Bomen streekeigen behoren tot de landschappelijke laag.*
- *Onderbeplanting heeft een alpine karakter.*

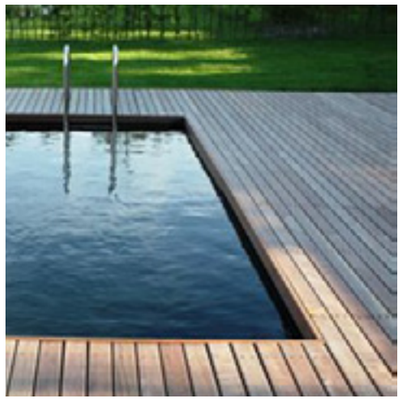
3.1.6 ZWEMBAD EN KAS BIJ BIJGEBOUW

locatie zwembad en kas

fruitbomen

beplanting als link naar de voormalige moestuin

omgeven door haag

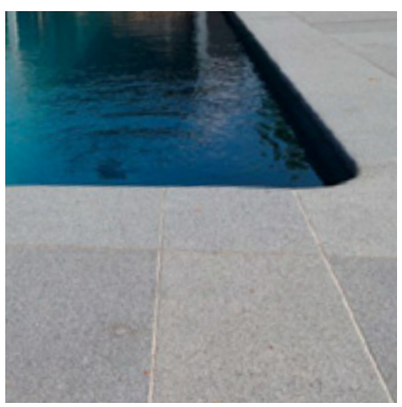


ingetogen zwembad met ingetogen kleurgebruik. Bijvoorbeeld hout

balans tussen stenen en beplantingen

behoud van kas als link naar voormalige moestuin

privacy met ingetogen streekeigen materialen en beplantingen



ingetogen zwembad met ingetogen kleurgebruik. Bijvoorbeeld donker natuursteen

ZWEMBAD EN KAS BIJ BIJGEBOUW

Locatie:

- Ten westen van de villa en ten noorden van het reeds bestemde bijgebouw.

Tijd:

- Landgoederen zijn vaak zelfvoorzienend en was er, zoals ook hier, vaak een moestuin met kas en fruitbomen.
- De moestuin is niet meer als zodanig in gebruik.
- Een kas, enkele fruitbomen en een prachtige blauwe regen op een frame zijn nog aanwezig.
- De voormalige moestuin ligt in een prachtige ruimte die aan de noord - en westzijde omsloten is door een haag, bijna zuiver noord-zuid dus met een ideale ligging op de zon.
- Aan de zuidzijde staat het bijgebouw.

Functie:

- Ontspanning met maximale privacy.

Opdrachtgever:

- De moestuin wordt niet meer als zodanig gebruikt maar de ligging van de ruimte op de zon en de beslotenheid maken deze ruimte ideaal voor de inpassing van het zwembad in de richting van de voormalige moestuin. De kas en de fruitbomen blijven behouden. Evenals de voor de opdrachtgever waardevolle blauwe regen.

Eisen beeldkwaliteit:

- *Locatie en maatvoering conform ontwerp.*
- *Richting en oriëntatie naar voormalige moestuin.*
- *Bad in gedekte kleurstelling.*
- *Cultuurlijke materialen in gedekte en natuurlijke kleurstelling;*
- *Structuurvormende beplanting (bomen, hagen, heesters) streekeigen.*
- *Kweekkas bij moestuin bij vervanging fraai vormgegeven, maximaal 3 meter hoog, ondergeschikt aan bijgebouw, stijl verwijzend naar architectuurstijl woning;*
- *Niet alleen voldoende bovengronde maar ook ondergronde ruimte voor het behoud van de prachtige blauwe regen.*

3.2 LANDGOED TOLBEECK

3.2.1. LANDSCHAP, NATUUR EN BEEKHERSTEL

locatie landschap, natuur en beekherstel

meanderende beek

boomgroepen bepalen zichtlijnen en route

meanderende beek met verrassende doorkijken

beekbodemverhoging Roombeek

bloemrijke graslandvegetatie

beleving van natuur

waterberging

ingetogen padenstructuur van bijvoorbeeld (gemaaide) graspaden

LANDSCHAP, NATUUR EN BEEKHERSTEL

Locatie:

- Ten noorden van landgoed Villa de Tol. Het perceel tussen de Drienerbrakeweg en de Bosweg.

Tijd:

- Begin 1900 is de heide omgevormd naar landbouwgrond, nu wordt het perceel omgevormd naar natuur en water.

Functie:

- Huidige functie van landbouw wordt omgevormd naar natuur conform de omgevingsvisie en de gids buitenkansen: Ondernemen met water en natuur en waterboslandschap.
- I.s.m. het waterschap wordt het stroomprofiel van de Roombeek vernatuurlijkt met verontdieping van de beek en realiseren van flauwe oevers.
- Hierdoor ontstaat waterberging en is het landgoed dienstbaar aan het omliggende gebied in het bergen en vertraagd afvoeren van water.

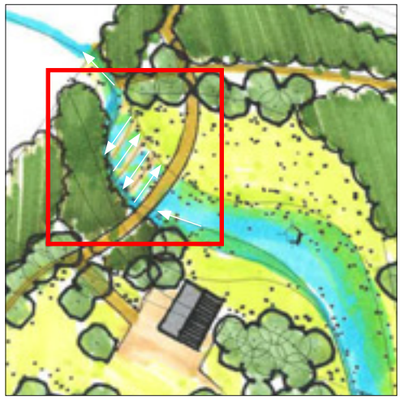
Opdrachtgever:

- De waterbeleving is een belangrijke wens van de opdrachtgever. Zichtbaar stromend water. Evenals het omvormen van de landbouwgrond naar natuur met een halfopen grasachtig landschap rondom het nieuwe landhuis en meer besloten rondom het bijgebouw/poortwoning aan de Bosweg (zie 3.2.5)

Eisen beeldkwaliteit:

- *Open beekdallandschap met daarbij behorende (natteminnende) beplantingen, kruiden, grasvegetatie.*
- *Beek vergraven en laten meanderen (flauwe bochtstralen);*
- *Beekbodembreedte 0,3 meter breed. Beekloop taluds 1:5, daarbuiten flauwer.*
- *Beheer 1 x per jaar tijdelijk beweiden met bijvoorbeeld schapen of maaien zodat boomvormers géén kans krijgen om te ontwikkelen.*
- *Bomen en struwelen buiten stroomprofiel zijn inheems en streekeigen. Het landschap spreekt!*
- *Paden van gras (gemaaid) of in een natuurlijk materiaal waarbij te denken valt aan zand of een halfverhard materiaal als grind in gedekte aardetinten zonder opsluiting.*
- *Hekwerken in streekeigen materialen als eikenhout, sober en robuust in vormgeving.*
- *Op hekwerken is ruimte voor subtiele uiting van logo en/of beeldmerk van landgoed de Tolbeeck.*

3.2.2 BODEMVAL BEEK



locatie hoogteval

inspiratie hoogteval

waterbeleving

vormgegeven ingetogen materialen

subtiele toegankelijkheid

ingetogen materiaalgebruik (beton)

zichtbaar stromend water in meerdere niveaus

subtiele accenten in materialisering

waterbeleving

BODEMVAL BEEK

Locatie:

- In het noordwesten van landgoed Tolbeeck waar de beek het landgoed verlaat.

Tijd:

- Hedendaagse visie op natuurlijke watersystemen en beleving van zichtbaar stromend water.

Functie:

- De omvorming van de beek van een ontwateringssloot voor de landbouw naar een natuurlijke beek met een relatief hoge bodem zorgt ervoor dat in het noordwesten van het landgoed de beekbodem relatief hoog ligt t.o.v. het belendende perceel.
- Bodemvallen/ hoogteval aanbrengen naar perceel van de buren: van 24,90 naar 24,30 m+NAP met stapgrootte van 10 cm.
- Het vormt een belangrijk punt in de waterbeleving en is onderdeel van de route en toegankelijkheid van het landhuis.

Opdrachtgever:

- De hoogteval sluit aan op de wens van waterbeleving door de opdrachtgever.

Eisen Beeldkwaliteit

- *De hoogteval is onderdeel van de beek.*
- *Beleving van zichtbaar stromend water.*
- *De hoogteval is bijzonder vormgegeven.*
- *In meerdere 'stappen/ wordt de hoogte opgevangen.*
- *Materiaal is duurzaam, eenduidig en gevormd.*
- *Kleurgebruik aarde- of grijstinen.*
- *Wij denken bijvoorbeeld aan beton of Cortenstaal.*
- *Het ontwerp vertelt het verhaal van de dynamische waterstroom.*
- *Aandacht voor migratie van vissen en amfibiën.*

3.2.3 NIEUW LANDHUIS

locatie landhuis

architectuur in relatie met hoogteverschil

gebouw is onderdeel van het landschap

organische vormgeving

landschappelijk kader

ingetogen materiaalgebruik

principe van een streekeigen zadeldak met eigentijdse vormgeving

landschap “loopt” onder het landhuis door

transprant én gesloten

NIEUW LANDHUIS

Locatie:

- Het nieuwe landhuis wordt gerealiseerd ten zuiden van de nieuwe beekloop in het noordwesten van het landgoed.

Tijd:

- Eigentijdse vormgeving van het nieuwe landhuis. Het eigentijdse aspect uit zich in de wijze waarop het landhuis een relatie aangaat met het nieuwe landschap van de meanderende beek met natte vegetatie en het halfopen bloemrijke grasland. Het landhuis is energie-neutraal of levert energie.

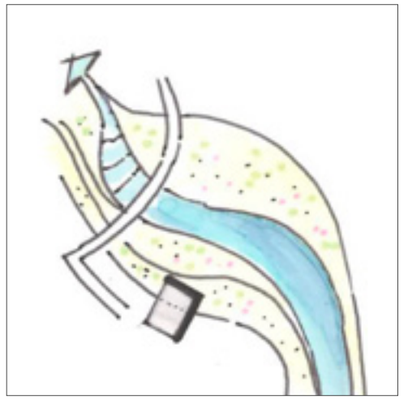
Functie:

- Wonen

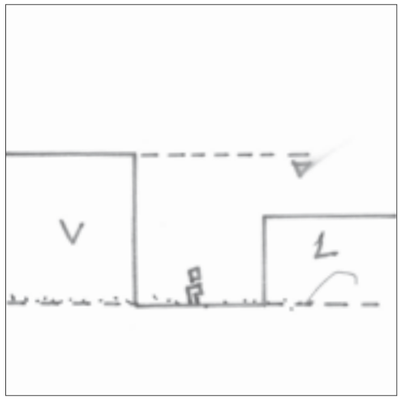
Opdrachtgever:

- De opdrachtgever laat eerst het landschap aanleggen en laat de natuur zich vervolgens zelfstandig ontwikkelen. Dat betekent de beek vergraven en natuur en landschap realiseren. Dat sluit aan op de traditie van het Landgoed Villa de Tol. Daar is eveneens eerst geïnvesteerd in het landschap en vervolgens is enkele jaren later de villa gebouwd. Daarmee dient de landschapskarakteristiek als uitgangpunt te worden gehanteerd in de uitwerking van de architectuur van het landhuis.
- Op deze pagina’s zijn afbeeldingen ter inspiratie weergegeven van gebouwen die een relatie aangaan met het landschap.
- Op de volgende pagina zijn een aantal kernwaarden schematisch weergegeven.

locatie landhuis

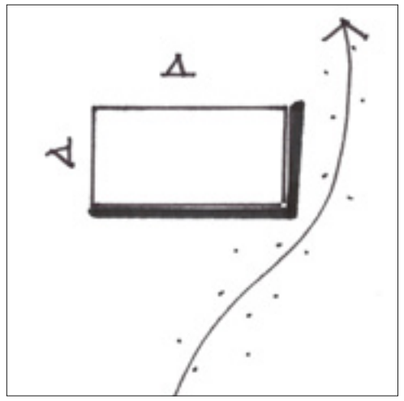


landhuis in relatie tot de beek; het nieuwe landschap is richtinggevend

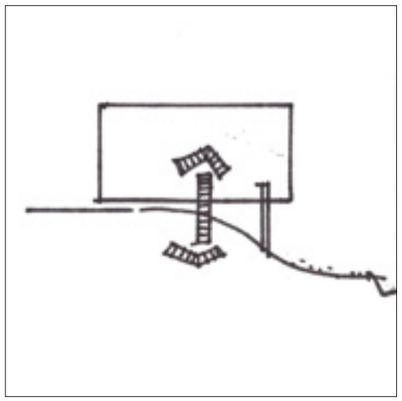


afwijkend en ondergeschikt aan Villa de Tol

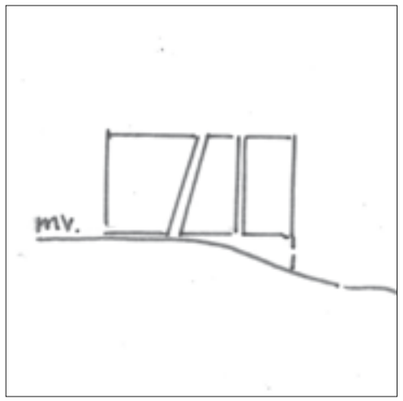
1 hoofdvolume zonder bijgebouw



de beekzijde (noord en oost) is meer gesloten, zuid en west meer open.

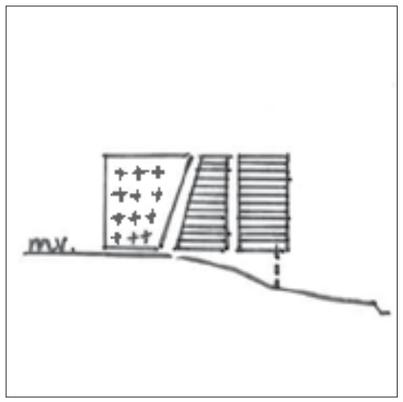


gebouw zoekt relatie met hoogteverloop van het beekdal



parcellering is mogelijk

dakvorm en richting zoeken eveneens relatie met hoogteverloop van het landschap en de meest efficiënte (passieve of actieve) energie positie



materiaalgebruik staat vrij en mag divers zijn

Oriëntatie en volume

- 1 hoofdvorm zonder bijgebouw.
- De hoofvorm staat haaks op richting van de beek.
- Het landhuis gaat een relatie aan met het beekdal en het landschap.
- De beekzijde heeft een gesloten en ingetogen karakter: het landschap spreekt!
- De zuidzijde is meer open, transparant en op de zon gericht.

Hoogte en massa:

- Het nieuwe landhuis is ondergeschikt en afwijkend in hoogte, volume en materiaal aan Villa de Tol.
- Parcellering van het volume of de gevels is mogelijk.
- Materiaalgebruik staat vrij.
- Materiaal draagt bij aan de parcellering, ondergeschiktheid aan Villa de Tol en/of inpassing in het landschap.
- Wel dient een eenduidige keuze gemaakt te worden in het materiaalgebruik.
- Maximaal 2 verschillende hoofdmaterialen.
- Bijvoorbeeld hout en glas, glas en staal, beton en glas.

Dakvormen:

- De dakvorm gaat een relatie aan met het landschap
- Bijvoorbeeld door gebruik te maken van hoogteverschillen in het maaiveld of accentureren van de parcellering.
- Het dient een weloverwongen en geargumenteerde keuze te zijn.
- Dakvorm en materiaalgebruik sluiten op elkaar aan.

Energie:

- Het landhuis is energieneutraal en maakt optimaal gebruik van passieve of actieve duurzame energie. Het kan een keuze zijn dat zichtbaar te maken.

Landschappelijke inpassing en erfgrenzen:

- De positionering en oriëntatie bepalen het karakter van het landhuis.
- Aan de noord en oostzijde raakt het landschap de woning en is het landschap vanuit of vanaf de woning beleefbaar.
- Het ‘buitenleven’ van de bewoners bevindt zich aan de zuid- en westzijde.
- De beplantingen raken het landhuis en zijn inheems en streekeigen. Er is geen sprake van ruimtelijke erfgrenzen.
- De inrit is ingetogen en bestaat uit een halfverharding in een ingetogen aardetint.
- Grenzend aan de zuid- en westzijde van de woning als onderdeel van de architectuur ruimte voor verhardingen als terrassen.

3.2.4 ZONNEHEUVEL

locatie zonneheuvel

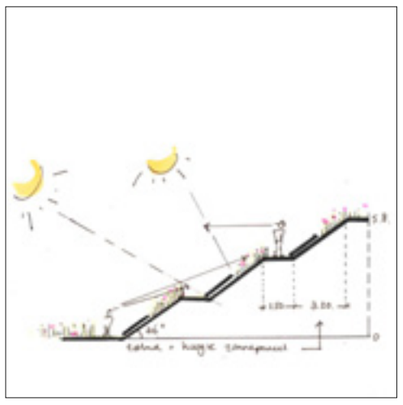
bloemrijke vegetatie

in stroken of banen op de helling is het meest efficiënt

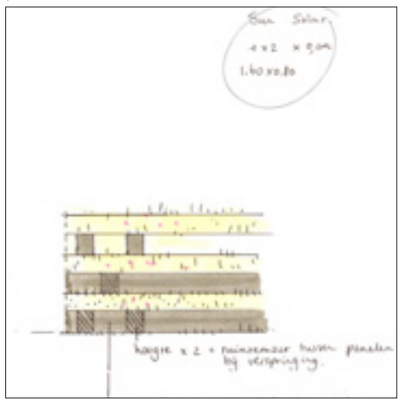
landschap en duurzame energie in balans

relatie tussen hoogtelijn van heuvels en panelen

biodiversiteit en gradiënten



principeschets volgende pagina



principeschets volgende pagina

ZONNEHEUVEL

Locatie:
- Ten zuiden van het nieuwe landhuis.

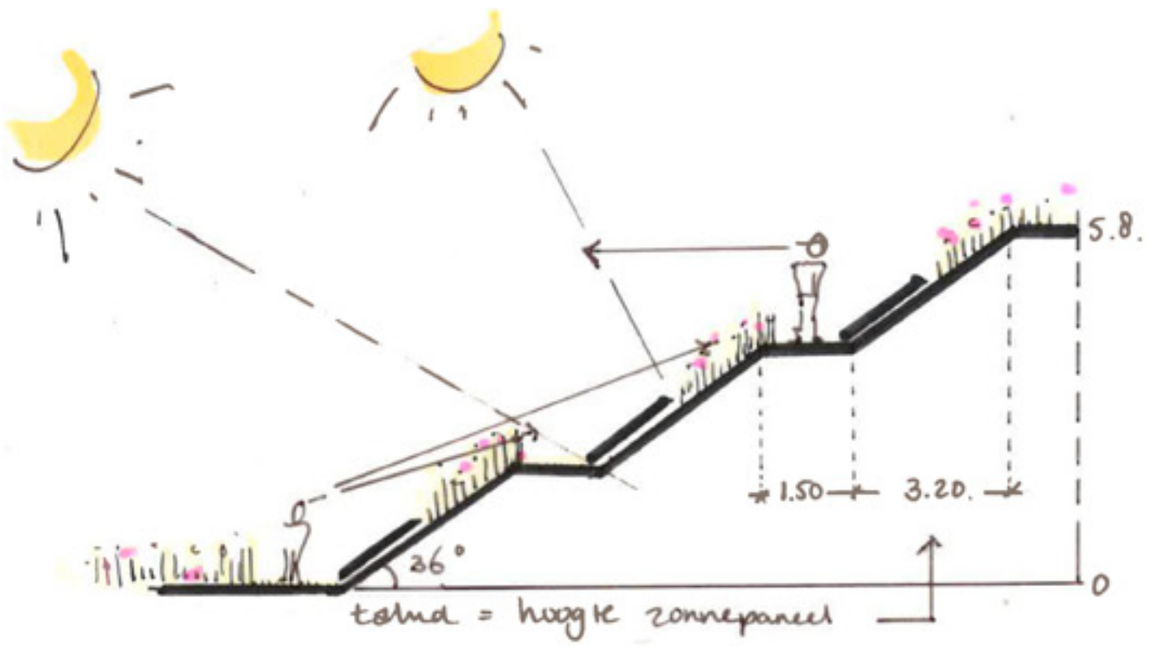
Tijd:
- Energieneutraal is de ambitie.

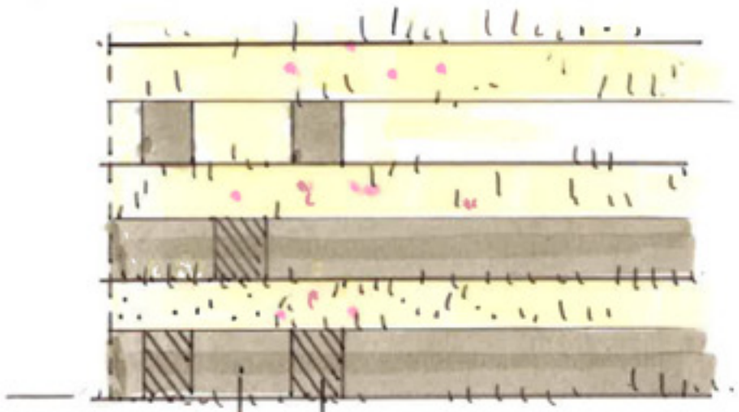
Functie:
- Energie leveren aan het landgoed.

Opdrachtgever:
- Als oprichter en directuer/grootaandelhouder van de Raethuysgroep en Pure Enrergie is het gebruik van eigen duurzame geproduceerde energie een belangrijk uitgangspunt.
- Om niet afhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen als gas maar ook voor de instandhouding van het landgoed.

Eisen beeldkwaliteit:
- *hoogte helling maximaal 6 meter*
- *verhouding zonnepanelen-groen = 30-70 %*
- *bedekking helling: bloemrijk grasmengsel zonder heesters.*
- *Duurzame energie en biodiversiteit.*

ZONNEHEUVEL (PRINCIPE-SCHETS)



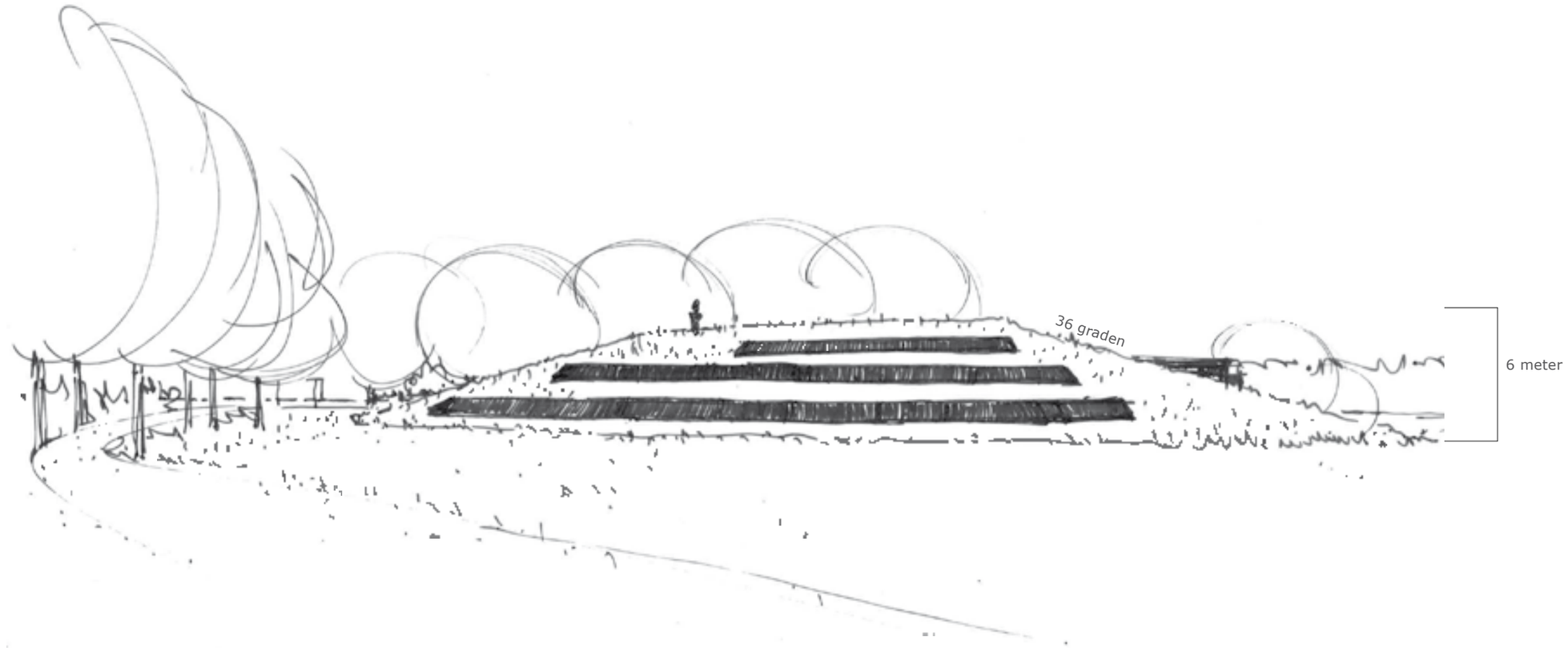


hoogte x 2 = ruimtemaar tussen panelen.
bij verspringing.

3 rijen hoog aansluitend meer rendement .... maar vraag is of dit op "ronde" heuvel werkt bij grote panelen.

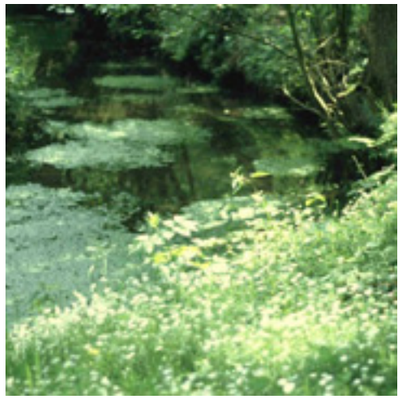
www. sun-solar.nl =

1) groter paneel = meer rendement dan kleinere maar.
2) meer panelen = ... dan minder :-)


36 graden
36 graden
6 meter

3.2.5 LANDSCHAP, NATUUR, BEEKHERSTEL RONDOM POORTWONING

locatie poortwoning met bijgebouw en beek met beekbegeleidend struweel



bosbeek

inheemse vegetatie

meanderende beek

condities voor schaduwminnende vegetatie

ingetogen en eenvoudige toegankelijkheid

ingetogen paden in een aardetint

LANDSCHAP, NATUUR EN BEEKHERSTEL RONDOM NIEUWE POORTWONING

Locatie:

- Zuidoosten van landgoed de Tolbeeck.

Tijd:

- Begin 1900 is de heide omgevormd naar landbouw-grond, nu wordt het perceel omgevormd naar natuur en water.

Functie:

- Huidige functie van landbouw wordt omgevormd naar natuur conform de omgevingsvisie en de gids buiten-kansen: Ondernemen met water en natuur en water-boslandschap.
- I.s.m. het waterschap wordt het stroomprofiel van de beek vernatuurlijkt met verontdieping van de bodem en realiseren van flauwe oevers.
- Hierdoor ontstaat waterberging en is het landgoed dienstbaar aan het omliggende gebied in het bergen en vertraagd afvoeren van water.

Opdrachtgever:

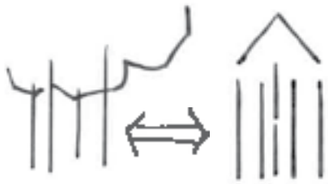
- De waterbeleving is een belangrijke wens van de opdrachtgever. Zichtbaar stromend water. Evenals het omvormen van de landbouwgrond naar natuur met een halfopen grasachtig landschap rondom het nieuwe landhuis en meer besloten rondom het bijge-bouw/poortwoning aan de Bosweg.
- De beek is hier meer ingesloten in beekbegeleidend struweel. Dat zorgt voor voldoende privacy van de poortwoning.
- De beek ligt hier nog relatief diep in het landschap.

Eisen beeldkwaliteit:

- *Beek komt van UT terrein en ligt relatief diep.*
- *Hellingen min 1:3 overgaand naar 1:5.*
- *Beekbegeleidend struweel langs de beek.*
- *Struweel is verrijking biodiversiteit en zorgt voor buffer en privacy naar poortwoning.*
- *Openbare route aan noordoostzijde van de beek.*

3.2.6 NIEUWE POORTWONING MET BIJGEBOUW

locatie poortwoning met bijgebouw en beek met beekbegeleidend struweel



verticaliteit stammen inspiratie architectuur

traditioneel

relatie bos + wonen

ingetogen

takkenstructuur

relatie omgeving met architectuur

traditioneel

verticale accenten

NIEUWE POORTWONING MET BIJGEBOUW

Locatie:
- Zuidoosten landgoed Tolbeeck

Tijd:
- (Poort)woning met bijgebouw.
- Ondergeschikt aan Villa de Tol en afwijkend en ondergeschikt aan het landhuis.
- De woning voegt zich naar de typologie boswoning en sluit aan bij de diverse woningtypes op boskavels langs de Bosweg.

Functie:
- Wonen

Opdrachtgever:
- De woning heeft voldoende privacy vanaf de Bosweg en de opengestelde routes van het landgoed de Tolbeeck. Het heeft een halfopen zichtrelatie met het landgoed de Tolbeeck, de natuur en de beek.

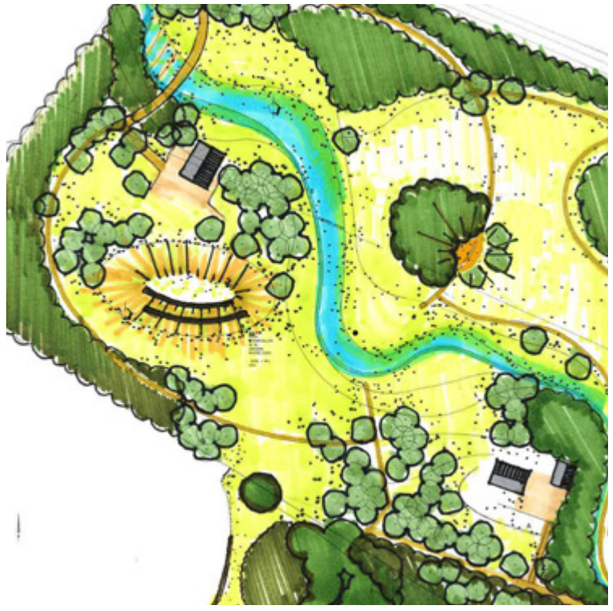
Eisen beeldkwaliteit
- *De woning is maximaal 750m3 met bijgebouw maximaal 75m2.*
- *Bosrijke omgeving is inspiratie voor vormgeving en uit zich in een zekere mate van verticaliteit in de architectuur.*
- *Er is sprake van een zadeldak op woning en schuur.*
- *Schuur is ondergeschikt aan woning.*
- *Materiaalkeuze is eenduidig en maximaal 2 soorten.*
- *Nok- en goothoogte conform bestemmingsplan woning buitengebied.*
- *Het 'Buitenleven' bevindt zich aan de zuid en westzijde.*
- *Een tuin ligt om de woning en is goed ingepast en sluit aan op het nieuwe landschap.*

COLOFON

Project:	Beeldkwaliteitsplan Landgoed Villa De Tolbeek en Landgoed Tolbeeck
Projectnummer:	0248
Opdrachtgever:	Eigenaar van Landgoed Villa De Tol
Uitvoering:	Odin Landschapsontwerpers BV Ernst Machstraat 2 Postbus 115 7440 AC Nijverdal Ramon Postma MLA ing. Anke Kuipers
In samenwerking met:	Bureau Takkenkamp BV Beheer en inrichting landelijk gebied Bergweg 475 7524 CV Enschede
Datum:	20 augustus 2015
Status:	Voorlopig

LANDGOED VILLA DE TOL EN TOLBEECK

odin
LANDSCHAPSONTWERPERS



PRESENTATIE ONTWERP AAN LOKET BUITENGEBIED

Dhr. A. Wispels, voorlopig, 22 januari 2015; aangepast op 19 augustus 2015 n.a.v. advies Monumentcommissie

INHOUD

1. UITGANGSPUNTEN EN PROGRAMMA VILLA DE TOL EN TOLBEECK

2. ONTWERP VILLA DE TOL EN LANDGOED TOLBEECK

Takkenkamp
BEHEER EN INRICHTING LANDELIJK GEBIED

1. UITGANGSPUNTEN PROGRAMMA VILLA DE TOL EN LANDGOED TOLBEECK

LANDGOED VILLA DE TOL

LANDGOED VILLA DE TOL

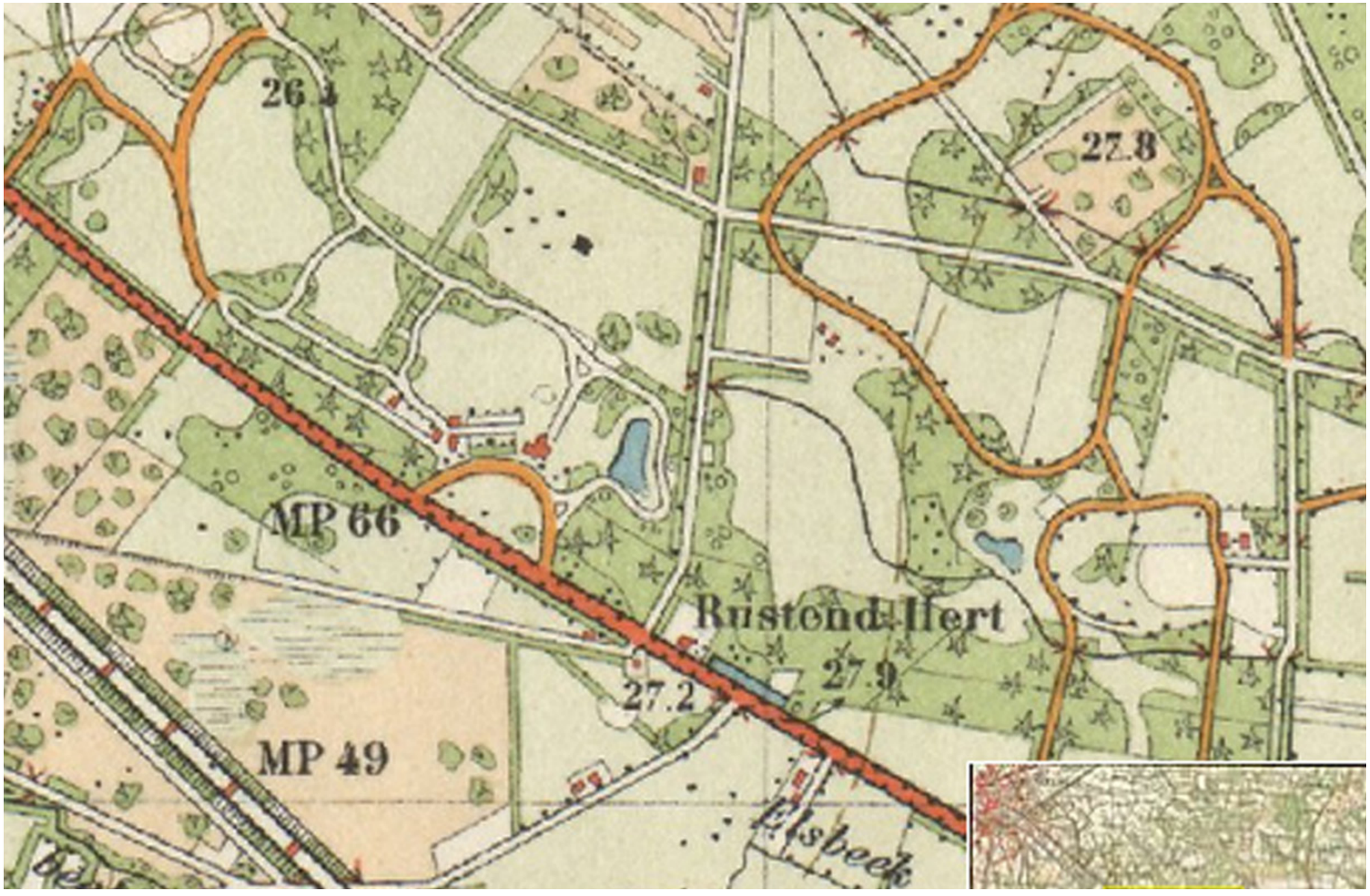
- 3,5 HA LANDGOED

- RANGSCHIKKING ONDER NATUURSCHOONWET

- GEMEENTELIJK MONUMENT

- ENGELSE LANDSCHAPSSTIJL

TOPOGRAFIE 1928



VILLA DE TOL

2015

2015

2015

WENSEN OPDRACHTGEVER

I

- EERHERSTEL LANDGOED VILLA DE TOL 3,5 HA

II

- UITBREIDING MET LANDGOED TOLBEECK MET 6 HA

- NIEUW LANDHUIS VAN 1000 - 2000 M3

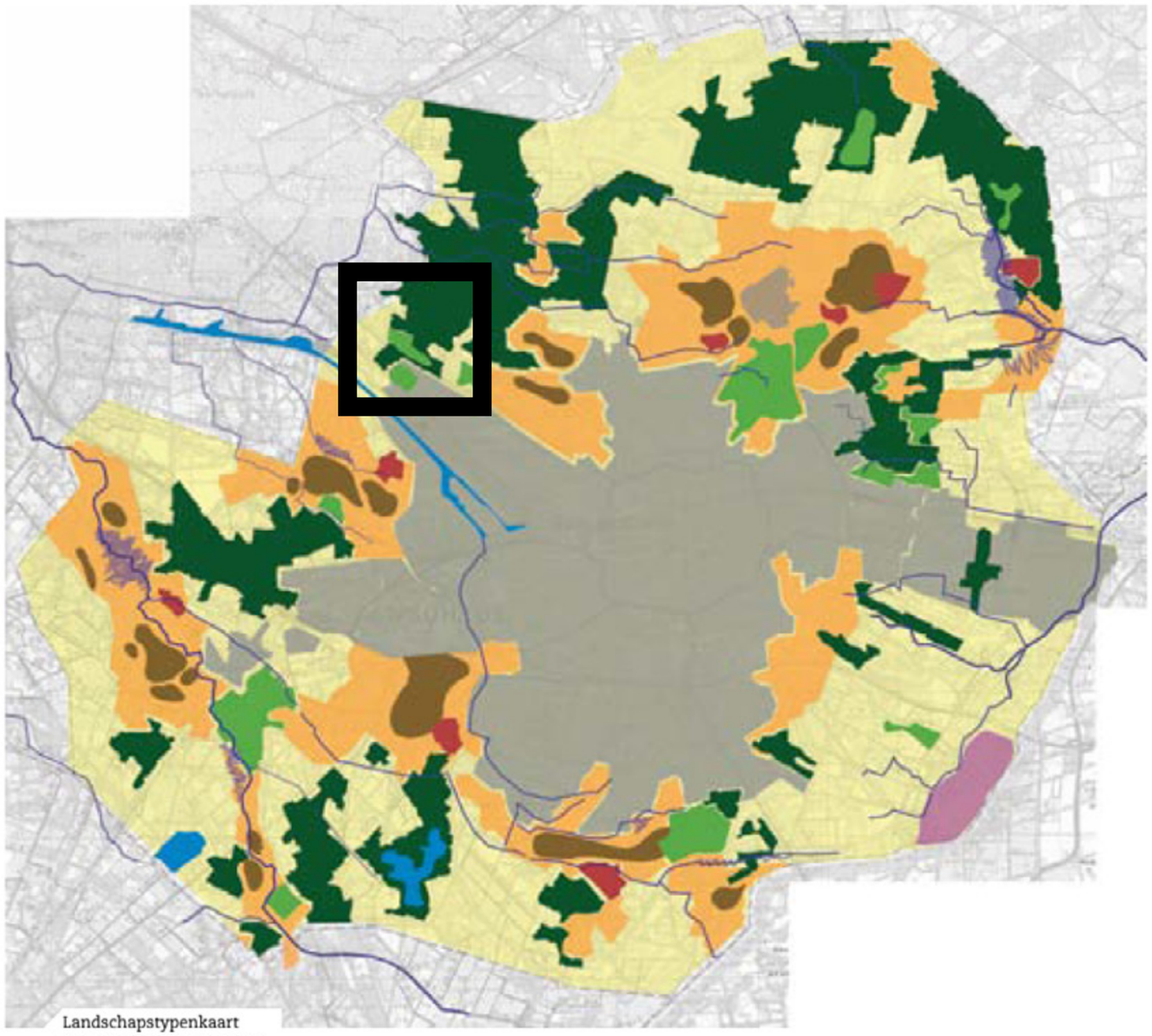
- NIEUW POORTWONING 750 M3 MET BIJGEBOUW 75M2

III

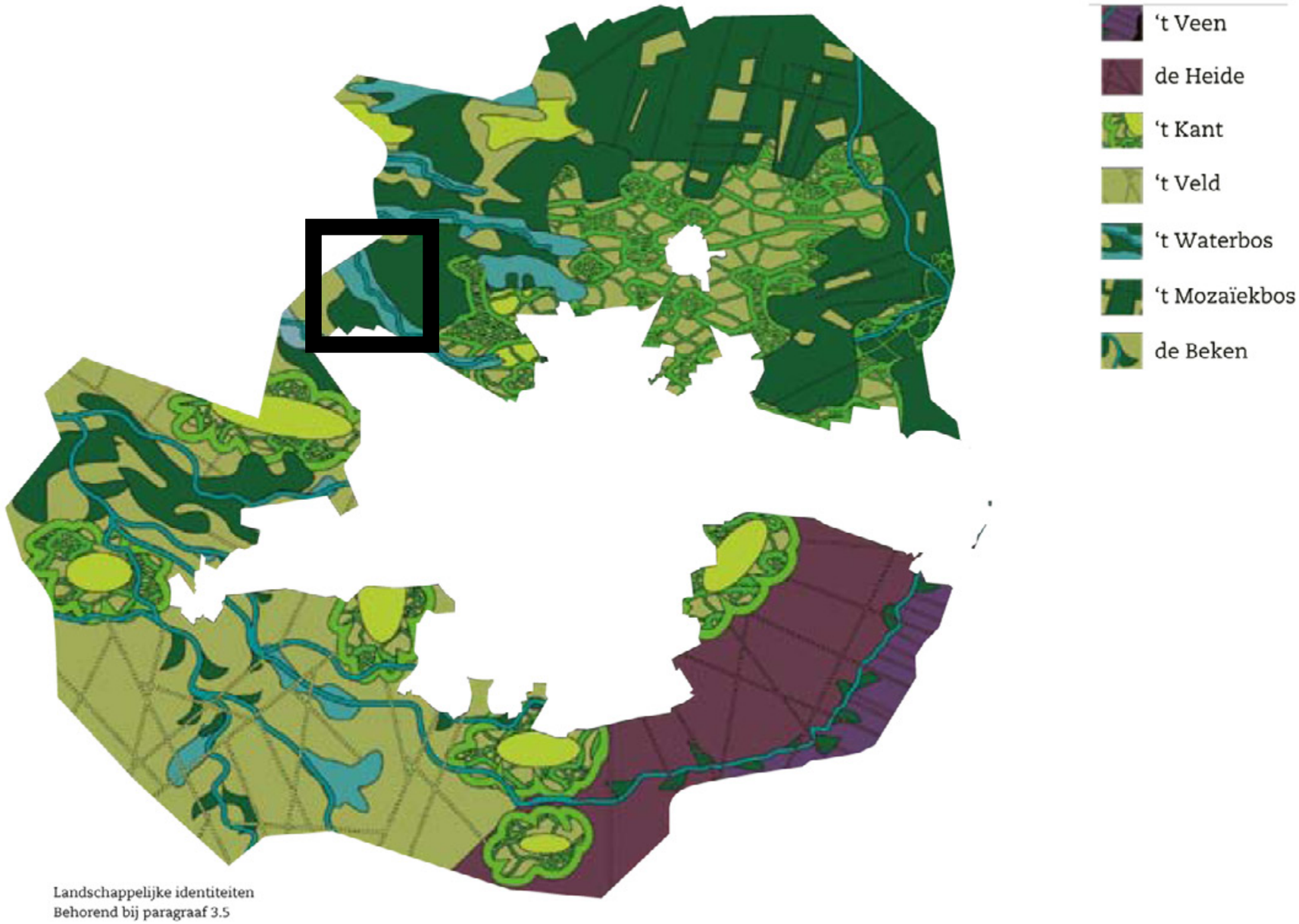
- INTEGRAAL ONTWERP VOOR HET TOTALE LANDGOED

- WATERBELEVING!

OMGEVINGSVISIE: ONDERNEMEN WATER EN NATUUR

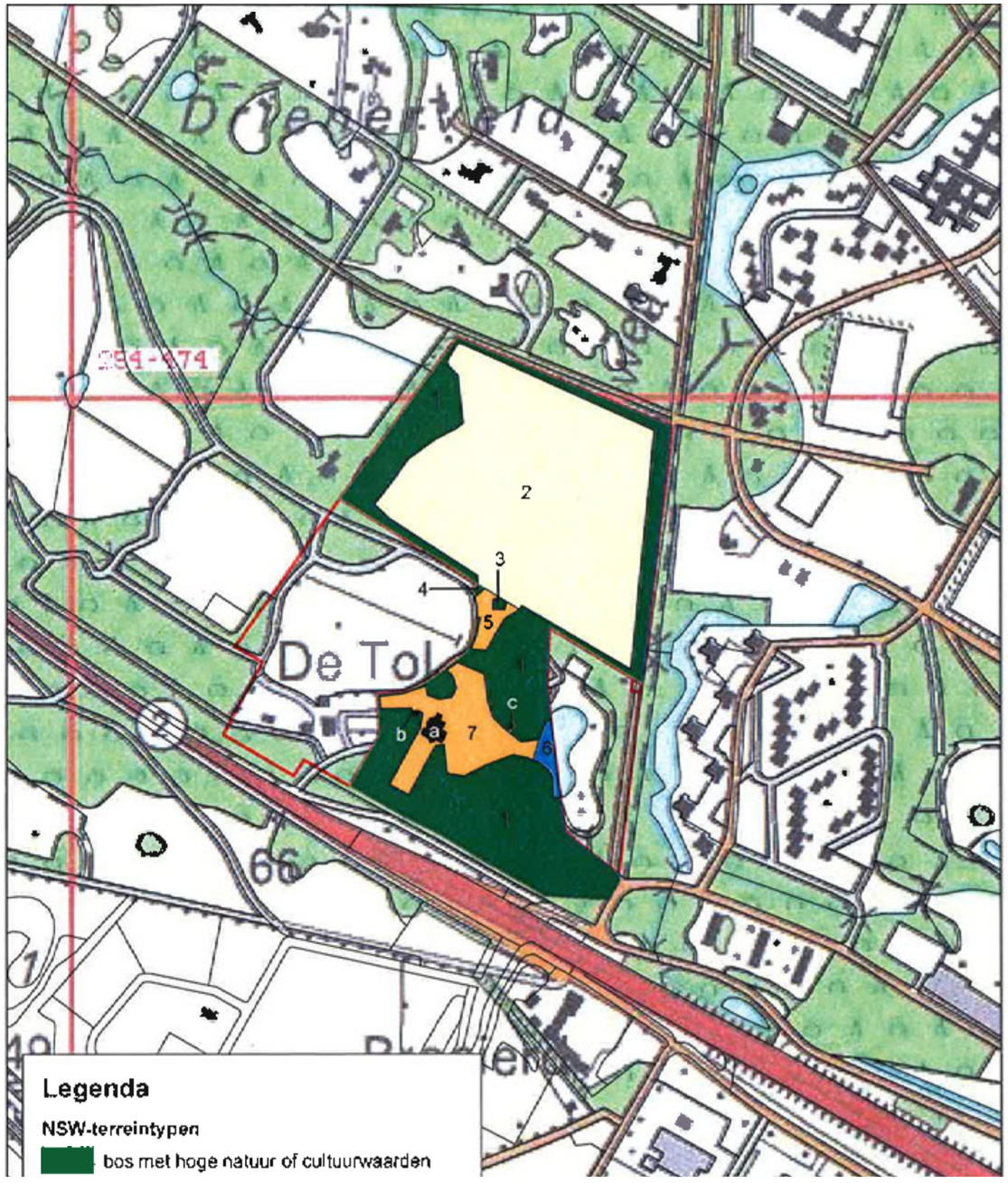


Landschapstypenkaart
Behorend bij paragraaf 2.4



Landschappelijke identiteiten
Behorend bij paragraaf 3.5

RANGSCHIKKING ONDER NATUURSCHOONWET



>50 %

BOS /

NIEUWE NATUUR

VECHTSTROMEN FACTSHEET DRIENERBEEK

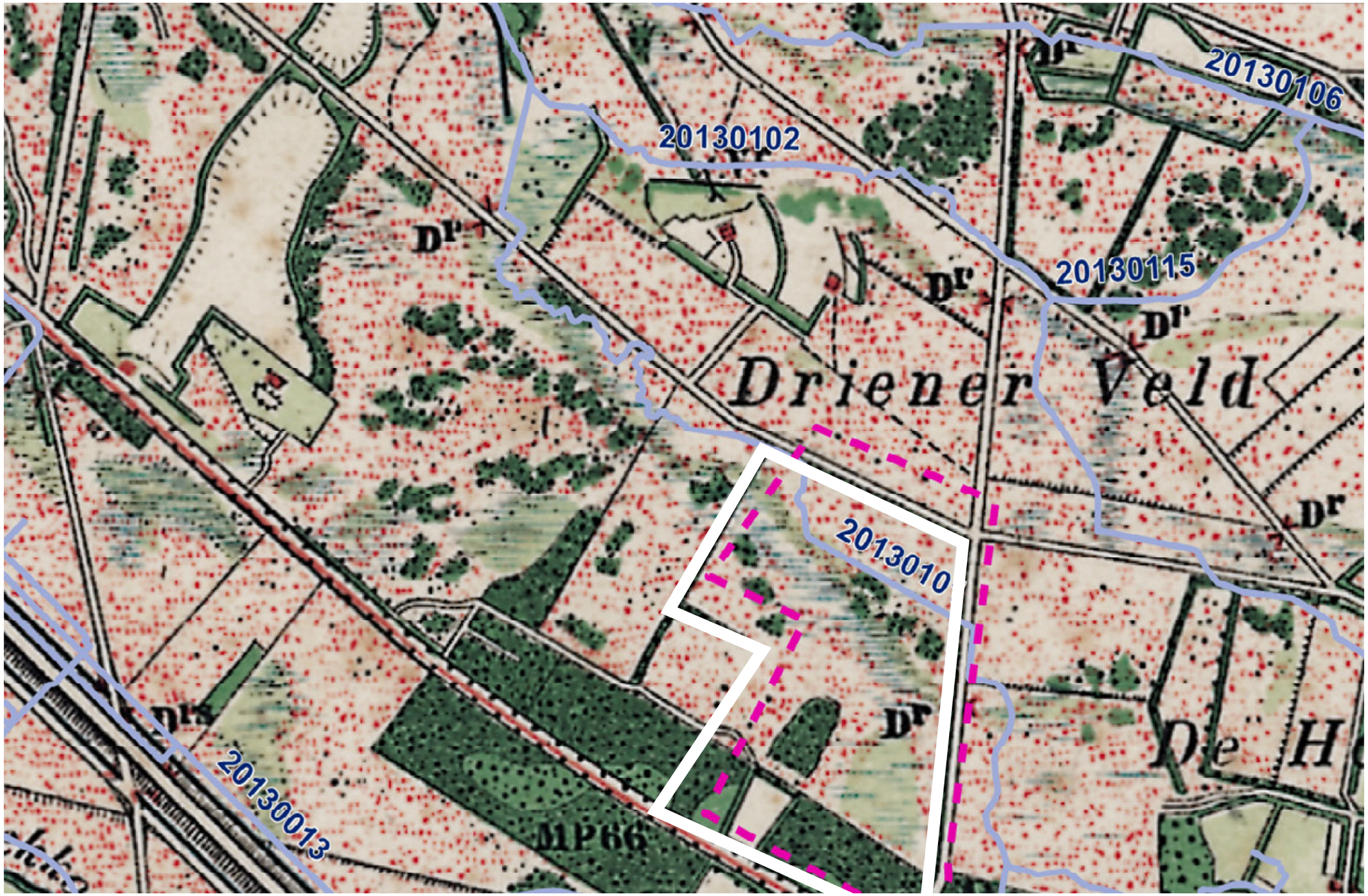
Luchtfoto 2012

- R3 WATERLICHAAM
- LIGGING IN NATUURLIJK BEEKDAL
- GEEN ONDERDEEL NETWERK ECOLOGISCH WAARDEVOLLE WATEREN
- AMBITIE: VERSTERKING BEEKKARAKTER
- STREEFBEELD: BREED EN ONDIEP PROFIEL VAN DE BEEK

Ligging landgoed Tolbeeck in relatie tot de onlangs heri Roombeek.

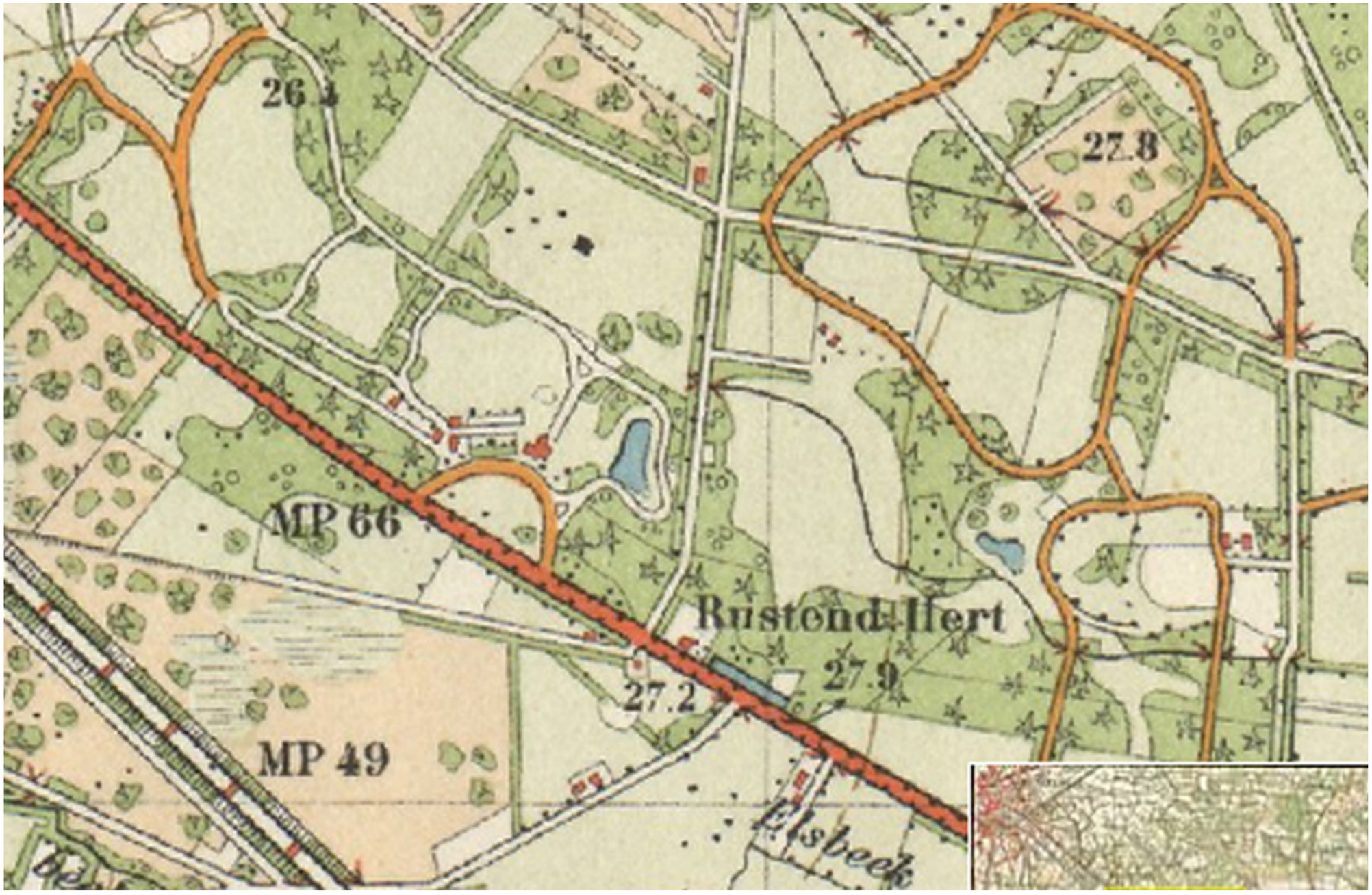
2. ONTWERP LANDGOED VILLA DE TOL EN LANDGOED TOLBEECK

UITGANGSPUNT WATER EN RELIËF



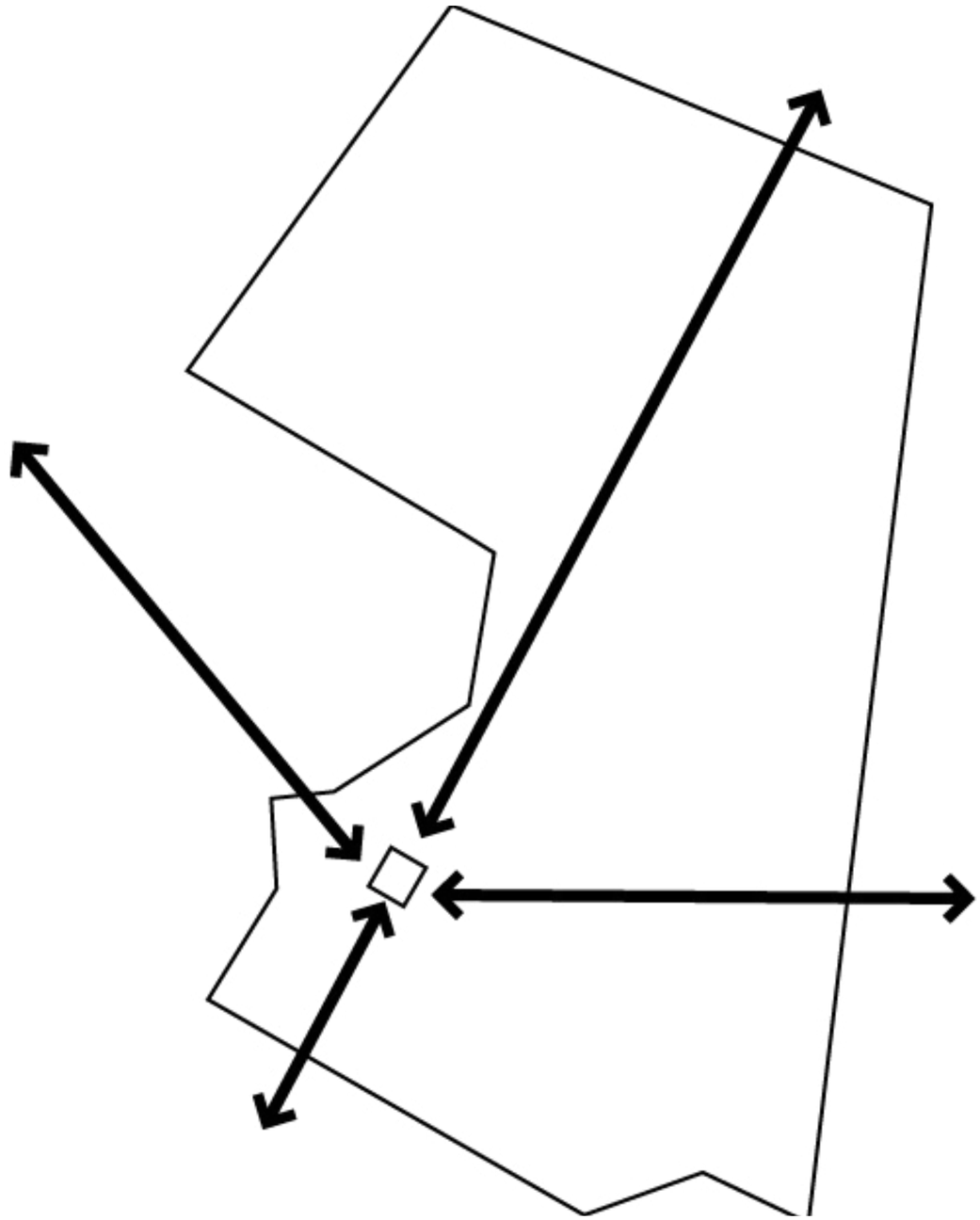
1900

1928 ENGELSE LANDSCHAPSSTIJL



1928

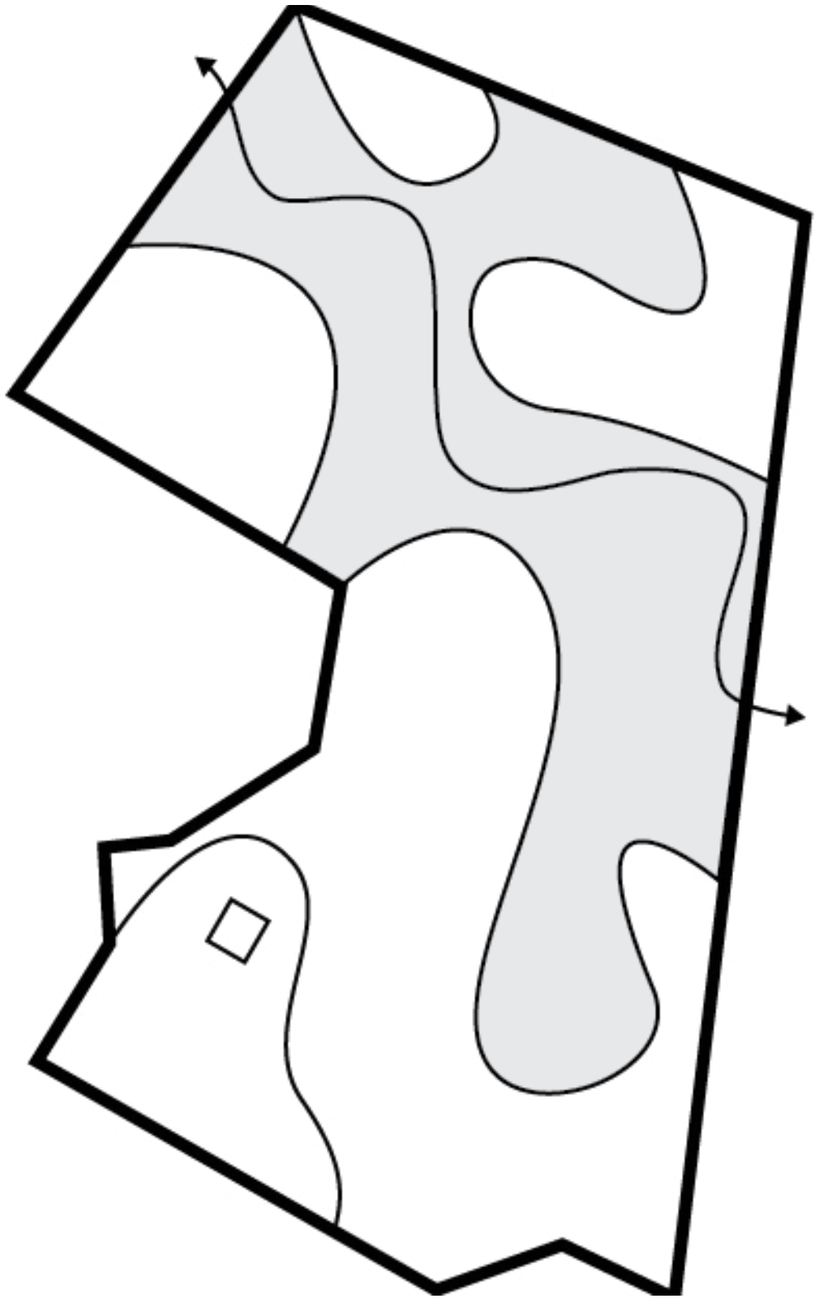
1928 TOTALE LANDSCHAP ONDERDEEL BELEVING



SCHEMA LANDSCHAPSONTWERP 1928

2015

Drienerbrakenweg
Bosweg
Oude Horstlindeweg
Cam
Hengelosestraat
Hengelosestraat
Bosweg
Calslaan
Het Ritke
Drienerbeeklaan
Colosseum
© 2013 BLOM



SCHEMA AMBITIE 2015

SCHETSONTWERP 2014

PRESENTATIE SCHETSONTWERP

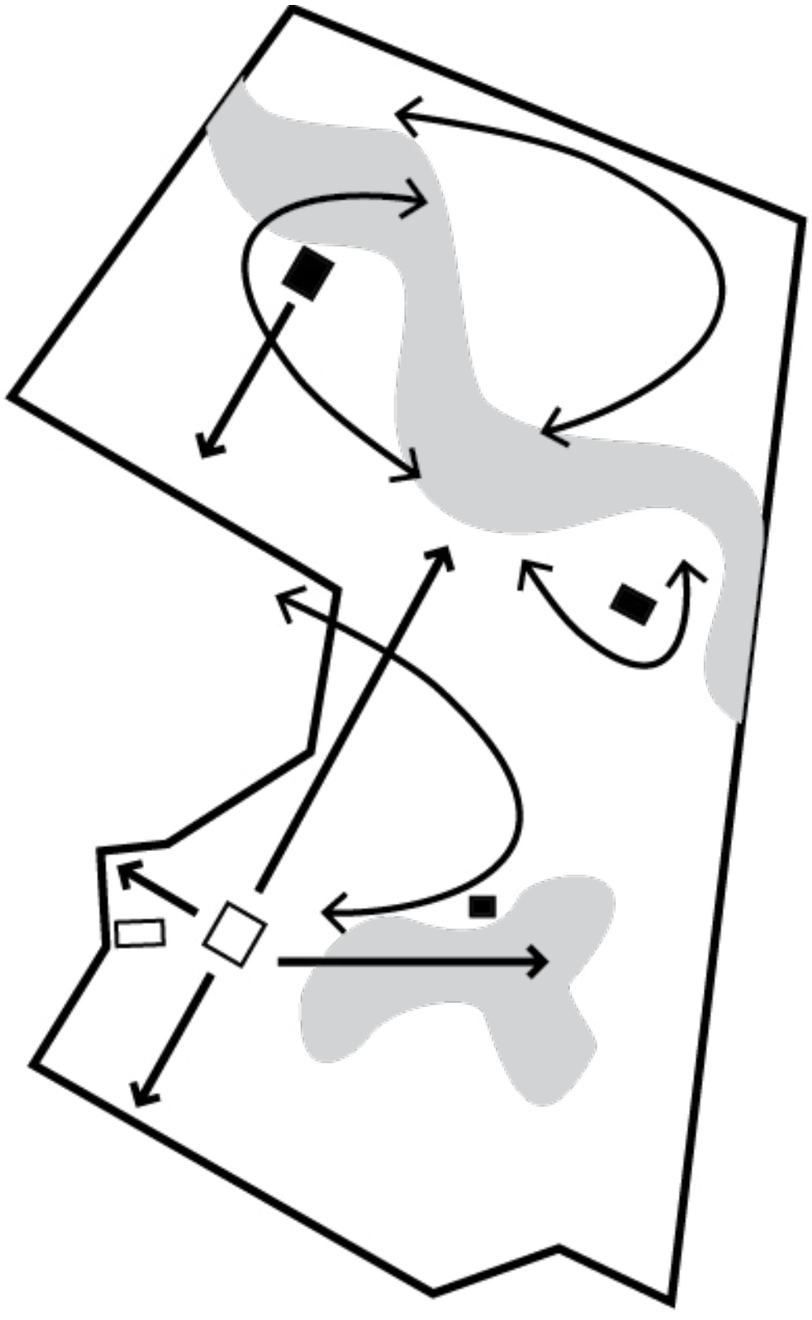
IE REACTIE GEMEENTE ENSCHEDE EN WATERSCHAP ENTHOUSIAST!

IN DE VERDERE UITWERKING AANDACHT VOOR:

- OPENSTELLING EN BEEKBELEVING
- HYDROLOFGISCH PROFIEL: TOETSING WATERSCHAP
- MOGELIJK ROUTEVERVOLG LANGS BEEK

SCHETSONTWERP VILLA DE TOL EN DE TOLBEECK

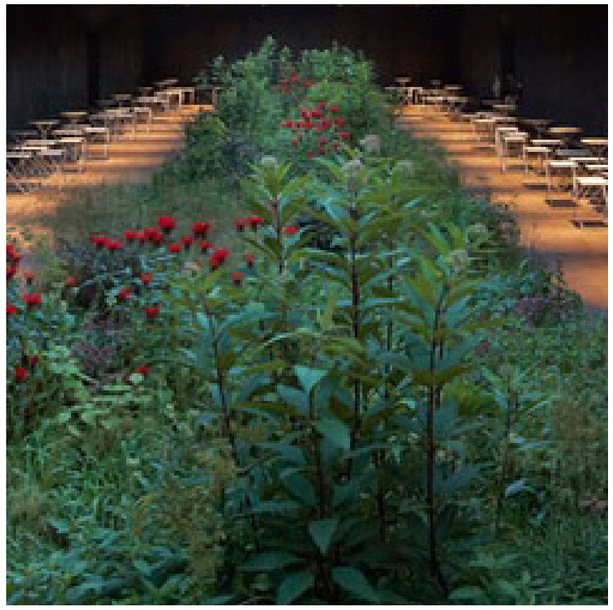
Gepresenteerd 21 januari 2015 aan Loket Buitengebied gemeente Enschede



EERHERSTEL LANDGOED VILLA DE TOL

HUIDIGE VOORTUIN

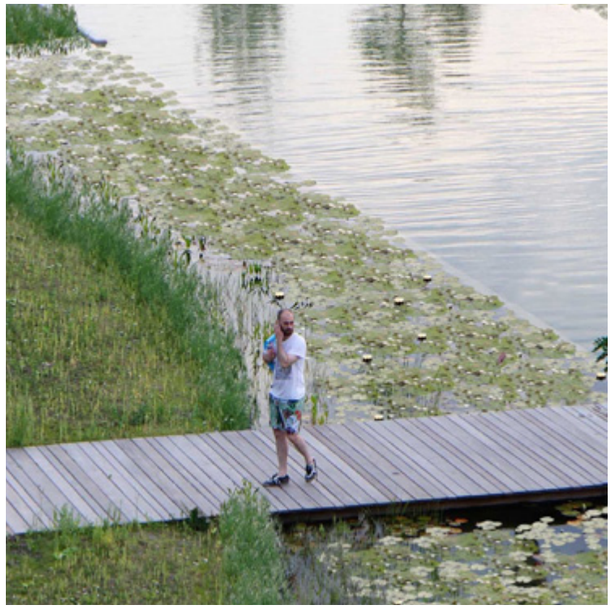
SFEERBEELDEN



HUIDIGE VIJVER

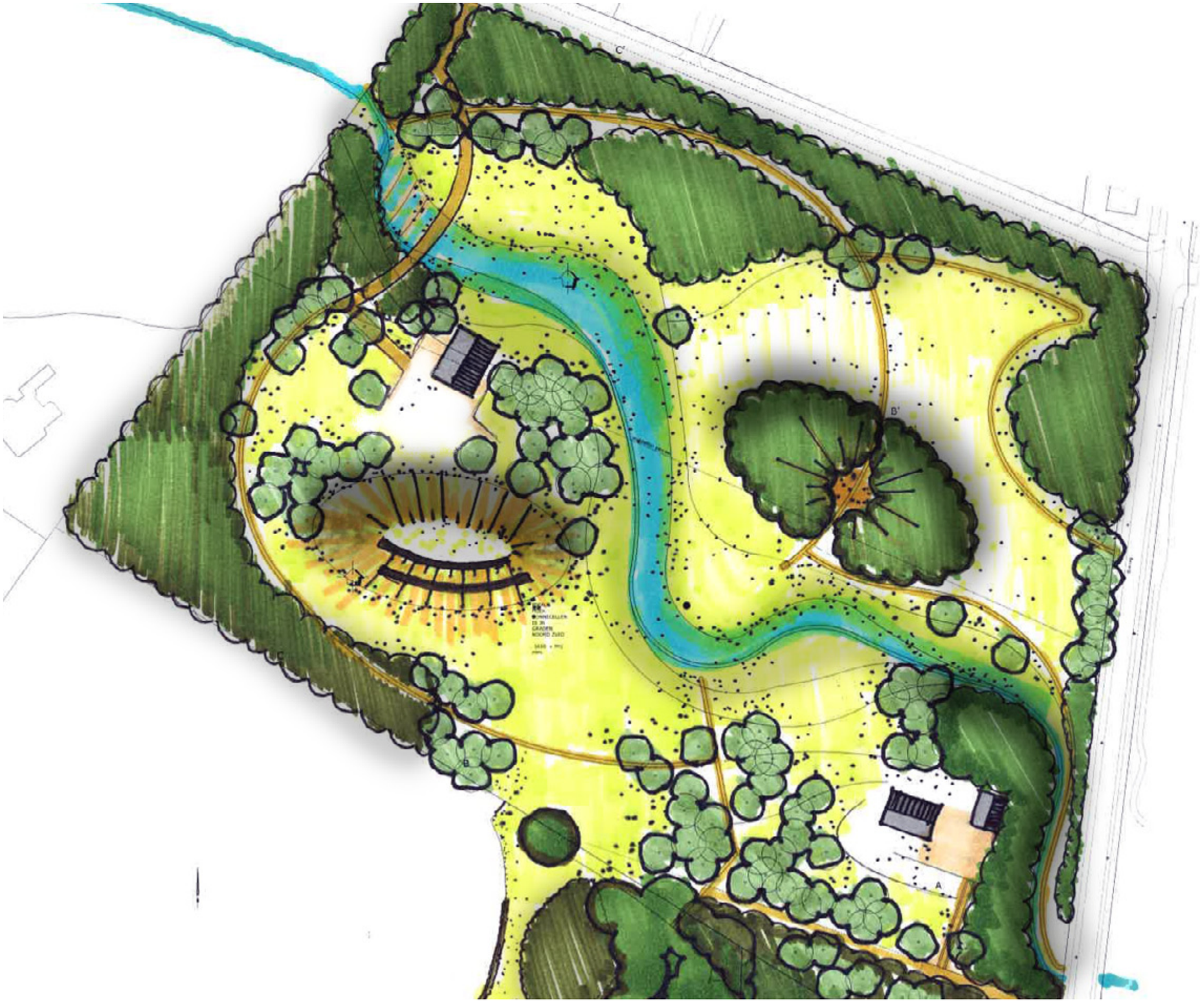
REFERENTIE - CASTLE HOWARD

SFEER VIJVER - LAKE



ENGELSE LANDSCHAPSSTIJL - FOLLY

ONTWERP LANDGOED DE TOLBEECK

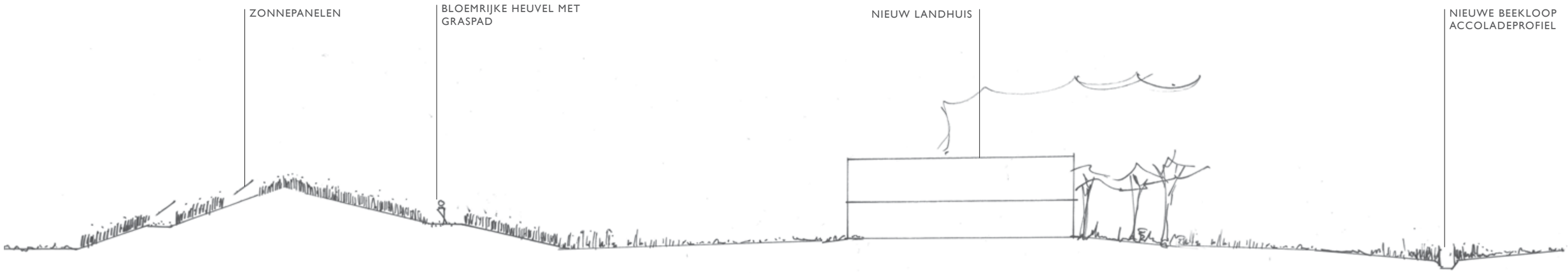


DRIENERBEEK

REFERENTIEBEELD WATER EN NATUUR

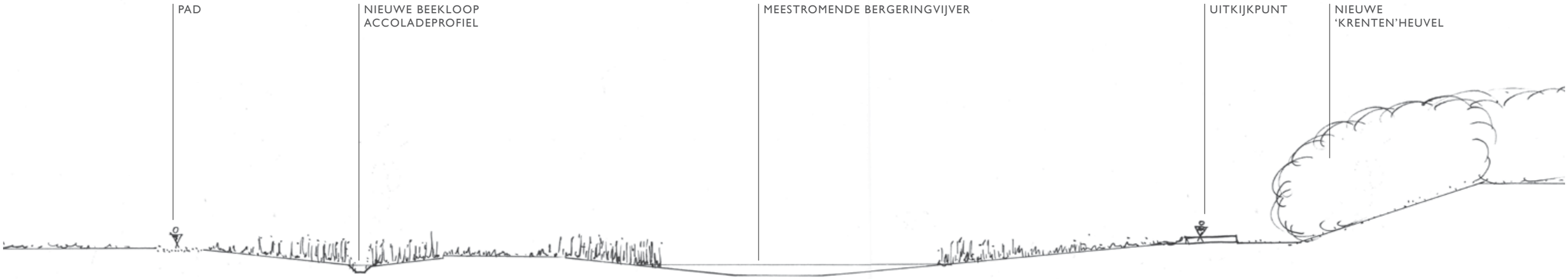
ZONNEHEUVEL ACHTER NIEUW LANDHUIS

DOORSNEDE ZONNEHEUVEL - LANDHUIS - BEEK

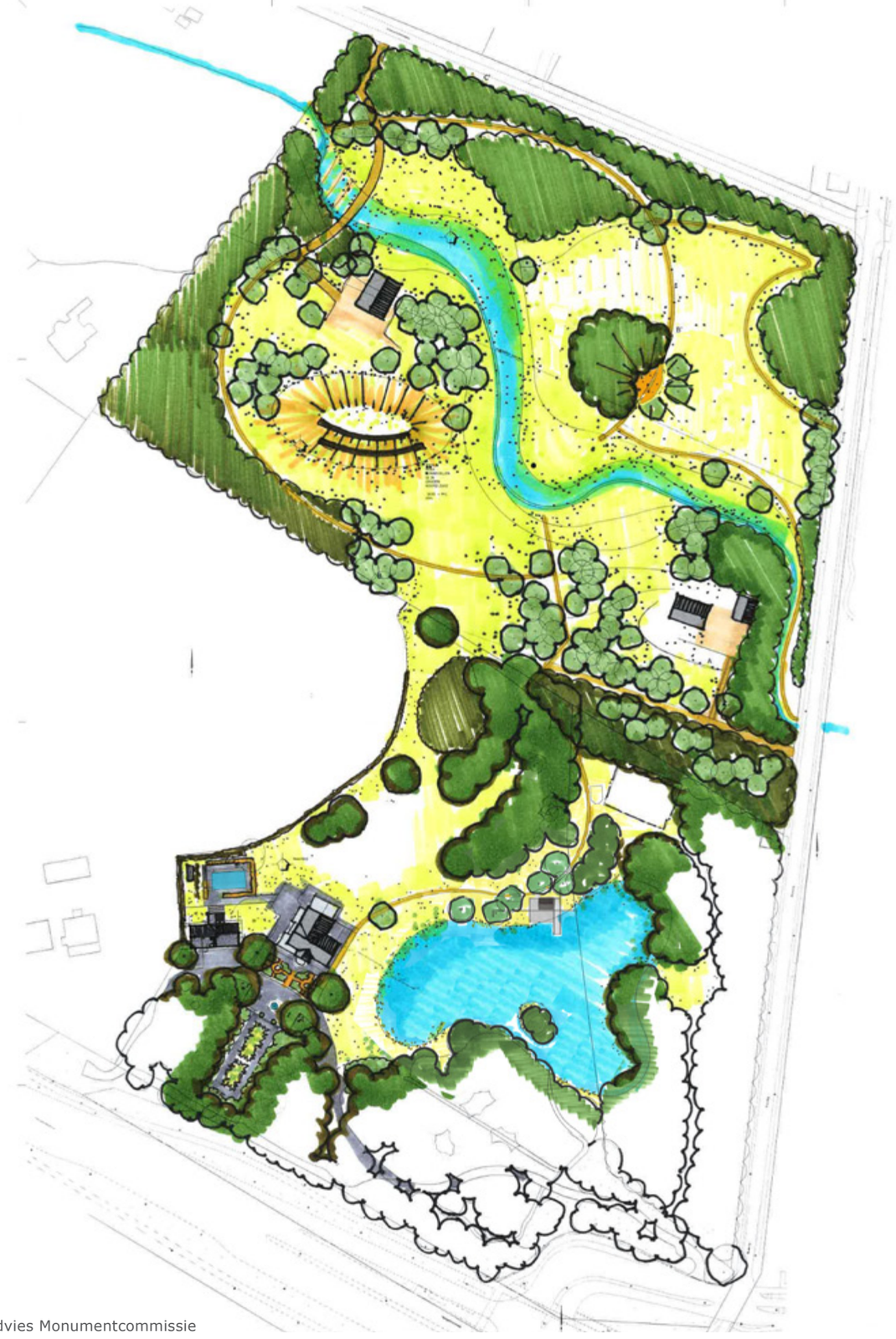


DOORSNEDE BEEK - KRENTENHEUVEL

DOORSNEDE BEEK - KRENTENHEUVEL - UITKIJKPUNT

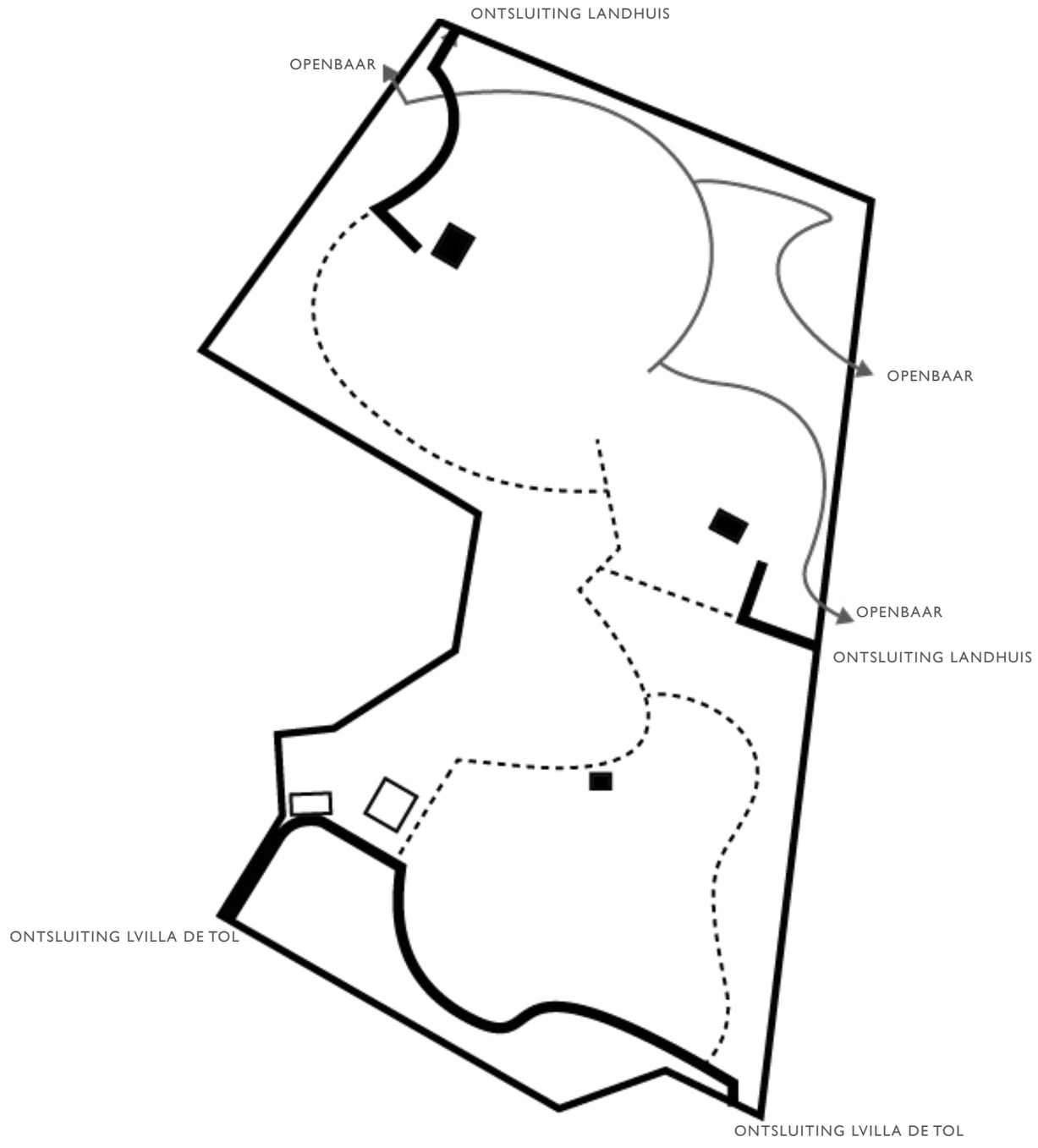


VOORLOPIG ONTWERP VILLA DE TOL EN DE TOLBEECK

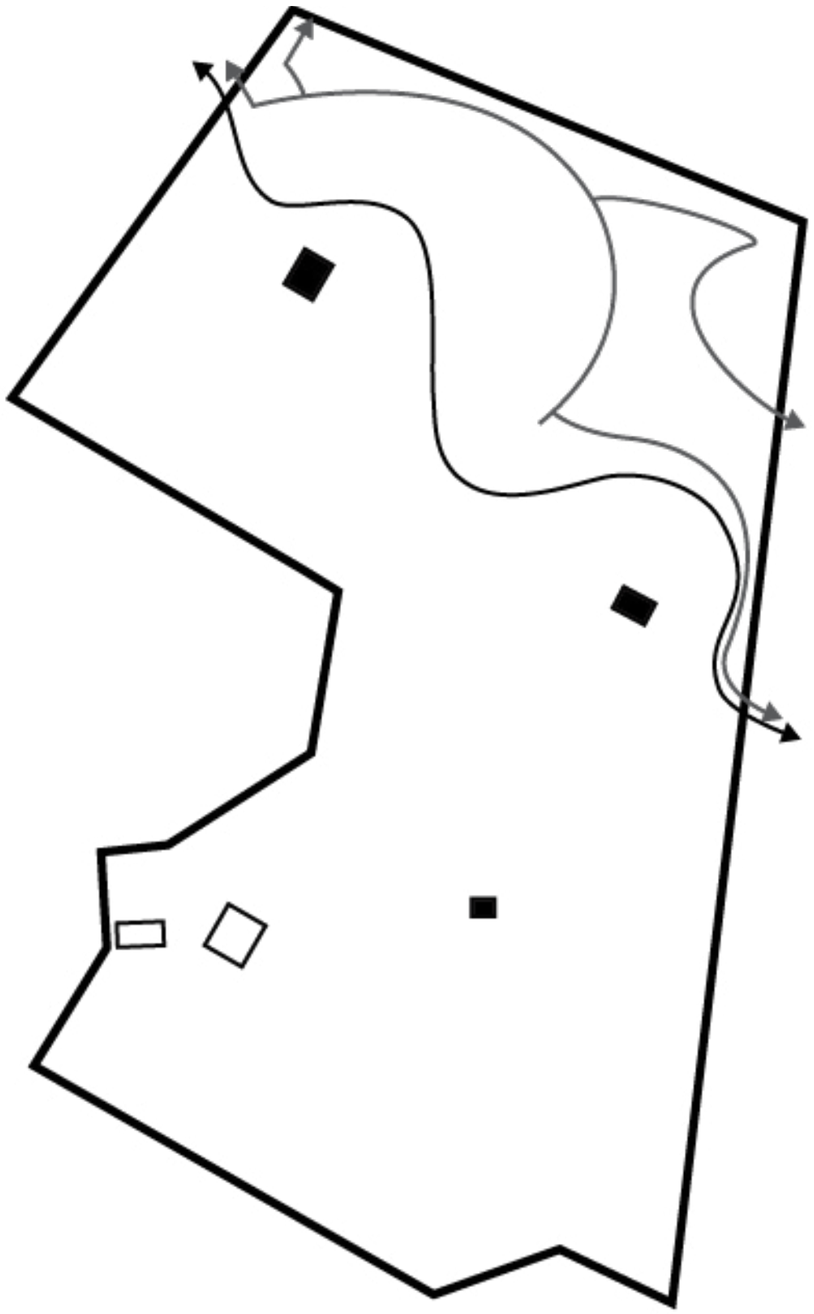


Aangepast ontwerp 19 augustus 2015 na advies Monumentcommissie

NIEUWE OPENBARE EN PRIVATE ROUTES



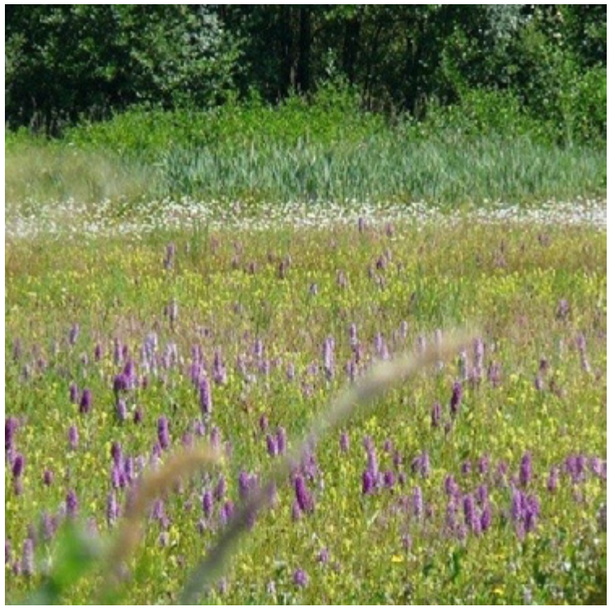
NIEUWE OPENBARE ROUTES I.R.T. BEEK

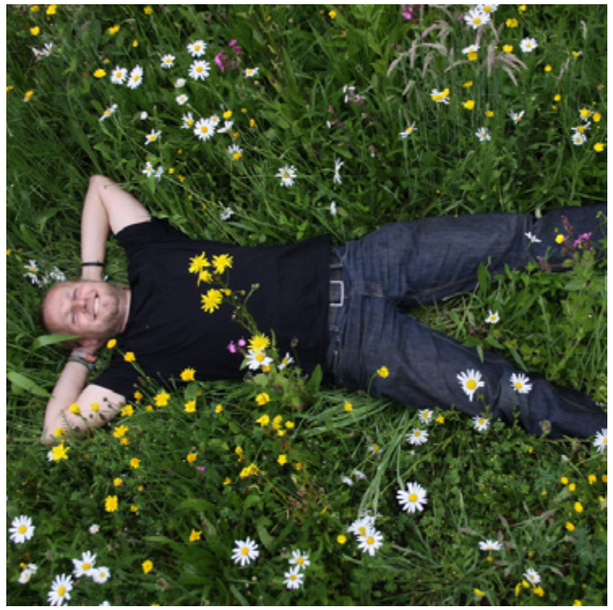


BELEVING WATER + NATUUR

BELEVING WATER + NATUUR

BELEVING WATER + NATUUR





LANDGOED VILLA DE TOL EN LANDGOED TOLBEECK

COLOFON

Project:	Landgoed de Tol
Projectnummer:	0248
Opdrachtgever:	De heer A. Wispels Hengelosestraat 700 7521 PB Enschede
Uitvoering:	Odin Landschapsontwerpers BV Ernst Machstraat 2 Postbus 115 7440 AC Nijverdal Ramon Postma MLA
Datum:	Presentatie 22 januari 2015 Aangepast aan advies Monumentencommissie 19 augustus 2015
Status:	voorlopig

memo

Waterschap vechtstromen

Aan:	Els Boerrigter
Van:	Otto, Nannie
CC:	Namen van geadresseerden]
Datum:	7/22/2014
Betreft:	Landgoed Tolbeeck, waterloop 20130101, profielaanpassing

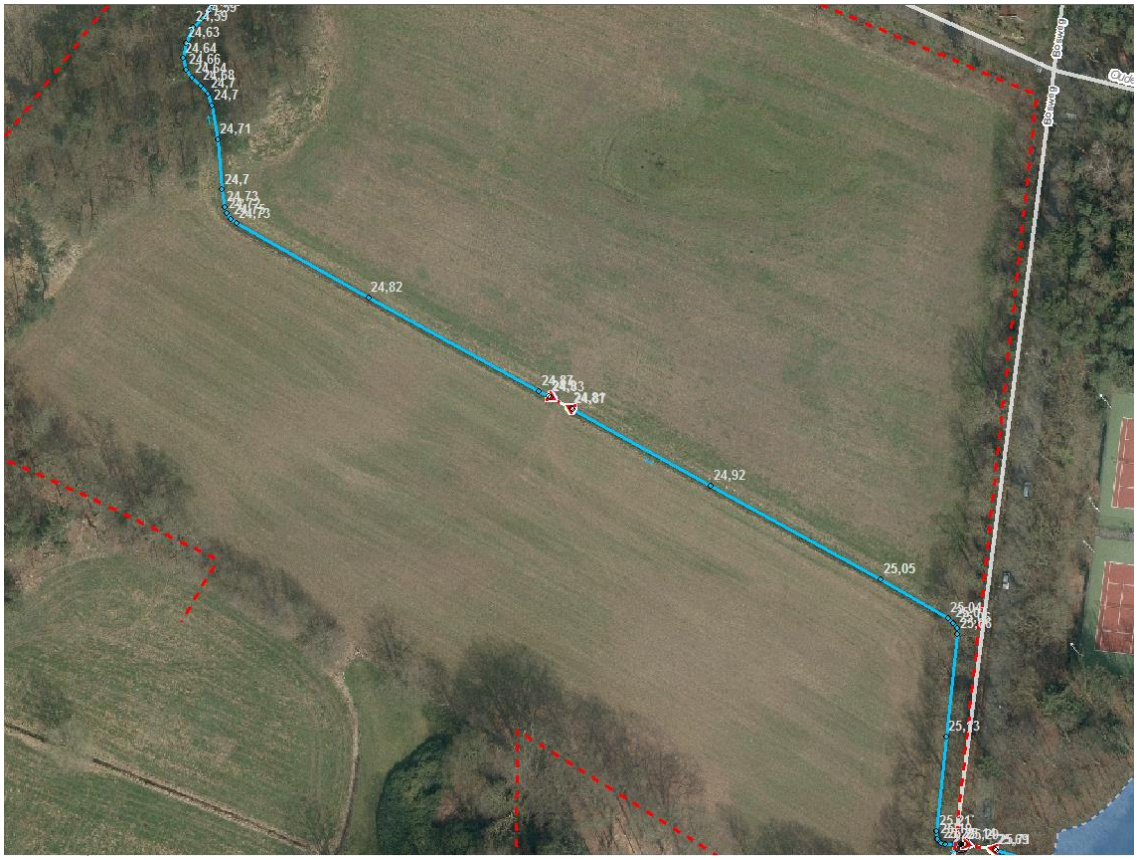
---

Huidig leggerprofiel 20130101

Het landgoed Tolbeeck ligt aan weerzijde van de waterloop 20130101 benedenstrooms de Bosweg in de gemeente Enschede.
De waterloop heeft hier een leggerafmeting van

- Bodembreedte 1,50m
- Talud 1:1,5
- Bodemhoogte afvoervak 190 verloopt rechtlijnig van 25.25 naar 24.20 m+NAP over een lengte van 522m .

De theoretische bodemhoogte van het afvoervak heeft een flink verhang 2m/km. De gemeten profielen (zie plaatje hieronder) laten zien dat de waterloop in het grasland minder verhang heeft (verhang 1,4m/km).



memo

Op de waterloop 20130101 is veel stedelijk gebied aangesloten. Daarnaast is er ook landelijk gebied. Het hemelwater van het stedelijk gebied moet geborgen worden en mag geen groter debiet hebben als een zelfde oppervlakte landelijk gebied.
Geschat stroomgebied landelijk +stedelijk is 300 ha.
Bij een 2Q afvoer is het te verwachten debiet 600 l/sec.
De berekende waterdiepten in de 20130101 benedenstrooms de Bosweg in het legger profiel bij een afvoer van 600 l/sec zijn iets meer dan 50 cm.

Duiker Bosweg

De duiker onder de Bosweg heeft een diameter van rond 600mm en een bok van 25,66 – 25,29 m+NAP. De duiker ligt zo schuin om het hoogteverschil tussen het basispeil van de vijver van het UT terrein en de bodem van waterloop 20130101 te overbruggen. Vroeger lag een bodemval direct benedenstrooms de duiker. Een aantal jaren geleden, tijdens het vervangen van de duiker onder de Bosweg, is de bodemval verwijderd en de duiker schuin gelegd. De bestrating in de Bosweg is boven de duikers klinkers.

memo

De waterloop 20130101 kruist na de Bosweg een grondwal. De grondwal is ter plaatse afgegraven.
De berekende stroomsnelheid in de duiker is bijna 1,5 m/sec bij een hoge afvoer. Een 1/4Q afvoer geeft een berekende stroomsnelheid van 0.7 m/sec. Dit is een hoge stroomsnelheid. Op de foto is te zien dat bodem en taludverdediging is aangebracht benedenstrooms de duiker.

Debieten en waterpeilen

Het berekende debiet in de waterloop 20130101 benedenstrooms de Bosweg is bij een zomerse afvoer van
1/100 Q (zomerse afvoer) ongeveer 2 l/sec
¼ Q (voorjaars afvoer, ongeveer 80 dagen per jaar) zo'n 50 l/sec
Na een 43mm bui gedurende 60 minuten op stedelijk gebied 350 l/sec.
Een 2Q afvoersituatie (1 dag per 100 jaar stationair) 600 l/sec.
Het berekende waterpeil bovenstrooms de Bosweg na de 43 mm bui is 26,30 m+NAP.
Het laagste maaiveld ligt hier op 26.80 m+NAP (bron AHN 0,5 uit 2012).
De aanpassingen in de waterloop 20130101 mogen geen verhogend effect hebben op het waterpeil in de vijver op het UT terrein.

De 2Q situatie in het leggerprofiel geeft een nat oppervlak van 1.13m2 en een stroomsnelheid van 0.53m/sec.

Ontwerp

Meerdere varianten zijn mogelijk:

1. De aanpassing begint vanaf de grondwal en de huidige bodemhoogte wordt min of meer gehandhaafd.
2. De aanpassing begint direct vanaf de bestaande duiker onder de Bosweg.

Ad 1 Huidige bodemhoogte of leggerbodemhoogte handhaven
Profiel bodembreedte 0.5m
Talud 1:5 tweezijdig.

Ad 2 aanpassing vanaf bestaande duiker Bosweg.

Bodemhoogte bij Bosweg 25,29 m+NAP naar 24,90 m+NAP bij het verlaten van het perceel.
(375 m over 0,39m geeft een verhang 1m/km)
Bodemvallen/vistrap aanbrengen naar perceel van de buurman: van 24,90 naar 24,30 m+NAP met stapgrootte van 10 cm.
Gerekend met zomerse wandweerstand = middelhoog tot hoog gras op het talud, geen struiken, riet.
Profiel:
Bodembreedte 0,5 m
Talud 1:5 tweezijdig
Waterdiepte na afvoerpiek stedelijk water ongeveer 0,45m.
Waterdiepte in een 2Q situatie 0.55m.
Of
Bodembreedte 0,3m
Talud tweezijdig 1:5
Waterdiepte bij afvoerpiek ongeveer 0,46m
Bij een 2Q situatie 0,57m
Of
Bodembreedte 0,75m
Talud tweezijdig 1:5
Waterdiepte bij afvoerpiek ongeveer 0,43m.

Daar waar de waterloop 20130101 het landgoed uitstroomt een bodemval leggen om goed aan te sluiten op de bestaande bodem van 24,30 m+NAP.

TOELICHTING

Betreft:	Toelichting ontwerp landgoed Villa de Tol bij presentatie van 22 januari 2015; ten behoeve van de monumentencommissie
Datum:	20 februari 2015
Aan:	Gemeente Enschede
Opgesteld door:	Ramon Postma MLA (ODIN) / Geertjan Takkenkamp (Takkenkamp)

Inleiding

In november 2013 heeft de heer A. Wispels ODIN landschapsontwerpers gevraagd een ontwerp op te stellen voor een nieuw landgoed op de circa 6 ha aangekochte grond, gelegen achter landgoed Villa de Tol, begrensd door de Drienerbrakeweg en de Bosweg. Belangrijk uitgangspunt in het ontwerp is de relatie van het nieuwe landgoed de Tolbeeck met het landgoed Villa de Tol.

De heer A. Wispels heeft in de afgelopen jaren veel tijd en geld geïnvesteerd in het renoveren en restaureren van het landhuis Villa de Tol. Veel achterstallig onderhoud is ingehaald en de villa voldoet weer aan de eisen van deze tijd. Veel aandacht is daarbij uitgegaan naar mooie passende materialen en details. Nu de Villa is gerenoveerd is het tijd voor de tuin en het park.

Op 22 januari 2015 zijn de plannen voor het nieuwe landgoed en de aanpassingen van het bestaande landgoed gepresenteerd aan het Loket Buitengebied van de gemeente Enschede. In het Loket rees de vraag hoe de plannen zich verhouden tot de monumentenstatus (Gemeentelijk Monument) van de Villa en het park. De indruk bestond dat de ontwikkeling van het nieuwe landgoed, dat plaatsvindt op aanpalende landbouwgrond die niet tot het monument behoort, niet aan de monumententoets onderworpen zal zijn. De vraag is of de aanpassingen van het de bestaande tuin/park dat wel zijn. Afgesproken is dat er een beschrijving zal worden aangeleverd aan de heer Haer, waarna verder overleg zal plaatsvinden. Het voorliggende stuk is de beschrijving.

Gemeentelijke monument

Landgoed Villa de Tol is aangewezen als gemeentelijk monument. Het landhuis vertoont een bijzondere combinatie van de Engelse landhuisstijl en neoclassicistische details.

Omschrijving gemeentelijk monument:
Het landhuis staat teruggerooid van Hengelosestraat, vanaf de Bosweg loopt een oprijlaan voor het huis langs. De tuin heeft een landschappelijke aanleg (P.H. Wattez) met grote vijverpartij en een gedeelte met bomen waar tot 1999 een tennishuisje heeft gestaan. Direct voor het landhuis ligt een geometrische rozentuin. De waardering van de buitenplaats is van algemeen belang vanwege

de architectuur- en cultuurhistorische waarde die tot uiting komen in: de typologie, oorspronkelijke functie als buitenhuis, de bouwstijl, de redelijke mate van gaafheid en de ensemblewaarde met de landschappelijke tuin en de naastgelegen boerderij met koetshuis.

Recentelijk heeft de heer A. Wispels het aansluitende bosperceel met een deel van de vijver in eigendom gekregen en aan het landgoed Villa de Tol gevoegd. Dit biedt kansen voor eerherstel van de buitenplaats en de landschappelijke tuin.

Er is helaas geen ontwerptekening van het landschapsontwerp van P.H. Wattez bewaard gebleven of terug te vinden. De enige verbeelding van het ontwerp is de topografische kaart van 1928 waarop de landschapsstijl duidelijk herkenbaar is. De opdrachtgever wil de bestaande verwaarloosde en deels verdwenen elementen van het ontwerp versterken en vernieuwen en daarmee de grandeur aan het landgoed teruggeven die het verdient. Na de villa is het nu de beurt aan de tuin. De Engelse landschapsstijl vormt het uitgangspunt voor het eerherstel van landgoed Villa de Tol.

Engelse landschappsstijl landgoed Villa de Tol

Het oorspronkelijke landschap in de omgeving van de Tol van tot circa 1900 heidevelden met over het maaiveld afvloeiende waterstromen vanaf de stuwwal verder ten oosten van het plangebied. Dekzandruggen vormen een subtiel micro reliëf waartussen soms water langere tijd blijft staan. Dit landschap vormde het vertrekpunt van de Engelse landschappsstijl van Wattez.

De essentie van de Engelse landschappsstijl is de optimale beleving van het landschap. Daarbij werd eveneens het decor van het landschap buiten de perceelsgrenzen onderdeel van de beleving. De horizon vormde als in het 'echte' landschap de begrenzing van het beeld. De tuin en het landschap gaan als vanzelfsprekend, zonder begrenzing in elkaar over. Het totaalbeeld oogt natuurlijk maar is zorgvuldig geënsceneerd.

In het open heidelandschap werden eerst de condities voor het nieuwe landschap gevormd. Door het zorgvuldig plaatsen van bomen, boomgroepen en bospercelen ontstaan intieme besloten plekken en waardevolle grootse zichtlijnen naar het omringende landschap. De locatie van de Villa vormt hierin een bijzondere centrale plek. Deze plek ligt hoger dan het omliggende landschap. Het landschap was in die tijd veel natter. Naar alle waarschijnlijkheid werd de bouwplaats van de Villa verhoogd voor een goede drooglegging en natuurlijk het aanzien van een hoger gelegen villa.
De minimale hoogteverschillen vormen hierbij het uitgangspunt en werden versterkt. De bestaande natte laagte ten oosten van de villa werd vergraven en vormgeven tot een natuurlijk ogende vijver. De vrijgekomen grond werd gebruikt voor het ophogen van de bouwplaats van de toekomstige Villa. Dit is nog steeds in het huidige ontwerp zichtbaar en een kwaliteit.

Huidige kwaliteit van de landschapstuin

In het oorspronkelijk ontwerp was het omliggende landschap een belangrijk onderdeel van de totaalbeleving van het landgoed. De omgeving is de afgelopen 100 jaar sterk veranderd en verstedelijkt. De beleving is daarmee veranderd naar een meer interne beleving van het landgoed.

Door de focus op de interne beleving van het landgoed is de keuze legitiem om de landschappelijke en de tuinonderdelen binnen het landgoed te versterken, te restaureren en te vertalen naar deze tijd met respect voor het gedachtegoed van de Engelse landschapsstijl. Herstel naar een oorspronkelijk ontwerp is niet mogelijk vanwege het ontbreken van een originele verbeelding van het ontwerp en een sterk veranderde context.

De ruimtelijke kwaliteit van het landgoed is de afgelopen decennia afgenomen. Het regulier onderhoud heeft niet kunnen voorkomen dat de kwaliteit van de verschillende tuin- en landschapsonderdelen hard achteruit zijn gegaan. Enkele tuinonderdelen als de rozentuin en de rotstuin zijn deels of helemaal verdwenen. De verhoudingen tussen open en dicht zijn verstoord door boomgroepen en bospercelen die zijn uitgezaaid en dichtgegroeid. De daarmee samenhangende zichtlijnen zijn eveneens verstoord. De kwaliteit en vitaliteit van de bomen en bospercelen is slecht en is er dringend onderhoud nodig. De opdrachtgever is voornemens het onderhoud volgens een zorgvuldig opgesteld onderhoudsplan uit te voeren en daarmee de kwaliteit te versterken en de uitstraling van het landgoed te vergroten.

Nieuwe ontwerp landgoed Villa de Tol

Een hoogwaardige beleving vanuit de villa is essentieel. Het versterken en verhogen van de belevingswaarde in die zichtlijnen vanuit de villa is een belangrijke wens van de opdrachtgever. De belevingswaarde langs de routes worden subtiel versterkt. De attractiewaarde van bijzondere plekken wordt vergroot waardoor de wandeling over het landgoed villa de Tol als van nature van plek tot plek gaat. De routes op landgoed villa de Tol zijn en worden overigens niet opengesteld. Het nieuwe ontwerp van landgoed villa de Tol wordt uitgelegd aan de hand van een wandeling over het landgoed.

Stel een wandeling voor op een mooie zomeravond. De wandeling begint in de voortuin op het bordes van het landhuis.

De voortuin bestond destijds waarschijnlijk uit een geometrische rozentuin. Momenteel ligt er een buxustuin in geometrische vormen waartussen voorheen naar alle waarschijnlijkheid rozen hebben gestaan. De buxustuin en de aanwezige bestrating voor het bordes aan de voorzijde van de woning blijft in het ontwerp gehandhaafd.

Aan de zuidzijde van de oprijlaan, recht tegenover het bordes heeft waarschijnlijk eveneens een verlaagde bloemen- of rozentuin gelegen die in de zuidelijke zichtlijn lag, destijds overgaand naar het omliggende landschap. De zichtlijn is door de stedelijke ontwikkeling verdwenen. De tuin is momenteel niet meer dan een verlaagd grasveld geflankeerd door coniferen met enkele groepen vaste planten. Eerherstel is hier zeker op zijn plaats.

In het nieuwe ontwerp wordt de oorspronkelijke brede ruimte van de verlaagde tuin hersteld. Hiervoor wordt aan de flanken beplanting verwijderd. Daardoor wordt de ruimtelijke relatie met het landhuis hersteld en versterkt. In de brede as die ontstaat vanuit het ronde bordes vanuit de villa wordt aan de overzijde van de oprit een klassieke fontein geplaatst. Hiermee krijgt deze plek belevingswaarde en wordt met stromend water het omgevingsgeluid subtiel gemaskeerd. In de ‘benedentuin’ wordt in een ingetogen grindvlak een robuuste langwerpige border met rijk bloeiende

vaste planten aangelegd. Het ingetogen grindvlak omlijst de border en wordt aan beide zijden geflankeerd door enkele klassieke tuinbanken met daarachter Rododendrons die vervolgens aansluiten op de boomgroepen. De rondwandeling rondom de bijzondere border maakt de nieuwe tuin gastvrijer en draagt bij aan de belevingswaarde.

Vanuit de nieuwe benedentuin lopen wij in de richting van het nieuwe bijgebouw aan de westzijde van het landhuis. Het huidige bijgebouw aan de westzijde wordt vervangen door een nieuw gebouw waarvoor binnen het huidige bestemmingsplan ruimte is. De architectuur van het gebouw wordt getypeerd door een eigentijds koetshuis. De functie wordt het beheergebouw van het landgoed. Achter het bijgebouw ligt de voormalige moestuin met kas. Daar wordt een zwembad aangelegd omgeven door een haag. De kas blijft bestaan evenals de prachtige blauwe regen.

Wij vervolgen onze wandeling langs de noordzijde van de villa. Het prachtige gazon met majestueuze bomen blijft hier gehandhaafd. Vanaf het gazon is kijkend richting het westen over de haag een prachtige zichtlijn het landschap in. In de verte zakt de zon al bijna achter de bomen. Vanaf deze plek is er in de toekomst een zichtrelatie met het nieuwe landgoed de Tolbeeck.

We lopen langs de villa in de richting van de grote vijver die is gelegen tussen de villa en de bosweg.

De vijver is nu voor een groot deel verland. De visuele relatie met het landhuis en daarmee de grandeur van een mooie waterspiegel bij het landhuis is verzwakt. Het recentelijk verkregen eigendom van de gehele vijver biedt de kans die relatie en de gewenste waterbeleving die zo typerend is voor de Engelse landschapsstijl opnieuw vorm te geven.
In het ontwerp wordt de vijver vergroot richting het landhuis. De natuurlijke flauwe oevers gaan geleidelijk over naar het gazon die het landhuis nog steeds omzoomd. De vrijgekomen grond wordt in het nieuwe landgoed de Tolbeeck verwerkt.

Momenteel staat er een klein nietszeggend gebouwtje bij de vijver. Eveneens staat er een onaf gebouw bij de tennisbaan. In het ontwerp wordt in de zichtlijn vanuit de villa, aan de voet van de vijver een eigentijdse follie ingepast. De follie is typerend voor de Engelse landschapsstijl. Deze follie wordt opgenomen langs de herstelde route over het landgoed. Vanaf de plek bij follie is er een prachtig uitzicht over het water met daarachter villa de Tol.

Al verder wandelend komen we in de schaduw van de grote bomen en komen langs de herstelde rotstuin. Momenteel ligt de rotstuin en verloederd en overgroeid bij. Vanuit de herstelde rotstuin is er straks een prachtig zicht op de villa, het landschap en de rode beuk op de grens van landgoed villa de Tol en landgoed Tolbeeck staat.

We lopen langzaam terug over het gazon. Het gras wordt al vochtig, om ons heen dansen de muggen laag over het gras. We nemen plaats in de tuinstoelen op het terras en kijken onder het genot van een glas wijn terug naar onze voetstappen die wij in het vochtige gazon hebben achtergelaten.

##

29 januari 2015

Voorlopig advies landschapskundige – monumentencommissie Enschede
Redengevende omschrijving:

Waardering:
De buitenplaats is van algemeen belang vanwege de architectuur- en cultuurhistorische waarden die tot uitdrukking komen in:
- De typologie; als voorbeeld van een karakteristieke Twentse fabrikantenbuitenplaats met landhuis in een landschappelijke aanleg
- De oorspronkelijke functie van buitenhuis van de textielfabrikant N.G. van Heek
- De bouwstijl waarbij elementen uit de Engelse landhuisstijl zijn gecombineerd met neoclassicistische details
- De redelijke mate van gaafheid van het ex- en interieur
- De ensemblewaarde met de landschappelijke tuin en de naastgelegen boerderij met koetshuis

Het landgoed is al enige decennia in twee delen gesplitst. Recent hebben eigendomswijzigingen plaatsgevonden, waardoor de vijver nu in zijn geheel eigendom is van de aanvrager, evenals de voormalige tennisbaan en bijbehorend huisje. Tevens heeft de aanvrager in 2011 de weilanden aan de noordzijde in zijn bezit gekregen, waardoor sprake is van een aansluitend terrein in eigendom.

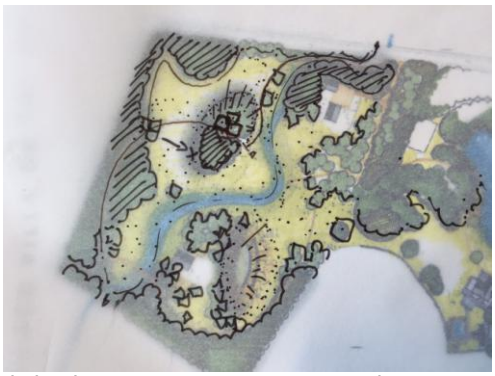
In de hieronder te bespreken aanvraag wordt uitgegaan van een driedeling van het landgoed: landgoed de Tol, landgoed Villa de Tol en landgoed Tolbeeck. Het eerste deel is in handen van de andere eigenaar en betreft het erf met boerderij en koetshuis, en het parkbos ten noorden en (zuid)westen daarvan (totaal ongeveer 33,5 ha). Dit deel van de oorspronkelijke buitenplaats de Tol maakt geen onderdeel uit van de te bespreken aanvraag. De visuele betrokkenheid blijft aanwezig.

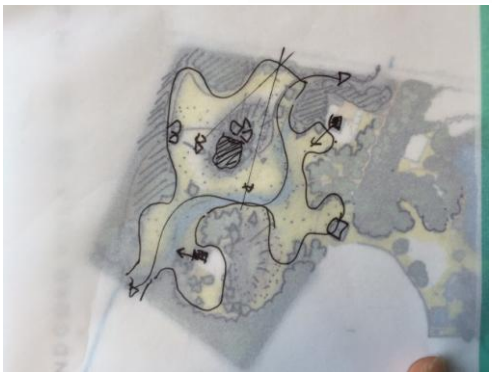
De aanvraag is op 15 april aan de monumentencommissie gepresenteerd en onderbouwd door de landschapsarchitect.
De aanvraag behelst een ‘integraal ontwerp voor het gehele landgoed’, dat wil zeggen Landgoed Villa de Tol (3,5 ha) en Landgoed Tolbeeck (6 ha). De aanvrager wenst eerherstel voor de aanleg van landgoed Villa de Tol en wenst in Landgoed Tolbeeck een landhuis (1000m3 – 2000m3) en op termijn een poortwoning met bijgebouw (750m3 en 75m2) te bouwen. Er heeft contact plaatsgevonden met waterschap Vechtstromen over de door het landgoed stromende Roombeek.

De commissie constateert dat er enkele forse ingrepen worden voorgesteld, die bedoeld zijn om het landgoed weer een nieuwe impuls te geven. De vijver naast de villa wordt in grootte bijna verdubbeld maar behoudt daarbij wel zijn uitstraling als landschappelijk vormgegeven waterpartij. De voortuin wordt teruggebracht tot de oorspronkelijke grootte, waarbij eventueel de ontwerptekeningen van Tjeerd Koning als leidraad kunnen dienen. Bij de aanleg van een nieuw zwembad wordt rekening gehouden met aanwezige richtingen. De commissie ziet dat de ingrepen worden gedaan in de geest van het oorspronkelijke ontwerp en heeft hiertegen geen bezwaar.

De grootste ingreep betreft het weiland. Deze open ruimte, rechthoekig van vorm, maakt plaats voor een combinatie van verschillende ruimtes met vloeiende randen en losse boomgroepen. De in de vorige eeuw rechtgetrokken Roombeek krijgt weer een kronkelend verloop (in overleg met Waterschap Vechtstromen). Dit verloop is historisch niet geheel juist, maar tijdens bezoek aan het terrein is wel gebleken dat goed is gekeken en gebruik is gemaakt van aanwezige verschillen in reliëf.

De commissie constateert dat bij het ontwerp - invulling met twee nieuwe woningen met bijgebouwen, nieuwe boomgroepen en twee verhogingen, waarvan één met beplanting- rekening gehouden moest worden met de eisen van de Natuurschoonwet, de privacywensen van initiatiefnemer en toekomstige bewoners, ruimtelijke en ecologische aspecten. De commissie waardeert de inzet om deze verschillende aspecten te combineren, maar stelt voor om de mate van verdichting die hierdoor optreedt te verminderen. Hiervoor is inmiddels een alternatief voorstel gedaan door de landschapsarchitect, wat door de commissie gewaardeerd wordt, zie bijgevoegde afbeeldingen:





(tekeningen ODIN- Ramon Postma)

Wat betreft de te bouwen woningen en hun directe (tuin)omgeving raadt de commissie aan een beeldkwaliteitplan te laten opstellen. Daarin moet tot uitdrukking komen dat de woningen qua allure ondergeschikt zijn aan de Villa de Tol.
De commissie raadt aan om de in 2010 verschenen Gespreksagenda Buitengoederen hierbij als richtlijn te hanteren:
(http://www.oversticht.nl/images/dynamic/pfd/HOS_GespreksagendaBuitengoederen_LR.pdf)

Anneke Coops

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00127- 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 bebouwing:

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

1.7 bedrijf:

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

1.8 beheergebouw

een gebouw ten behoeve van opslag van materieel en materiaal, met onder meer een werkplaats, voor het onderhoud van een landgoed.

1.9 beperkt kwetsbare objecten:

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
c. hotels en restaurants, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
d. winkels , voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als

kwetsbaar kunnen worden aangemerkt;

g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of electriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.10 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.

1.11 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.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 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.

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 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.

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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.

1.22 dagrecreatie

Vrijetijdsbesteding buitenshuis zonder overnachting.

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.24 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.

1.25 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, belwinkel en internetcafé, met uitzondering van seksinrichtingen.

1.26 dienstwoning

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.

1.27 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.

1.28 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.

1.29 gebouw:

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

1.30 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.31 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.

1.32 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.33 kwetsbare objecten:

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen, of
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor de dagopvang van minderjarigen.
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van meer dan 1500 m² per object, of
    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.34 landgoed

Een onroerende zaak als bedoeld in artikel 1, onder a, van de Natuurschoonwet 1928 jo artikel 2 van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928.

1.35 luifel:

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

1.36 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.

1.37 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.

1.38 omgevingsvergunning:

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

1.39 onderbouw:

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

1.40 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.

1.41 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en/of bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.42 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.43 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.44 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.45 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.46 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.

1.47 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.48 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit

1.49 vuurwerkbedrijf:

inrichting of bedrijf voor de vervaardiging, verwerking en/of opslag van vuurwerk en/of groothandel in vuurwerk.

1.50 vuurwerkbesluit:

besluit houdende regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk;

1.51 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 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.

2.6 peil:

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

2.7 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
b. in- en uitritten, wandel- en fietspaden;
c. bij deze doeleinden behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zonnepanelen', zijn voorzieningen voor de opwekking van zonne-energie toegestaan, met de daarbij behorende installaties, kabels en leidingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor “Groen” aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

a. De hoogte van de gronden mag niet meer bedragen dan 6 m ten opzichte van het aangrenzend maaiveld.
b. Minimaal 30% van de gronden moet worden gebruikt voor de plaatsing van zonnepanelen.

Artikel 4 Groen - Landgoedpark

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Basisbestemming

a. De voor 'Groen - Landgoedpark' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van een landgoedpark met het zich daarop bevindende landhuis alsmede voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden, met de daarbij behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. De gronden zijn bovendien, uitsluitend voorzover gelegen binnen het bouwvlak, bestemd voor het wonen, mantelzorg en aan het wonen ondergeschikt medegebruik ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.
b. Op de voor Groen - Landgoedpark aangewezen gronden zijn ondergeschikt aan de hiervoor omschreven doeleinden tevens de volgende nevenactiviteiten toegestaan:
    1. extensieve recreatie;
    2. 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;
    3. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met een maximum oppervlakte van 150 m2,
    4. tennisbaan;
    5. kleinschalige dagrecreatieve activiteiten op het gebied van cultuur en educatie;
    6. ondergrondse infrastructurele voorzieningen, met uitzondering van hoogspanningsleidingen en hoge druk aardgastransportleidingen.

4.1.2 Toegestaan medegebruik ter plaatse van functieaanduidingen

a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - beheergebouw' zijn de gronden tevens bestemd voor een beheergebouw;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - bijzonder gebouw' zijn de gronden tevens bestemd voor een theehuis.
c. Ter plaatse van de functieaanduiding 'zwembad', zijn de gronden tevens bestemd voor een zwembad (buitenbad).

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Op de voor 'Groen - Landgoedpark' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1.
b. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
c. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 4.2.1 sub a, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5, 4.2.6 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 Gebouw ter plaatste van de 'specifieke bouwaanduiding met lettercode c'

a. Het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
b. De inhoud van het hoofdgebouw, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, is maximaal 3200 m³.
c. De maximale goot- en bouwhoogten van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk 8 meter en 12 meter.
d. De maximale goot- en bouwhoogten van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen respectievelijk 3 meter en 6 meter.
e. De bestaande hoofdvorm van het hoofdgebouw, bepaald door bouw- en goothoogte en dakvorm, mag

niet worden gewijzigd.

f. Binnen het bouwvlak mag maximaal één woning, met daarin één wooneenheid aanwezig zijn.
g. In afwijking van lid 4.2.2 onder a mag een plantenkas van ten hoogste 20 m2 worden gebouwd buiten het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogten van deze plantenkas bedragen respectievelijk 3 meter en 6 meter.
h. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk behoort tot het hoofdgebouw, voorzover de inhoud van het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 3200 m^3.
i. Voor de hoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk dat een uitbreiding is van het hoofdgebouw, geldt, voorzover de inhoud van het landhuis en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter zal dan 3200 m^3, de hoogtebepaling van het landhuis.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken op het perceel ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - bijzonder gebouw'

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - bijzonder gebouw' is solitair een theehuisje toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken op het perceel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - beheergebouw

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - beheergebouw' is een beheergebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 185 m^2, waarbinnen tevens een oppervlakte van maximaal 75 m^2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken is toegestaan. De goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen.

4.2.5 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. hoogte maximaal 6 meter voor palen en masten;
b. hoogte maximaal 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
c. hoogte maximaal 2,50 meter voor niet eerder genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.6 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 4.2.1, 4.2.2, en 4.2.5 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m^2 bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5, onder b, voor het verhogen van de terreinafscheiding tot een maximum van 2 meter, mits de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden worden gewaarborgd.

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

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

Tevens wordt bij de beoordeling van een verzoek om af te wijken van de bouwregels, de in bijlage van deze planregels opgenomen 'Landschapstypenkaart ' toegepast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan

onder de voorwaarde dat:
1. ten hoogste 49% van het totale vloeroppervlak van de wooneenheid met bijbehorende bouwwerken in gebruik is voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met een maximum van 150 m^2;
2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie 1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen (buitengebied));
3. geen sprake is van detailhandel en/of horeca.

b. Het gebruik van de gronden mag niet anders zijn dan zoals aangegeven in bijlage 2 Inrichtingsplan.
c. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:
1. de exploitatie van een winkel, horecabedrijf, of seksinrichting;
2. opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven;
3. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het rooien en verwijderen/afgraven van bosbodem en houtwallen, c.q. het rooien van singels
2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
4. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 50 m2, het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
5. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
6. het leggen van drainagebuizen.

b. De onder a 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.
c. De onder a van dit lid bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die passen binnen het Inrichtingsplan, zoals bedoeld in bijlage 2 Inrichtingsplan.
d. De omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschapselementen en/of de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten behoeve van het in een bestaand, eventueel daarvoor geschikt te maken, voormalig bedrijfsgebouw binnen het bouwvlak toestaan van:

a. bedrijven uit categorie 1 van de hoofdrubrieken Bedrijven, Maatschappelijk, Cultuur en Ontspanning en Dienstverlening, die zijn genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage);
b. Bij toepassing van de onder a. genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden en criteria:
1. het betreffende gebouw mag tenminste vijf jaar lang niet wederrechtelijk in gebruik zijn geweest voor bedrijfsdoeleinden;
2. de functiewijziging kan ook met vervangende nieuwbouw gepaard gaan, indien het bestaande bedrijfsgebouw om bouwtechnische redenen niet geschikt (te maken) is voor het beoogde doel;
3. de functiewijziging kan betrekking hebben op maximaal 300 m^2 gebruiksvloeroppervlak;
4. de exploitatie van een hotel, café/bar en partycentrum is niet toegestaan.

4.6.2 Nadere voorwaarden

Bij de beoordeling van een verzoek om wijziging, als bedoeld in lid 4.6 wordt de in bijlage 3 van deze planregels opgenomen 'Landschapstypenkaart' toegepast.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

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. toegangswegen tot de woningen waarvan de locaties omringd worden door de bestemming Natuur.

Extensieve recreatie is toegestaan, voor zover de onder a genoemde waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

5.2 Bouwregels

Op de voor Natuur aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken gerealiseerd worden.

5.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. Hoogte maximaal 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
b. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 5.2.1 sub a 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 5.2.1 onder a tot een hoogte van 2 meter.

5.4 Specifieke gebruiksregels

a. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
    1. het gebruik van de gronden anders dan zoals aangegeven in bijlage 2 Inrichtingsplan.
    2. het open stellen van het landgoed met minder dan 600 meter aan voetpaden.

5.5 Omgevingsvergnning voor het uitvoeren van werken, 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 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.

c. De onder a van dit lid bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die passen binnen het Inrichtingsplan, zoals bedoeld in bijlage 2 Inrichtingsplan.

d. De omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschapselementen en/of de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
   2. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

a. Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd;
b. Woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

6.2.2 Hoofdgebouw ter plaatste van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding met lettercode a'

a. Binnen het bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw toegestaan;
b. De inhoud van het hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken is maximaal 1800 m³;
c. De maximale goot- en bouwhoogten van het hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen respectievelijk 6 meter en 10 meter.
d. Binnen het bouwvlak mag maximaal één woning, met daarin één wooneenheid aanwezig zijn.

6.2.3 Hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding met lettercode b'

a. Het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
b. De inhoud van het hoofdgebouw is maximaal 750 m³;
c. De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken is maximaal 100 m^2,
d. De maximale goot- en bouwhoogten van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk 6 meter en 10 meter.
e. De maximale goot- en bouwhoogten van de bijbehorende bouwwerken bedragen respectievelijk 3 meter en 6 meter.
f. Binnen het bouwvlak mag maximaal één woning, met daarin één wooneenheid aanwezig zijn.
g. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk behoort tot het hoofdgebouw, voorzover de inhoud van het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 750 m^3.
h. Voor de hoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk dat een uitbreiding is van het hoofdgebouw, geldt, voorzover de inhoud van het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter zal dan 750 m^3, de hoogtebepaling van het hoofdgebouw.

6.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied bedraagt 1 meter;
b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied bedraagt 2 meter;
c. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
d. andere overige bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

6.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
   1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;
   2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen (buitengebied);
   3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
   4. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
   5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
   1. de exploitatie van een winkel, horecabedrijf, of seksinrichting;
   2. opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven;
   3. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

6.3.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de maatregelen conform het in bijlage 2 opgenomen Inrichtingsplan, teneinde te komen tot de aanleg van natuur, op de gronden met de bestemmingen Groen en Natuur;
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 2 van de regels opgenomen Inrichtingsplan, teneinde te komen tot de aanleg van natuur.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 6.3, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximum vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
b. lid 6.3, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen (buitengebied), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.
4. De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Onderkelderen van gebouwen

8.1.1 Bouwregels

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen is toegestaan, is het tevens mogelijk deze gebouwen en het daarbij behorende erf geheel of gedeeltelijk te onderkelderen of van een onderbouw te voorzien, met dien verstande dat:

a. de bovenkant van de vloer van de kelder of onderbouw maximaal 3 meter onder het peil mag zijn gelegen;
b. onderkelderen slechts is toegestaan tussen de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw.

8.1.2 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1:
    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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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.

9.2 Verbod verkoop en opslag consumentenvuurwerk

a. 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 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overige zones

10.1.1 archeologisch onderzoeksgebied a

a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied a" 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 van meer dan 250 m².
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van bouwwerken en/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 "archeologisch onderzoeksgebied a" 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 Erfgoedwet in het bestemmingsplan een beschermende bestemmingsregeling dient te worden opgenomen.

Artikel 11 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 leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 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 13 Algemene procedureregels

13.1 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 14 Overige regels

14.1 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 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 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.

15.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 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.

15.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2.1, 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.

15.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.2.1, 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.

15.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 15.2.1 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck".

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen (buitengebied)

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

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
		HOOFDGROEP AGRARISCHE BEDRIJVEN							
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G
011, 012, 013, 01	0	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 prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G
011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G
0141, 0142		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		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	- nertsen 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		KI-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	-								
		HOOFDGROEP 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	2	- steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2	2 G
0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G
0899		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500 C	50	500	5.1	2 G
10, 11	-								
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:							
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G
101	2	- vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G
101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G
101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G
101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G
101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G
102	0	Visverwerkingsbedrijven:							2 G
102	1	- drogen	700	100	200 C	30	700	5.2	2 G
102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G
102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G
102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G
102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G
102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G
1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:							

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES
-	nummer		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	Zuivelprodukten fabrieken:							
1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G
1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G
1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G
1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G
1051	5	- overige zuivelprodukten 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		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES
-	nummer		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	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	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 kopieerinrichtingen	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 reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G
1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G
182		Reproduktiebedrijven 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	Smeeroliën- 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	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G
20	-								
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN							
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 produktenfabrieken:							
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		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES
-	nummer		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	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:							
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 GIPSPRODUKTEN							
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, koudbandwalserijen 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		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -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 staalgieterijen/ -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-metaalgieterijen/ -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 PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)							
251, 331	0	Constructiewerkplaatsen							
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	- scoperen (opspuiten 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	- emailleren	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, inpandig, 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.; inpandig, 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	Kantoormachines- 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 generatorenfabrieken 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		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES
-	nummer		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	Meubelstoffeerderijen 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		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES
-	nummer		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)							
35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	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
35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	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:							
35	B1	- 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	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1
45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1
45204	C	Autospuitinrichtingen	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 veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G
4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G
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
46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1	2 G

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	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 -halffabrikaten	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 bouwnijverheid	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	-	DIENSTVERLENING 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	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2	2 G
52242	4	- ersten, 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, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-								
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	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	-								

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING							
3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:							
3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G
3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G
3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G
3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P
381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G
381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G
381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G
382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:							
382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G
382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G
382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	1 G
382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G
382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G
382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G
382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G
382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G
382	C0	Composteerbedrijven:							
382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G
382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2	2 G
382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G
382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G
382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G
59	-								
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE							
591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G
93	-								
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING							
96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G
96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G
96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G
96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G
		HOOFDGROEP BENZINESERVICESTATIONS							
473	0	Benzineservisestations:							
473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3
473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3
473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3

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
9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P
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
4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P
4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P
4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G
82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	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 congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P
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

LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN BUITENGEBIED

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
		HOOFDGROEP 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		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P
84	A	Openbaar bestuur (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P
		HOOFDGROEP MAATSCHAPPELIJK							
4773, 4774		Apotheken	0	0	0	10	10	1	1 P
84	-	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	Begrafenisondernemingen:							
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	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P
		HOOFDGROEP RECREATIE							
553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, 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
931	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000	200	1000	5.3	1 P
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

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER
		HOOFDGROEP VERKEER							
491, 492	0	Spoorwegen:							
491, 492	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P
491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2	3 G
493		Bus-, tram- en metrostations	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P
5223	A	Luchthavens	200	50	1500 C	500 R	1500 D	6	3 P
5223	B	Helikopterlandplaatsen	0	50	500	50	500	5.1	1 P
		VERKLARING VAN DE LETTERS IN DE KOLOMMEN MET RICHTAFSTANDEN							
	C	Continu: bedrijfsactiviteiten die doorgaans dag en nacht enige vorm van geluidhinder veroorzaken voor hun omgeving							
	D	Divers: bedrijfsactiviteiten met diverse en/of variabele vormen van milieubelasting ten opzichte van hun omgeving							
	R	Risico: bedrijfsactiviteiten die mogelijk onder de werking vallen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)							
	V	Vuurwerk: bedrijfsactiviteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is							
	Z	Zonering: grote geluidsmakers als bedoeld in de Wet geluidhinder							
		VERKLARING VAN DE INDICES IN DE KOLOM "VERKEER"							
	G	Goederenvervoer							
	P	Personenvervoer							
	1	potentieel geringe verkeersaantrekkende werking							
	2	potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking							
	3	potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking							

Bijlage 2 Inrichtingsplan

LEGENDA

A nieuw landhuis Landgoed Tolbeeck

B zonneheuvel

C nieuwe dienstwoning Landgoed Tolbeeck

D nieuw zwembad Landgoed Villa de Tol

E nieuwe Folly Landgoed Villa de Tol

Boom bestaand

Boom (nieuw)
soort: n.o.t.k.

Bos (bestaand)

zwart/wit is bestaande
te handhaven inrichting

Bosplantsoen (nieuw)
conform BKP

Vegetatie (nieuw)
conform BKP

Beekdal (nieuw)
conform memo
Waterschap Vechtstromen

Paden (nieuw)
conform BKP

Heuvels (nieuw)
conform BKP

C Bouwblokken
met letter

Odin Landschapsontwerpers
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal

T 0548 - 61 92 80
F 0548 - 65 69 95
E info@odinlandschap.nl
I www.odinlandschap.nl
K.v.K. nr. 08183783

odin
LANDSCHAPSONTWERPERS

Project
Landgoed Villa De Tol en landgoed Tolbeeck

Opdrachtgever
De heer A. Wispels
Hengelosestraat 700
7521 PB Enschede

Landschapsontwerper
Ramon Postma MLA

Datum getekend
26-01-2016

Tekening
Ontwerptekening met in kleur aangegeven
de nieuwe inrichting Landgoed Villa de Tol en Tolbeeck

Status
Definitief

Schaal
A0: 1:500
A3: +/- 1:1500

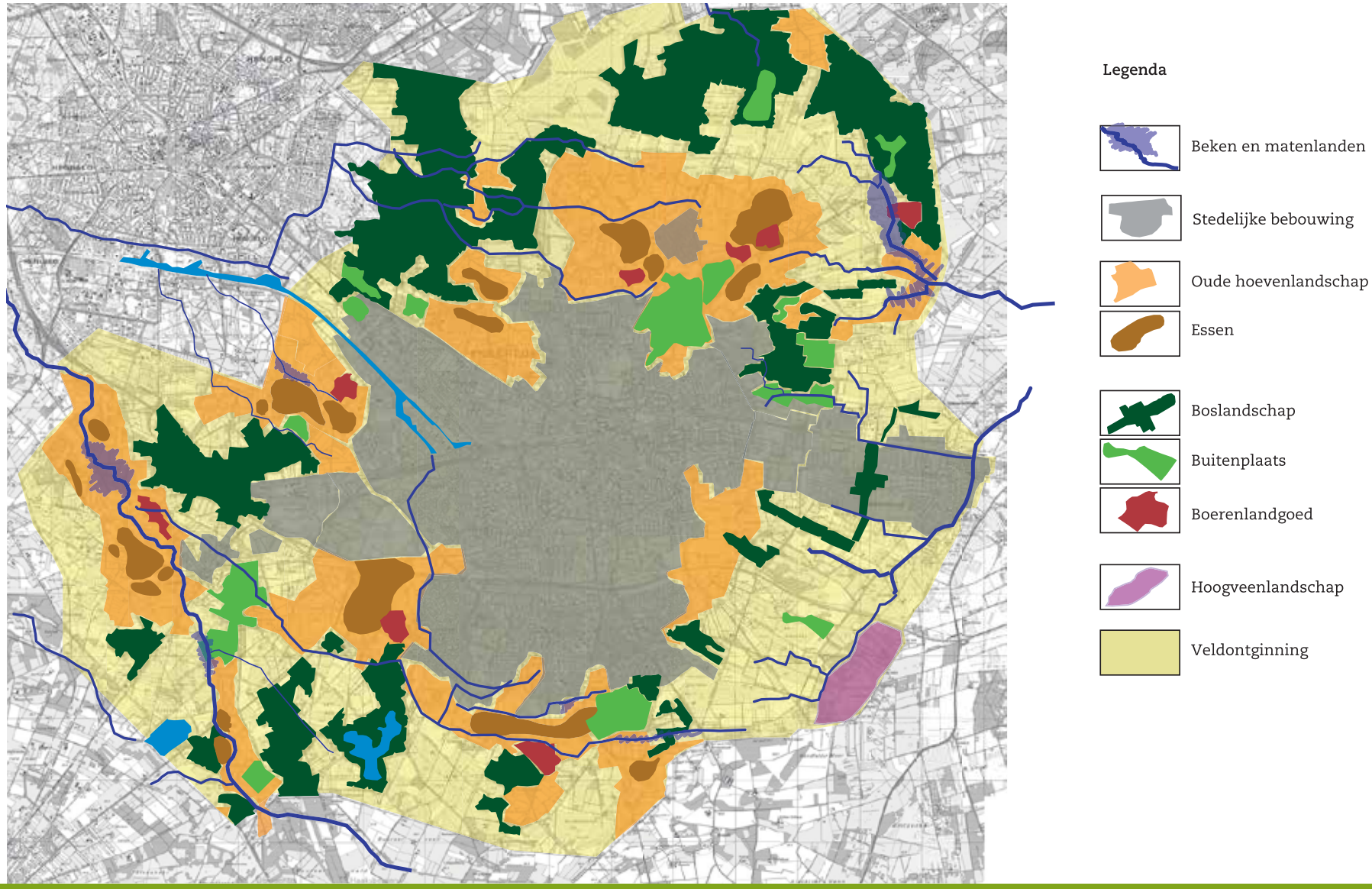
Papierformaat
A0

Projectnummer
0248

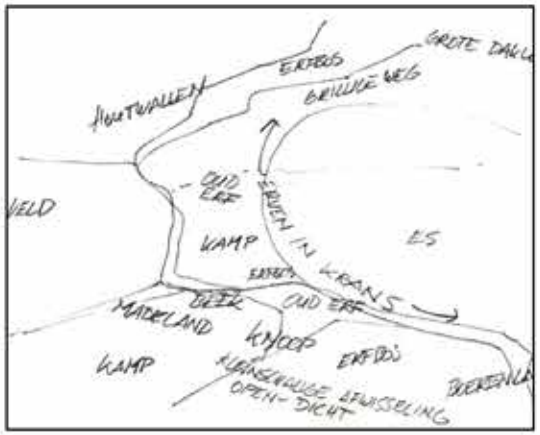
© 2014 Odin Landschapsontwerpers BV. Alle rechten voorbehouden.

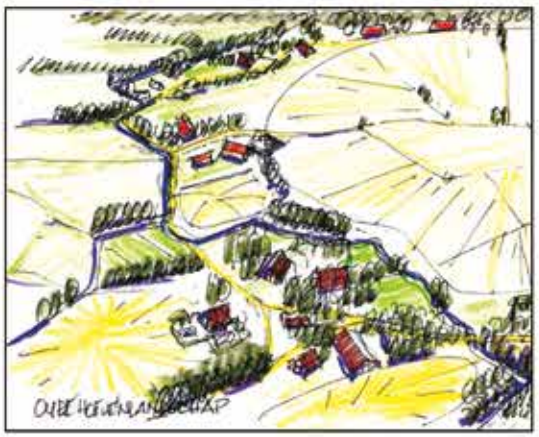
Bijlage 3 Landschapstypenkaart

Landschapstypenkaart



Ansicht 1 - Oude Hoevenlandschap





Het oude hoevenlandschap, of ook wel kampen/essenlanschap genoemd, is het oudste landschapstype.

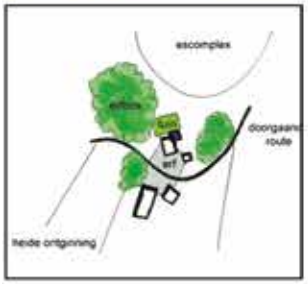
De dragers zijn essen, kampen, oude erven (al dan niet geclusterd) en weide-gronden langs beken.

De oude erven zijn zeer bepalende onderdelen en hebben een eigen ansicht gekregen.

Bekende essen zijn: Lonnekeres en de Usseleres /

Landschap kort beschreven

- Behalve op de essen: kleinschalige grillige verkaveling, deels omzoomd door houtwallen
- Essen zijn opvallende grote ruimten in het landschap
- Wegen veelal krom, zich voegend naar de erven, soms over erf
- Beek kronkelend door het landschap
- Kampen (eenmansessen) aanwezig
- Bouwland hogerop, weiland bij de beek
- Afwisseling van coulissen (houtwal, bosjes en lanen) en open ruimtes
- Microrelief door essen & kampen, soms in de vorm van steilrand

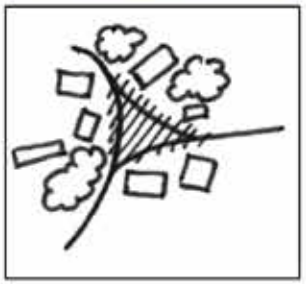


Es

- Bolle, hoge ligging
- Zeer oud waardevol esdek
- Onbeplant, m.u.v. een enkele zeer oude boom
- Soms gedeeltelijk, soms geheel omgrensd door een rand van oude boerderijen, erfbossen en houtwallen
- Onregelmatige blokverkaveling, weinig verharde wegen
- Grote dakvlakken achter de kim van de es of de kamp
- Ontbreken van permanente perceelsscheidingen op es

Landschap & bebouwing

- Oudste erven aan de rand van de es
- Erven geclusterd (knooperf), in krans rond een es, langs een beek of solitair
- Essen en kampen liggen hoger dan erven
- Dakvlakken over de es heen zichtbaar,
- Erven tegen een achtergrond van groen (bv. erfbos)
- Stap van openbaar naar prive via open tuinelement: boomgaard, moestuin, haag of boomgroepen
- Het erf niet afgescheiden van de omgeving,
- Erven binnen een cluster verbonden door groene elementen



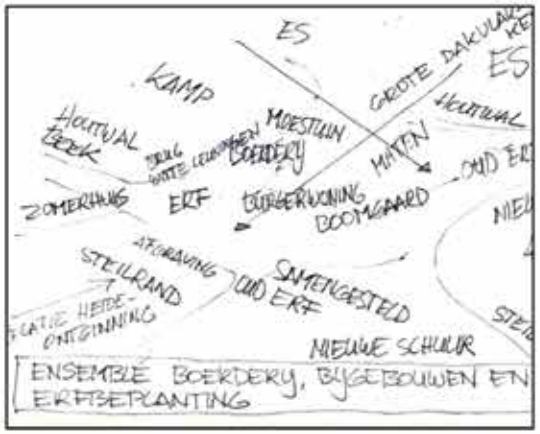
☺

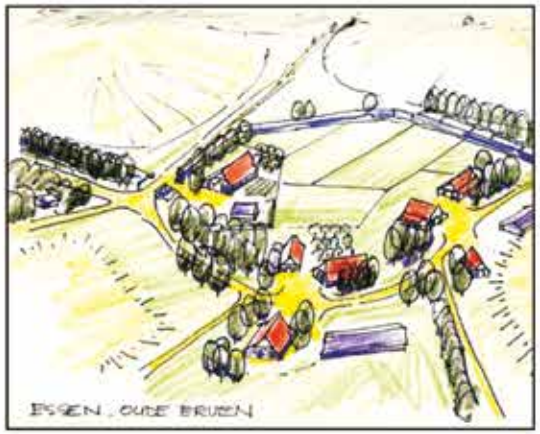
Herstel oude groenstructuren
Pleksgewijs randen essen/kampen verdichten
Verbetering historische erfinrichting/beplanting
Verrassende doorkijkjes
Verbetering toegang en beleving
Beheer en onderhoud van landschapselementen
Veiligstellen oude karakteristieke bebouwing
Kamp/es met graan
Inheemse boomsoorten en korte gewassen
Steilranden herstellen
Versterken manifestering es door groenrand
Huizen die bij het platteland horen

☹

- Grote volumes bos & grote open ruimtes
- Egalisering / vergraven es
- Rechttrekken percelen
- Lange rechte lijnen
- Huizen die in de stad thuis horen
- Overdadige versiering
- Grote bouwvolumes naast het hoofdgebouw
- Verwijderen coulissenstructuur
- Kanaliseren beken
- Bomen, kwekerij, bebouwing of waterpartij op es
- Afsluiting van wegen over erven

Ansicht 1a - Oude Hoevenlandschap - Oude erven



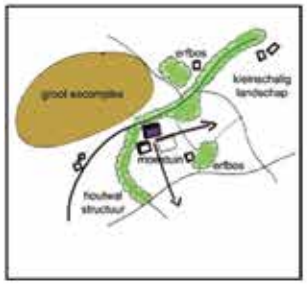


Drie karakteristieke typen:

- Eserven in krans rondom een grote es.
- Ervencluster (knooperven) 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
- Detaillering cultuurhistorisch
- Functionele erfinrichting, weinig versiering
- Boomgaard, moestuin, hagen, eikenbos en een enkele solitair zijn kenmerkend
- Hoofdhuis en kop van de schuur kennen ornamentiek

Bouwvolume (uit welstand)

- het boerenerf 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

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

Erf (uit welstand)

- 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 overeen komst 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

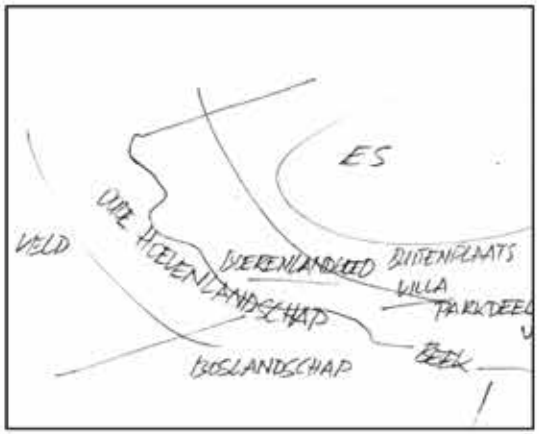
☺

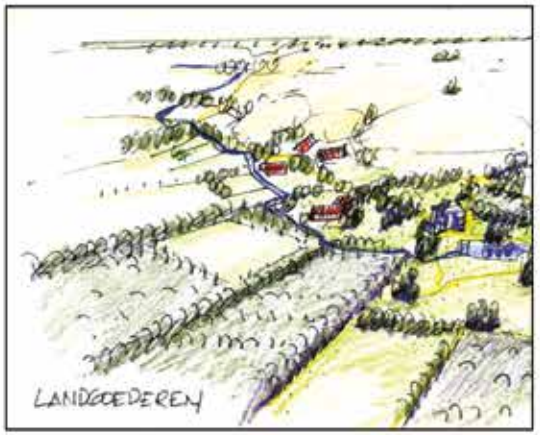
Verbetering erfinrichting
Historische kwaliteit verbeteren
Gebruik inheemse boomsoorten
Versterken erfbeplanting
Uitbouw erfbeplanting horend bij bebouwing (groene voet)

☹

- Afgebakende prive-tuinen
- Afscheiding door hekken / hoge hagen
- Grote gazons
- Exoten als gekozen boomsoort
- Veel bouwkundige versiering
- Overdadig hekwerk, verlichting
- Verkleining tot burgererf

Ansicht 2 – 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 en is veelal samengesteld uit verschillende onderdelen (bos, park/ tuin, villa, agrarische grond, heide) Er zijn landgoederen in soorten en maten. Ze zijn als nieuwe ruimtelijke identiteit op onontgonnen gebied gelegd of ze hebben zich al bij hun aanleg meer gevoegd naar het agrarisch cultuurlandschap.

We onderscheiden :

Buitenplaats (parkdeel en villa)
Boslandgoed (aanzienlijk bosdeel)
Boerenlandgoed ((soms villa, maar ook boerderij, agrarisch gebruik in meer ontworpen esthetische setting)

GeBouw (uit welstand)

- gebouwen moeten landgoedwaardig zijn, generieke nieuwbouw wijktypologieën, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan.
- bebouwing moet voldoen aan de hoogste esthetische kwaliteit
- bouwplannen moeten van een buitengewone aandacht voor architectuur, materialen en detaillering getuigen
- alle zijden van een gebouw moeten van hoge esthetische kwaliteit zijn en een positieve rol spelen in het landschapsbeeld
- ieder gebouw is aan alle zijden ruimtelijk in het park gehecht in een vorm en mate die recht doet aan de rol en waarde van het gebouw in het totale landgoed

Erf (uit welstand)

- erfscheidingen moeten van esthetische kwaliteit zijn en een eenvoudige landelijke vorm 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)

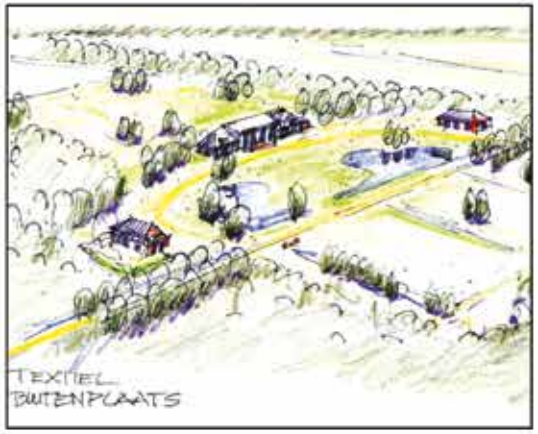
☺

Duurzame instandhouding van natuur, bos, het park, het ensemble en de landgoedbebouwing

☹

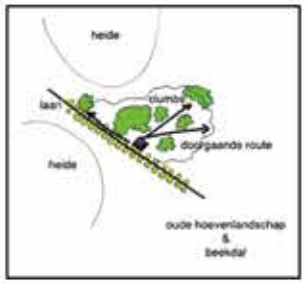
- Aantasting authentieke kenmerken landgoederen

Ansicht 2a - Landgoederen- Buitenplaatsen



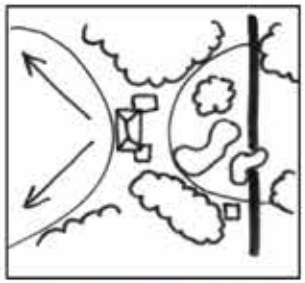
Buitenplaatsen zijn onderdeel van de ansicht Landgoederen.

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
- 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
- Veelal 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 vormentaal (bv Engelse landschapsstijl)
- Beken vaak onderdeel van tuinontwerp
- Waterpartij aanwezig
- Ontworpen ensemble van gebouw en open ruimte

☺

- 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

☹

- 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 bebouwing die niet past in het landelijk gebied
- Aantasting historisch parkontwerp

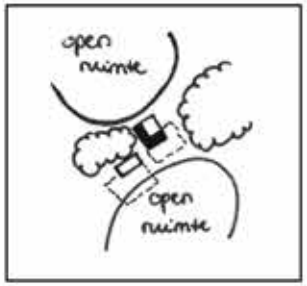
Ansicht 2b – Landgoederen - Boerenlandgoed

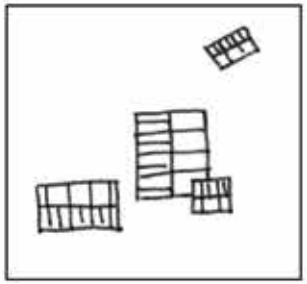
Boerenlandgoederen zijn onderdeel van de ansicht Landgoederen.

Enkele voorbeelden zijn:
- Het Brunink
- De Kuper
- Hof Espelo

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 gebruiks-ruimtes, een spin in een web
- Situering van de bebouwing doet mee in het ontwerp van het boerenlandgoed
- Open ruimtes en bebouwing vormen ensembles
- Ecologisch waardevol door afwisseling en diversiteit
- Enkele ontworpen landschapselementen, bv. lanen of boomgroepen





Bebouwing & erf

- Bebouwing heeft een agrarische uitstraling
- Geen siertuin maar een gebruikstuin; ondergeschikt aan open ruimtes binnen het landgoed
- Zware 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

☺

- 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 continuiteit doorbreken
- Nieuwbouw los van het ensemble

Ansicht 2c – Landgoederen - Boslandgoed

Boslandschappen zijn onderdeel van de ansicht Landgoederen.

Enkele voorbeelden zijn:
- Haagse Bos
- Lonnekerberg

Landschap kort beschreven

- Jonge ontginningen op voormalig woeste / heidegronden
- Boslandschap met incidentele bebouwing aangelegd door textielfabrikanten i.v.m. jacht en/of bosbouw
- 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, beheerder-woningen, 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 functionele kenmerken, geen parkaanleg
- Bebouwing ligt los van de wegenstructuur
- Enkele bouwmassa, geen gebouwenklomp, moderne villa of bungalow is mogelijk
- Meestal een poort op afstand van het huis
- Enkele subruimtes in het bos welke utilitair zijn ingevuld
- Ondergeschikte privé tuin t.o.v. de functionele ruimtes
- Enkele solitaire bomen aanwezig

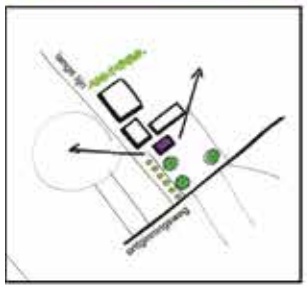
☺

- Natuur verbeteren en versterken
- Levendige bosbeelden
- Wandelmogelijkheden
- Voorzichtig bosbeheer

☹

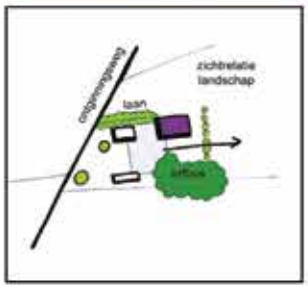
- Toename van verkeer
- Licht- en geluidtoename
- Toename van bebouwing
- Ontwatering
- Maat- en schaalbeleving verkleinen
- Grote kapvlaktes

Ansicht 3- Veldontginning- Algemeen en nieuwe erven



Landschap kort beschreven

- Rechte wegen, meestal bosrand of wegbeplanting in blikveld
- Ingericht t.b.v. agrarisch gebruik
- Open karakter, rationele verkaveling, blokvormig / langwerpig
- Bossen blokvormig met strakke randen
- Zichtrelatie tussen huis en landschap, eenvoudig ontwerp
- Erfbeplanting is schakel tussen landschap en huis
- Vormgegeven overgang tussen privaat en publieke ruimte (tuin - haag / bosje / bosgroep - landelijk gebied)
- Vergezichten; voornamelijk gras en bouwland, soms heiderestanten
- Weinig bebouwing, los in de ruimte, gebouwen tasten openheid niet aan, grote ruimtematen
- Bebouwing ligt aan ontginningswegen



Bebouwing en erf

- Kleine laan vanaf weg naar woonhuis
- Toegangslaan van beperkte wegbreedte met inheemse bomen
- Visuele relatie tussen huis en ontginningsweg
- Jonge erven; regelmatig patroon van beplanting (erfbos - houtsingel - laan / boomgaard)
- Samenhang tussen de rationele verkaveling en de vorm van het erf
- Voorzijde woonhuis is op de weg georiënteerd
- Vorm van het erf is recht, rechte erfgrenzen
- Setting van gebouwen is rechtlijniger (dan bij essen of oude hoeven)
- Zware boomgroep binnenin of naast erf bij oude erven
- Detaillering: sober, beperkte verhardingen, greppels en gras
- Tuin is een geleidelijke overgang: natuurlijke ‘rand’, scheiding dmv een haag/ heg
- Boerderij niet verstopt achter de tuin, grote dakvlakken zichtbaar vanuit landschap
- Grote keur aan boerderijtypen: oud - nieuw

Gebouw (uit welstand)

- gebouwen moeten van een landelijk type zijn, rechthoekige hoofd vorm met grote zadelkap, horizontaal liggend bouwvolume, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan
- kleuren moeten een rustig, natuurlijk palet vormen en passen in het landschapsbeeld

Erf (uit welstand)

- gebouwen moeten parallel aan, of haaks op de kavelrichting in een losse schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen
- alleen het woonhuis mag direct op de weg georiënteerd zijn
- gebouwen op een erf moeten harmoniëren in materiaal- en kleurgebruik
- erfscheidingen moeten van esthetische kwaliteit zijn en een eenvoudige landelijke vorm hebben die bijdraagt aan het landschapsbeeld

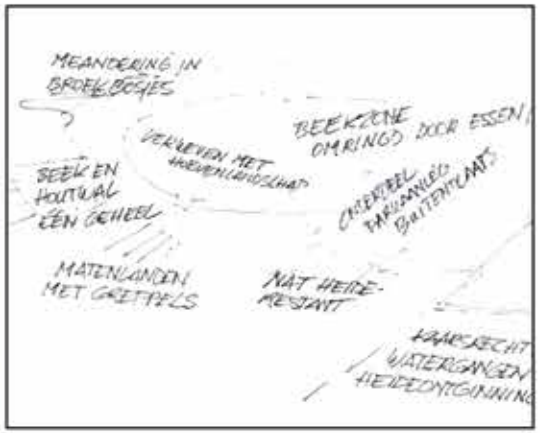
☺

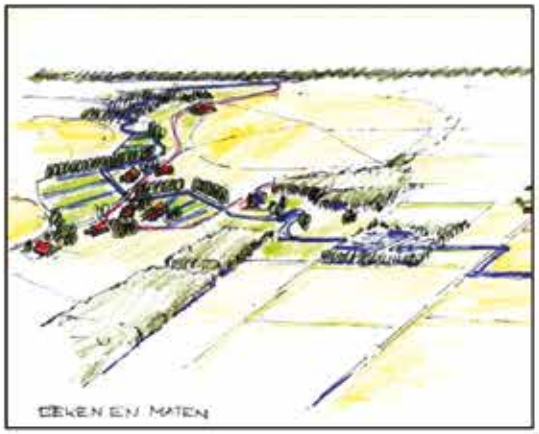
- Losse houtsingels en bomenrijen in lengterichting verkaveling
- Ecologische dooradering door beken en randenbeheer
- Verbetering erfinrichting / beplanting

☹

- Schaalverkleining
- Grote volumes bos zonder open ruimtes
- Versiering met hekken etc. op erven
- Stedelijke detaillering
- Kronkelige vormen

Ansicht 4 - Beken en matenlanden





Beek neemt gedaante aan van passerend landschapstype:

- Zwaar beplant in oude hoevenlandschap
- Open of begeleid door productiebos in heideontginningen
- Recht kanaaltje door boslandschap en in veldontginning

Beken kort beschreven

- Gradientrijke situaties, oevers waardevol
  Diverse dieptes en aanzien
  Soms begeleid door houtwal, soms broekbosjes
- Beek vormt een ecologische verbindingszone
  Beek kent bovenloop, middenloop en benedenloop met een verschillend karakter
  Bovenloop; wellen, bronnen en herkenbare beekdalen

Matenlanden kort beschreven

- Voormalige natte hooilanden
- Kleinschalige structuur
- Nat
- Aan beek

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

In Veldontginning

- Rechte lange stromen
- Diepere ontwatering
- Soms beplant

In Boslandschap

- Natuurlijke oevers
- Verloop is samenhangend met ontginning; soms recht, soms meanderend
- Heringericht --> meanderend

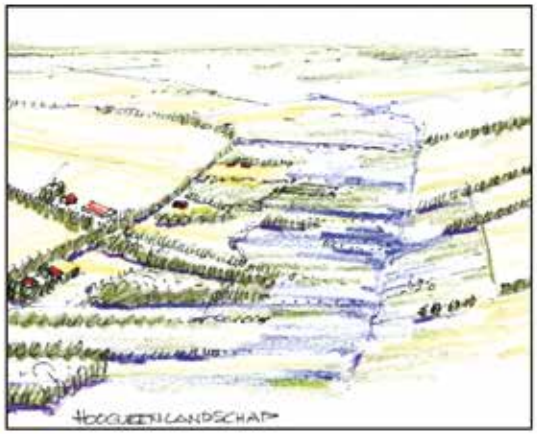
☺

- Beeksysteem benadering
- Waterkwaliteiten verbeteren
- Oevers ecologisch beheren
- Versterken beleefbaarheid beek
- Water vasthouden in natuurgebieden
- Oorspronkelijke loop herstellen

☹

- Dieper ontwateren
- Verontreinigen
- Rechttrekken
- Ingrepen zonder cultuurhistorisch besef

Ansicht 5 - Hoogveenlandschap



Hoogveenlandschap komt voor in het Aamsveen op de natte stuw-walflank

- 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 weilandjes

☺

- Verbetering natuurwaarden
- Beleving + educatie

☹

- Verstoring van de rust, stilte en duisternis
- Ingrepen in de waterhuishouding

Ansicht 6 – Overige woningen

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 boerenerf
- 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 , soms 2 bouwlagen, recreatiewoningen overwegend 1 bouwlaag
- Landschap boven geschikt, verscholen in het groen

Bebouwing en tuin

- Lintjes: Sterke scheiding voor-en achter
- Eenvoudige voortuin, doorlopen van bermgreppel
- Diepe achtertuin
- 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 boven geschikt
- Villa's hebben een parkachtige tuin, deeluitmakend van de landschapsstructuur

Bouwvolume voor lintbebouwingen (uit welstand)

- gebouwen moeten individueel te onderscheiden zijn
- gebouwen moeten binnen het lint variëren in bouwstijl
- gebouwen moeten binnen het lint variëren en harmoniëren in kleur en materiaalgebruik
- gebouwen moeten zich voegen in de ritmiek van kleuren, materialen, bouwstijlen en kapvormen in het lint
- gebouwen moeten het architectonische kwaliteitsniveau van het lint in stand houden en bij voorkeur vergroten
- een gebouw moet in volume aansluiten bij de overige panden in het lint
- alle ingrepen en toevoegingen moeten het architectuurniveau van het pand evenaren en bij voorkeur verhogen
- de gevel moet op de straat zijn georiënteerd
- een pand moet een directe entree aan de straatkant hebben
- gebouwen mogen geen blinde gevels hebben aan zijden die grenzen aan het openbare gebied

Bouwvolume (uit welstand)

- het bouwvolume moet bescheiden zijn en mag het landschap niet domineren
- het bouwvolume moet variëren ten opzichte van naastgelegen bouwvolumes, maar van gelijke orde van grootte zijn
- gebouwen moeten van een landelijk type zijn, generieke nieuw bouwwijktypen, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan
- gebouwen moeten harmoniëren met gebouwen in de omgeving in stijl, kleur, materiaal en kenmerkende details
- kleuren moeten een rustig en natuurlijk palet vormen
- gebouwen moeten zich in architectuur op de landelijke omgeving richten en een ‘gezicht’ maken naar de weg
- gebouwen moeten naar alle zijden verzorgde gevels hebben en een positieve rol spelen in het landschapsbeeld

- Doorgaande landschappelijke lijnen handhaven bijv. bomenrij, 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 verstoppen

- 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

Vaststellingsbesluit

Colofon

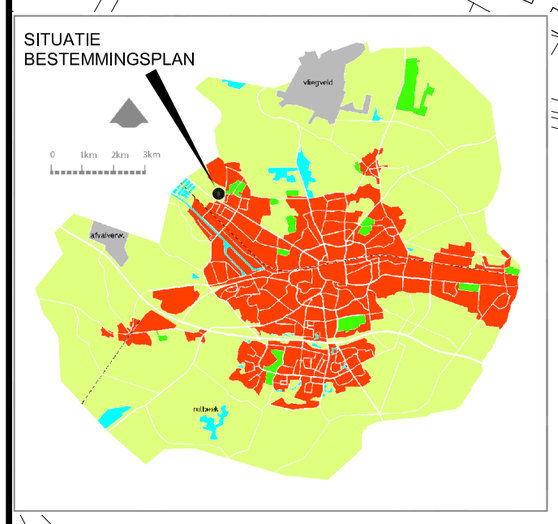
Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Juni 2017, gemeente Enschede

enschede.nl

BESTEMMINGSPLANNEN



Drienerbrakenweg

N

W
[sba-a]

G
(sw-zpn)

W
[sba-b]

Bosweg

55

2

700A

45

(zb)

(sg-bgb)

[sba-c]
700

(sco-bij)

G-L

A

Hengelosestraat

Hengelosebaan

Hengelosestraat

Plangebied

Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed De Tol - Tolbeeck

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- G-L — Groen - Landgoedpark
- N — Natuur
- W — Wonen

Gebiedsaanduidingen

- A — overige zone - archeologisch onderzoeksgebied a

Functieaanduidingen

- (sco-bij) — specifieke vorm van cultuur en ontspanning - bijzonder gebouw
- (sg-bgb) — specifieke vorm van groen - beheergebouw
- (sw-zpn) — specifieke vorm van wonen - zonnepanelen
- (zb) — zwembad

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [sba-a] — specifieke bouwaanduiding - met lettercode a
- [sba-b] — specifieke bouwaanduiding - met lettercode b
- [sba-c] — specifieke bouwaanduiding - met lettercode c

0 10 25 50 100

Programma Stedelijke Ontwikkeling

Gemeente Enschede

BESTEMMINGSPLAN:

Drienerbraken - Kristalbad - Landgoed de Tolbeeck

VASTGESTELD BIJ RAADSBESLUIT:.....

SO/BP

	Naam	Datum	Projectleiding		Naam	Datum	Projectleiding	Formaat	Schaal
	dB	160229		3				a2	1000
1				4				Tekeningnummer	
2				5				BP00127	

TEKENING LOCATIE: S:_BUITENGEBIED\DRIENERBRAKEN - KRISTALBAD - LANDGOED DE TOLBEECK\ACAD\DRIENERBRAKEN - KRISTALBAD - LANDGOED DE TOL_BP12.DWG

BEELDKWALITEITSPLAN

odin
LANDSCHAPSONTWERPERS

LANDGOED VILLA DE TOL EN LANDGOED DE TOLBEECK

0248, voorlopig, 20 augustus 2015

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Het plan landgoed Villa de Tol en landgoed Tolbeeck	4
2.1	Ontwerp Landgoed Villa de Tol en landgoed Tolbeeck	4
2.2	Ontwerpprincipes landgoed Villa de Tol en Landgoed Tolbeeck	5
3.	Beeldkwaliteit	6
3.1	Landgoed Villa de Tol	7
3.1.1	Eerherstel voortuin	7
3.1.2	Restauratie en uitbreiding vijver	8
3.1.3	Folly	9
3.1.4	Restauratie van tennisbaan	10
3.1.5	Restauratie van rotstuin	11
3.1.6	Zwembad en kas bij bijgebouw	12
3.2	Landgoed Tolbeeck	13
3.2.1	Landschap, natuur en beekherstel	13
3.2.2	Bodemval beek	14
3.2.3	Nieuw landhuis	15
3.2.4	Zonneheuvel	17
3.2.5	Landschap, natuur en beekherstel rondom nieuwe poortwoning en bijgebouw	20
3.2.6	Nieuwe poortwoning met bijgebouw	21

Colofon

Bijlage 1 Presentatie Loket Buitengebied Landgoed Villa de Tol en Landgoed de Tolbeeck (met aanpassing Monumentcommissie)
Bijlage 2 Memo_verleggen en aanpassen profiel 20130101 tpv Landgoed Tolbeeck_Waterschap_Vechtstromen
Bijlage 3 Onderbouwing_Ontwerp_Landgoed_Villa_de_Tol_voor_Monumentencommissie_20152002
Bijlage 4 Voorlopig advies Monumentencommissie Oversticht (PM op briefpapier)

1. INLEIDING

Ontwerp

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan (BKP) voor eerherstel van Landgoed Villa de Tol en Landgoed Tolbeeck. Dit beeldkwaliteitsplan is richtinggevend voor de verdere uitwerking en inrichting van het plangebied. In hoofdstuk 2 staat het plan nader beschreven.

De gemeente Enschede heeft aangegeven dat er een BKP moet worden opgesteld voor de nieuwe gebouwen in relatie tot het ontwerp en het landschap. De toekomstige bouwaanvragen en plannen worden dan getoetst aan het BKP.

In het advies (bijlage 4 PM)van de commissie wordt verwezen naar de ontwerpleidraad op pagina 24 in de 'HOS_ GespreksagendaBuitengoederen_LR.pdf'. Wij gaan bij het opstellen van het BKP uit van die leidraad. Wij leggen in het BKP kaders vast waarbinnen in de toekomst kan worden ontworpen en hanteren daarbij de volgende thema's.

1. locatie
Duidelijk moet worden hoe de nieuwe gebouwde delen zich verhouden tot de tradities en karakteristieken van het bouwen in de streek. Het gaat hierbij om: de relatie met het nieuwe landschap; de erfbegrenzing (open/dicht/groen/gebouwd); de ontsluiting (afmeting, materiaalgebruik); gebruik van uitzicht en bezonning, van hoog en laag, van nat en droog; de hoofdvorm en ordening van bouwvolumes; materiaal en kleurgebruik van gebouwen en verhardingen; details in de vorm van (tuin)architectuur en type beplantingen;

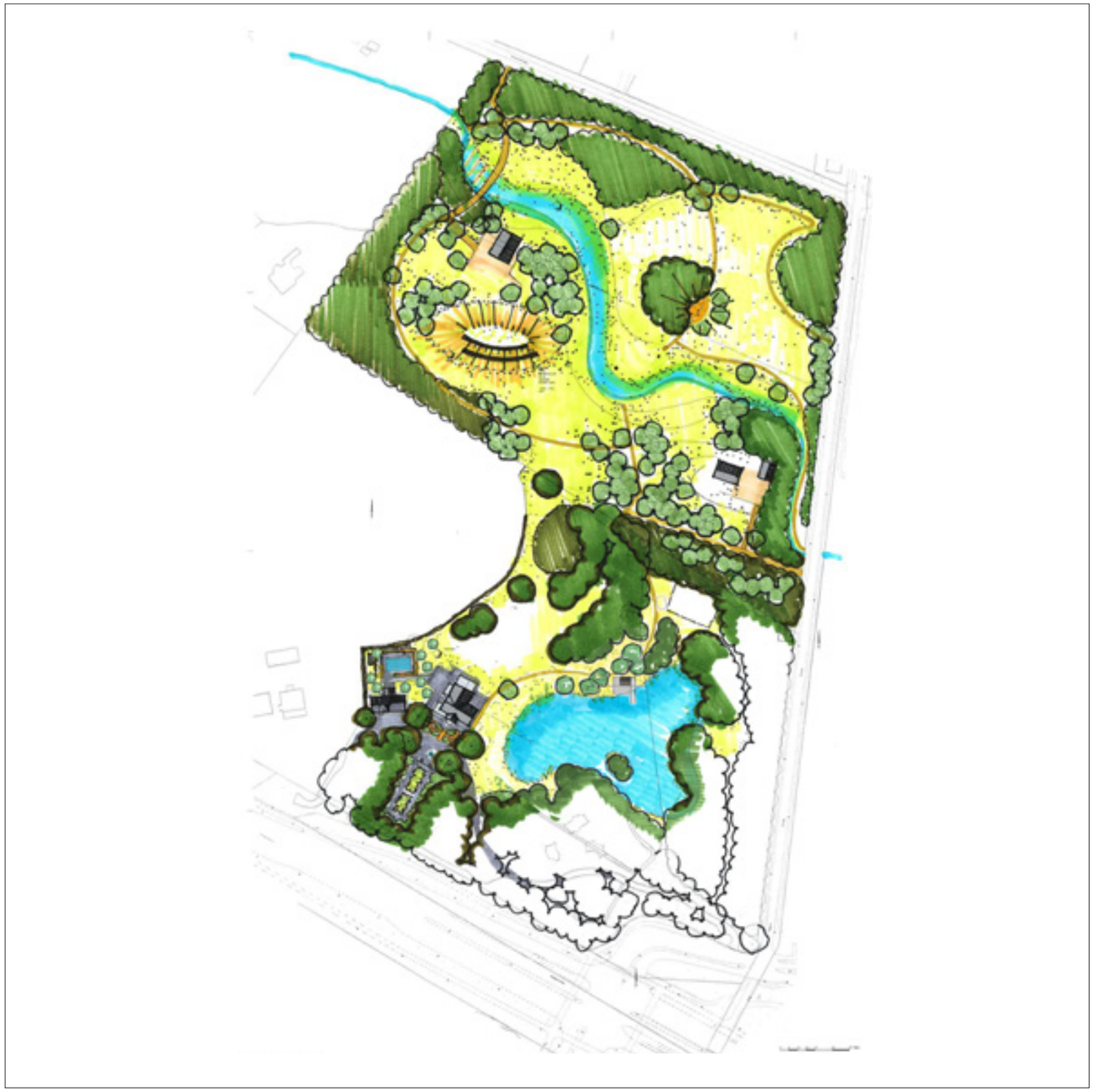
2. tijd
Op welke wijze blijkt uit het bouwplan dat het wordt gerealiseerd in de 21ste eeuw? Blijkt dat uit de keuze voor een nieuw tijdse vormgeving of door de verwerking van oude vormen op een nieuwe manier? Het gaat hierbij om bouwstijl en trends.

3. functie
Op welke wijze brengt het bouwplan de functie van het bouwwerk en erf tot uitdrukking? Het gaat hierbij om typologie en uitstraling.

4. opdrachtgever
Is de vormgever erin geslaagd specifieke kenmerken van de opdrachtgever tot uitdrukking te brengen?
Veel van de wensen zijn al uitgewerkt in het landgoedontwerp. Het gaat hierbij vooral om eerherstel van het landgoed waarbij een juist die persoonlijke wensen een nieuwe laag aan het verhaal van het landgoed toevoegen.

2. HET PLAN

2.1 ONTWERP LANDGOED VILLA DE TOL EN TOLBEECK



Ontwerp Landgoed Villa de Tol en Landgoed Tolbeeck

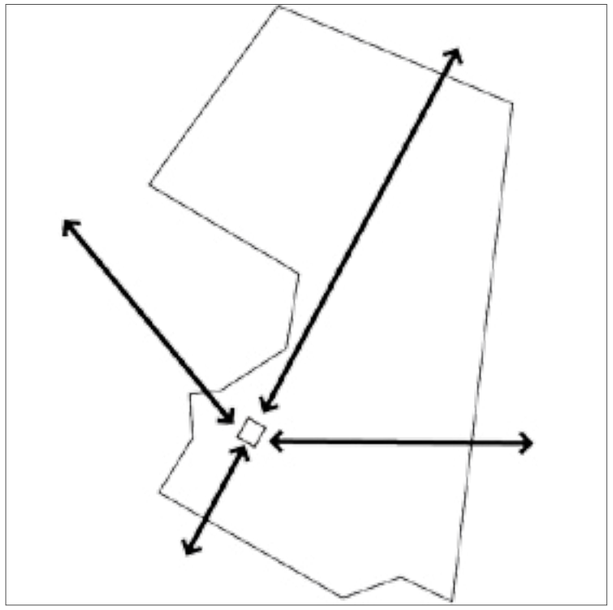
ONTWERP VILLA DE TOL EN TOLBEECK

In november 2013 heeft de heer A. Wispels ODIN landschapsontwerpers gevraagd een ontwerp op te stellen voor een nieuw landgoed op de circa 6 ha aangekochte grond, gelegen achter landgoed Villa de Tol, begrensd door de Drienerbrakeweg en de Bosweg. Belangrijk uitgangspunt in het ontwerp is de relatie van het nieuwe landgoed de Tolbeeck met het landgoed Villa de Tol. De heer A. Wispels heeft in de afgelopen jaren veel tijd en geld geïnvesteerd in het renoveren en restaureren van het landhuis Villa de Tol. Veel achterstallig onderhoud is ingehaald en de villa voldoet weer aan de eisen van deze tijd. Veel aandacht is daarbij uitgegaan naar mooie passende materialen en details. Nu de Villa is gerenoveerd is het tijd voor de tuin en het park.

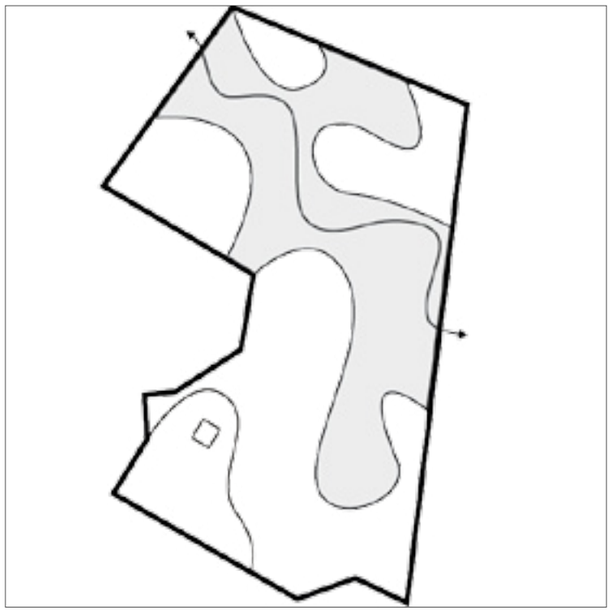
Op 22 januari 2015 zijn de plannen voor het nieuwe landgoed en de aanpassingen van het bestaande landgoed gepresenteerd aan het Loket Buitengebied van de gemeente Enschede. De presentatie van het ontwerp is als bijlage 1 toegevoegd*.
Het plan is afgestemd met het waterschap Vechtstromen. In bijlage 2 is memo van het waterschap toegevoegd.
Naar aanleiding van de presentatie op 22 januari is een toelichting voor de monumentencommissie opgesteld. In combinatie met een veldbezoek van de commissie en de presentatie op 22 januari 2015 is een positief voorlopig advies opgesteld die als bijlage 4 is toegevoegd.

* In overleg met de Monumentencommissie is een kleine aanpassing in het ontwerp doorgevoerd en als gewijzigd ontwerp aan het document toegevoegd.

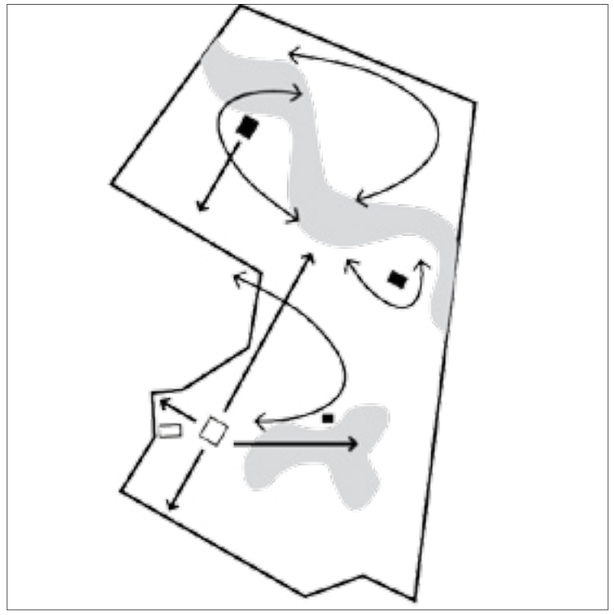
2.2 ONTWERPPRINCIPES ONTWERP LANDGOED VILLA DE TOL EN TOLBEECK



ontwerp 1928 totale landschap onderdeel van de beleving

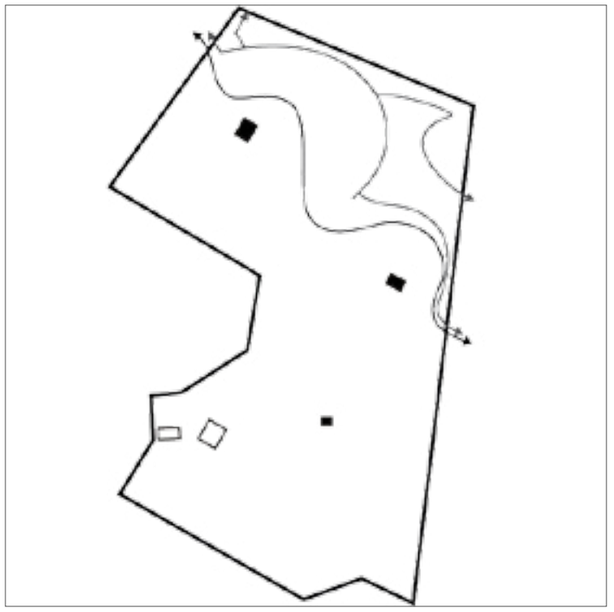


2015 bodem en microreliëf inspiratie en uitgangspunt



2015 ambitie interne beleving water, landschap en natuur

interne en openbare routes



openbare routes langs de beek

3. BEELDKWALITEIT

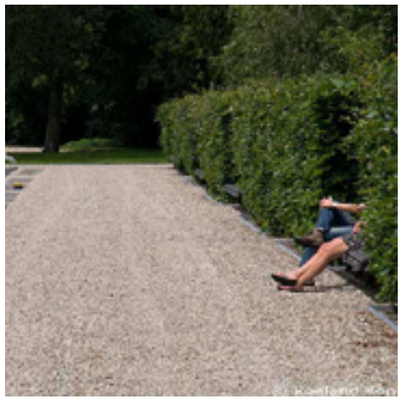
3.1 LANDGOED VILLA DE TOL

3.1.1. EERHERSTEL VOORTUIN

locatie voortuin

lagergelegen voortuin met treden

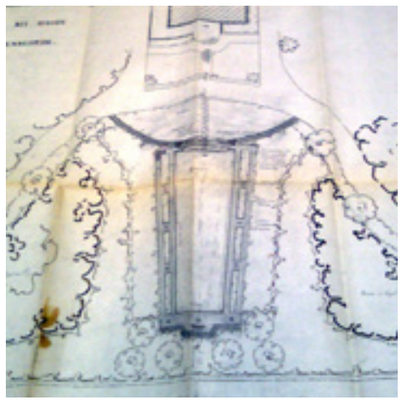
groene begrenzing tuin



halfverharding

langwerpige tuin met parcellering

behoud van formele buxustuin voor de villa



ontwerp van TJ Koning 1968

verhogen attractiewaarde met klassiek waterelement

parkbanken langs de route door de tuin

EERHERSTEL VOORTUIN

Locatie:

- Ten zuiden als voortuin van Villa de Tol.

Tijd:

- Oorspronkelijk ontwerp P.H. Wattez begin 1900
- Engelse Landschapsstijl; zichtlijn vanuit villa naar het landschap.
- Voortuinontwerp herzien in 1968 door TJ Koning. Zichtlijn over de voortuin naar het landschap is veranderd in een besloten voortuin met ruimtelijke begrenzing als gevolg van stedelijke ontwikkelingen (Hengelosestraat).
- Ruimtelijke kwaliteit van de voortuin is gedateerd en sleets (2015).
- Eerherstel en verhogen belevingswaarde met eigentijdse invulling met respect voor ontwerpuitgangspunten.

Functie:

- Lagergelegen siertuin voor de villa.

Opdrachtgever:

- De opdrachtgever wil verwaarloosde en deels verdwenen elementen versterken en vernieuwen en daarmee de grandeur aan het landgoed teruggeven die het verdient.
- Het versterken en verhogen van de belevingswaarde in de zichtlijnen vanuit de villa is een belangrijke wens van de opdrachtgever. Waterbeleving is hierbij belangrijk. De attractiewaarde wordt daarmee vergroot waardoor de wandeling over het landgoed villa de Tol als van nature van plek tot plek gaat.

Eisen beeldkwaliteit:

- *besloten ruimte met zichtrelatie villa*
- *symmetrische opzet van de tuin*
- *as op voorgevel villa*
- *formele tuinopzet met eigentijdse invulling*
- *waterbeleving in de zichtas*
- *groene begrenzing van ruimte*
- *minimaal 50% groene invulling*
- *behoud monumentaal wit hek (verplaatsen mogelijk)*
- *hoogteverschillen benadrukken met treden*
- *materialisering en halfverharding in gedekte kleurstelling aansluitend op overige paden*
- *bloeiende beplanting in tuin afhankelijk van tuinstijl*

3.1.2 RESTAURATIE EN UITBREIDING VIJVER

locatie vijver

(half)verhardingen in gedekte kleuren

natuurlijke oevers met (zeer) flauw talud

toegankelijkheid

relatie Folly met vijver

beheren en versterken boombeplantingen

RESTAURATIE EN UITBREIDING VIJVER

Locatie:

- De huidige vijver ligt ten oosten van de Villa.

Tijd:

- Het landschap was in 1900 veel natter. Naar alle waarschijnlijkheid werd de bouwplaats van de villa verhoogd voor een goede drooglegging en natuurlijk ook 'het aanzien' van een hoger gelegen villa. De destijds natte laagte ten oosten van de villa werd ontgraven, het zand gebruikt voor de ophoging en de vijver werd vormgeven als een natuurlijk ogende vijver.
- De vijver is in de loop der tijd verland en verdicht.

Functie:

- Water vormt een belangrijk ruimtelijke element in de Engelse Landschapsstijl. Natuurlijk natte laagtes, beekjes en meren werden omgevormd tot natuurlijk ogende waterpartijen en waterstromen.

Opdrachtgever:

- De visuele relatie met de villa en daarmee de grandeur van een mooie waterspiegel bij de villa is verzwakt. De wens van de opdrachtgever is de zo typerende waterbeleving van de Engelse Landschapsstijl opnieuw vorm te geven. De waterbeleving vanuit de villa en langs de route worden versterkt.

Eisen beeldkwaliteit:

- *vergoten wateroppervlak.*
- *natuurlijke flauwe oevers (min 1:5).*
- *geen beschoeïng.*
- *waterplanten.*
- *eiland met bijzondere parkbomen (bijvoorbeeld Taxodium).*
- *duidelijke relatie met de Folly.*

3.1.3. FOLLY

locatie folly

huidige schuurtje slechte kwaliteit

locatie folly doelbewust gekozen

klassiek voorbeeld

eigentijdse invulling

folly als onderdeel van de beleving

folly als eigentijdse toevoeging

relatie met de vijver

het concept is vrij en eigenzinnig

FOLLY

Locatie:

- In de ‘ronding’ op de noordelijke oever van de vergrote vijver. Net ten noorden van de locatie staat momenteel een vervallen schuurtje. Het schuurtje wordt samen met het een ‘onaf’ gebouwtje bij de tennisbaan vervangen door 1 folly in relatie tot de vijver.

Tijd:

- De folly is typerend voor de Engelse landschapsstijl.
- Folly’s werden in het verleden veel gebruikt als toevoegingen aan landgoederen. Met name eind 18e tot begin 19e eeuw was het in de mode om op een landgoed folly’s te bouwen.

Functie:

- De folly is oorspronkelijk vermaaksarchitectuur.
- De folly krijgt hier eveneens een gebruiksfunctie.
- De folly vormt een belangrijk onderdeel van de routes en beleving op het landgoed.

Opdrachtgever:

- Ter versterking van de belevingswaarde en de Engelse landschapsstijl van het landgoed wordt in het zicht van de villa en als onderdeel van de herstelde route over het landgoed aan de voet van de vijver een eigentijdse folly ingepast.
- De folly is ter compensatie van een vervallen gebouwtje aan de vijver en een ‘onaf’ gebouwtje bij de tennisbaan.
- De folly voegt belevingswaarde toe aan het landgoed.
- Vanaf de locatie is er een prachtig uitzicht over het water naar de villa.

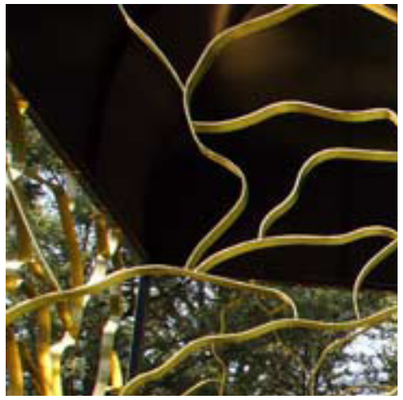
Eisen Beeldkwaliteit:

- *Het concept van de folly is vrij en eigenzinnig.*
- *Het is een gebouw of bouwwerk, of maakt er aanzienlijk deel van uit; hierin wijkt het af van de gangbare ornamenten en (tuin)versierselen.*
- *De locatie is doelbewust gekozen en vastgelegd in het plan.*
- *Interactie met de vijver en de routes is belangrijk.*
- *Constructie en ontwerp zijn welbewust afwijkend tot excentriek aan toe.*
- *De folly is een eigentijdse toevoeging en de opdrachtgever voegt hiermee een nieuwe ‘alinea’ aan het verhaal van de buitenplaats toe (2015).*
- *De betekenis en uitstraling zijn eigentijds bijvoorbeeld modulair, transformatief en/of tijdelijk.*

3.1.4. RESTAURATIE TENNISBAAN

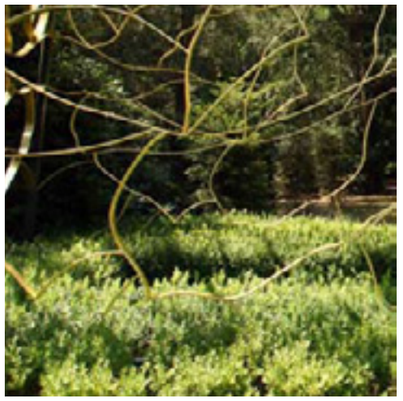
locatie tennisbaan

tennisbaan als eigen wereld



verfraaiing hekwerk

verfraaiing entree



mooie details

tennisbaan als drager van groen

ruimtelijk eigen identiteit

drager van kunst

drager van kunst

RESTAURATIE TENNISBAAN

Locatie:
- In de noordoostelijke hoek van landgoed Villa de Tol.

Tijd:
- Onduidelijk is wanneer de tennisbaan precies is aangelegd. De kwaliteit van de tennisbaan is slecht en de uitstraling is sleets.
- Wel staat er een prachtige oude blauwe regen die de moeite waard is op te nemen in de restauratieplannen.

Functie:
- Sport en spel

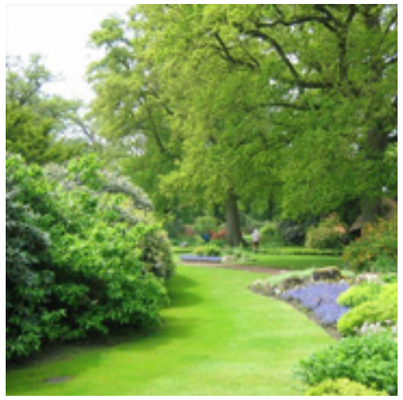
Opdrachtgever:
- De opdrachtgever is voornemens de tennisbaan te herstellen.
- De rechthoekige gevormde tennisbaan ligt in een open plek in het bos als onderdeel van de te herstellen interne wandelroute.

Eisen beeldkwaliteit:
- *Verbijzonderde plek in bos.*
- *Huidige locatie handhaven.*
- *Eigen (afgesloten) wereld.*
- *Bijvoorbeeld niet direct zichtbaar als tennisbaan.*
- *Aandacht voor hekwerkconstructie.*
- *Begroeiing: vormhagen en/of klimplanten.*
- *Blauwe regen als uitgangspunt.*
- *Kleurstelling materiaalgebruik ingetogen.*
- *Drager van een kunstuiting.*

3.1.5 RESTAURATIE ROTSTUIN

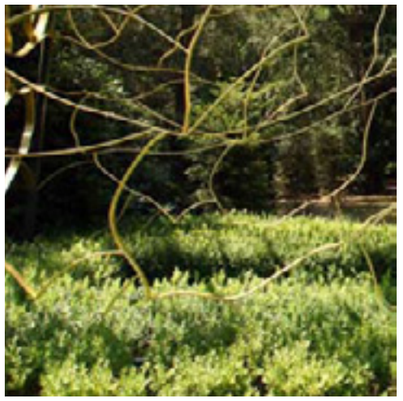
locatie rotstuin

streekeigen materialen: veldkeien

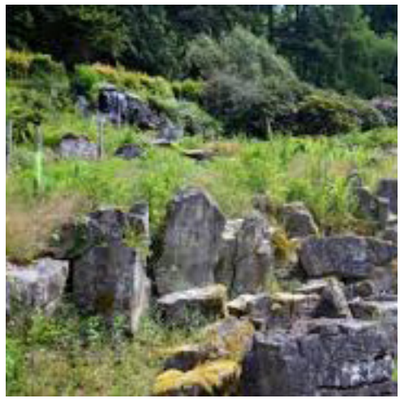


omgeven door bomen

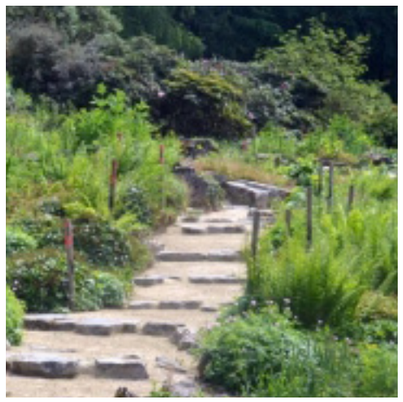
verfraaiing door kunstuiting



verfraaiing door kunstuiting



balans tussen stenen en beplantingen



onderdeel van de route

open plek op de zon omgeven door bomen

ter inspiratie: rotstuin van Twickel in 1941 gerestaureerd in 1992.

RESTAURATIE VAN ROTSTUIN

Locatie:

- In het noorden van landgoed Villa de Tol.

Tijd:

- Als onderdeel van de landschapstuin in de Engelse landschapsstijl is destijds een rotstuin aangelegd.
- De rotstuin was destijds een halfopen ruimte omgeven door bomen met een open zuidzijde: een beschutte plek in de zon.
- De verhoudingen tussen open en dicht zijn verstoord en de rotstuin is overgroeid.

Functie:

- Attractiewaarde als onderdeel van de interne wandel-route over het landgoed.
- Beschutte zitplaats met prachtig zicht op de villa.

Opdrachtgever:

- Als onderdeel van de verbijzondering van de wandel-route wordt de rotstuin gerestaureeerd.

Eisen Beeldkwaliteit:

- *Bijzondere plek in bos.*
- *Eigen intieme (besloten) plek.*
- *Plek met ruimte voor kunst, bezinning.*
- *Hergebruik van onder bladlagen verborgen “rotsen” en veldkeien.*
- *Cultuurlijke materialen in gedekte kleurstelling.*
- *Voorkeur voor streekeigen materialen: veldkeien.*
- *Bomen streekeigen behoren tot de landschappelijke laag.*
- *Onderbeplanting heeft een alpine karakter.*

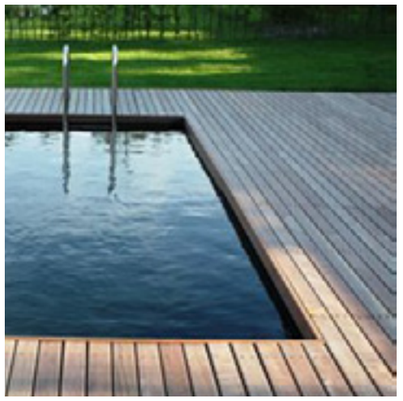
3.1.6 ZWEMBAD EN KAS BIJ BIJGEBOUW

locatie zwembad en kas

fruitbomen

beplanting als link naar de voormalige moestuin

omgeven door haag

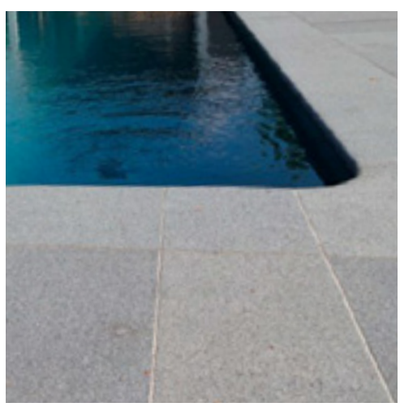


ingetogen zwembad met ingetogen kleurgebruik. Bijvoorbeeld hout

balans tussen stenen en beplantingen

behoud van kas als link naar voormalige moestuin

privacy met ingetogen streekeigen materialen en beplantingen



ingetogen zwembad met ingetogen kleurgebruik. Bijvoorbeeld donker natuursteen

ZWEMBAD EN KAS BIJ BIJGEBOUW

Locatie:

- Ten westen van de villa en ten noorden van het reeds bestemde bijgebouw.

Tijd:

- Landgoederen zijn vaak zelfvoorzienend en was er, zoals ook hier, vaak een moestuin met kas en fruitbomen.
- De moestuin is niet meer als zodanig in gebruik.
- Een kas, enkele fruitbomen en een prachtige blauwe regen op een frame zijn nog aanwezig.
- De voormalige moestuin ligt in een prachtige ruimte die aan de noord - en westzijde omsloten is door een haag, bijna zuiver noord-zuid dus met een ideale ligging op de zon.
- Aan de zuidzijde staat het bijgebouw.

Functie:

- Ontspanning met maximale privacy.

Opdrachtgever:

- De moestuin wordt niet meer als zodanig gebruikt maar de ligging van de ruimte op de zon en de beslotenheid maken deze ruimte ideaal voor de inpassing van het zwembad in de richting van de voormalige moestuin. De kas en de fruitbomen blijven behouden. Evenals de voor de opdrachtgever waardevolle blauwe regen.

Eisen beeldkwaliteit:

- *Locatie en maatvoering conform ontwerp.*
- *Richting en oriëntatie naar voormalige moestuin.*
- *Bad in gedekte kleurstelling.*
- *Cultuurlijke materialen in gedekte en natuurlijke kleurstelling;*
- *Structuurvormende beplanting (bomen, hagen, heesters) streekeigen.*
- *Kweekkas bij moestuin bij vervanging fraai vormgegeven, maximaal 3 meter hoog, ondergeschikt aan bijgebouw, stijl verwijzend naar architectuurstijl woning;*
- *Niet alleen voldoende bovengronde maar ook ondergronde ruimte voor het behoud van de prachtige blauwe regen.*

3.2 LANDGOED TOLBEECK

3.2.1. LANDSCHAP, NATUUR EN BEEKHERSTEL

locatie landschap, natuur en beekherstel

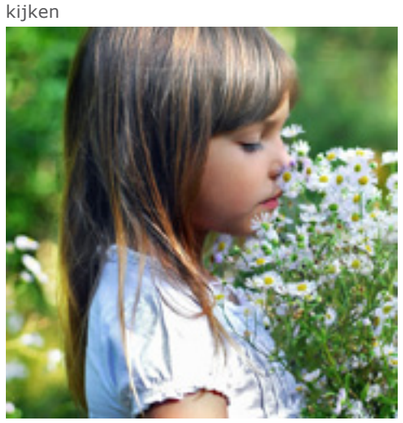
meanderende beek

boomgroepen bepalen zichtlijnen en route

meanderende beek met verrassende doorkijken

beekbodemverhoging Roombeek

bloemrijke graslandvegetatie



beleving van natuur

waterberging

ingetogen padenstructuur van bijvoorbeeld (gemaaide) graspaden

LANDSCHAP, NATUUR EN BEEKHERSTEL

Locatie:

- Ten noorden van landgoed Villa de Tol. Het perceel tussen de Drienerbrakeweg en de Bosweg.

Tijd:

- Begin 1900 is de heide omgevormd naar landbouwgrond, nu wordt het perceel omgevormd naar natuur en water.

Functie:

- Huidige functie van landbouw wordt omgevormd naar natuur conform de omgevingsvisie en de gids buitenkansen: Ondernemen met water en natuur en waterboslandschap.
- I.s.m. het waterschap wordt het stroomprofiel van de Roombeek vernatuurlijkt met verontdieping van de beek en realiseren van flauwe oevers.
- Hierdoor ontstaat waterberging en is het landgoed dienstbaar aan het omliggende gebied in het bergen en vertraagd afvoeren van water.

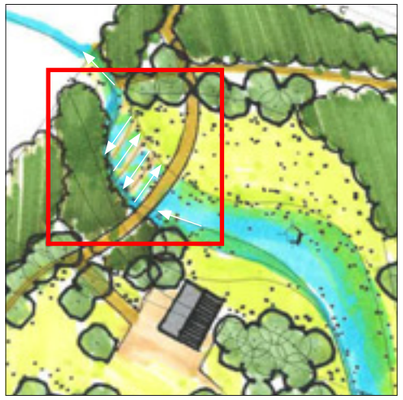
Opdrachtgever:

- De waterbeleving is een belangrijke wens van de opdrachtgever. Zichtbaar stromend water. Evenals het omvormen van de landbouwgrond naar natuur met een halfopen grasachtig landschap rondom het nieuwe landhuis en meer besloten rondom het bijgebouw/poortwoning aan de Bosweg (zie 3.2.5)

Eisen beeldkwaliteit:

- *Open beekdallandschap met daarbij behorende (natteminnende) beplantingen, kruiden, grasvegetatie.*
- *Beek vergraven en laten meanderen (flauwe bochtstralen);*
- *Beekbodembreedte 0,3 meter breed. Beekloop taluds 1:5, daarbuiten flauwer.*
- *Beheer 1 x per jaar tijdelijk beweiden met bijvoorbeeld schapen of maaien zodat boomvormers géén kans krijgen om te ontwikkelen.*
- *Bomen en struwelen buiten stroomprofiel zijn inheems en streekeigen. Het landschap spreekt!*
- *Paden van gras (gemaaid) of in een natuurlijk materiaal waarbij te denken valt aan zand of een halfverhard materiaal als grind in gedekte aardetinten zonder opsluiting.*
- *Hekwerken in streekeigen materialen als eikenhout, sober en robuust in vormgeving.*
- *Op hekwerken is ruimte voor subtiele uiting van logo en/of beeldmerk van landgoed de Tolbeeck.*

3.2.2 BODEMVAL BEEK



locatie hoogteval

inspiratie hoogteval

waterbeleving

vormgegeven ingetogen materialen

subtiele toegankelijkheid

ingetogen materiaalgebruik (beton)

zichtbaar stromend water in meerdere niveaus

subtiele accenten in materialisering

waterbeleving

BODEMVAL BEEK

Locatie:

- In het noordwesten van landgoed Tolbeeck waar de beek het landgoed verlaat.

Tijd:

- Hedendaagse visie op natuurlijke watersystemen en beleving van zichtbaar stromend water.

Functie:

- De omvorming van de beek van een ontwateringssloot voor de landbouw naar een natuurlijke beek met een relatief hoge bodem zorgt ervoor dat in het noordwesten van het landgoed de beekbodem relatief hoog ligt t.o.v. het belendende perceel.
- Bodemvallen/ hoogteval aanbrengen naar perceel van de buren: van 24,90 naar 24,30 m+NAP met stapgrootte van 10 cm.
- Het vormt een belangrijk punt in de waterbeleving en is onderdeel van de route en toegankelijkheid van het landhuis.

Opdrachtgever:

- De hoogteval sluit aan op de wens van waterbeleving door de opdrachtgever.

Eisen Beeldkwaliteit

- *De hoogteval is onderdeel van de beek.*
- *Beleving van zichtbaar stromend water.*
- *De hoogteval is bijzonder vormgegeven.*
- *In meerdere 'stappen/ wordt de hoogte opgevangen.*
- *Materiaal is duurzaam, eenduidig en gevormd.*
- *Kleurgebruik aarde- of grijstinen.*
- *Wij denken bijvoorbeeld aan beton of Cortenstaal.*
- *Het ontwerp vertelt het verhaal van de dynamische waterstroom.*
- *Aandacht voor migratie van vissen en amfibiën.*

3.2.3 NIEUW LANDHUIS

locatie landhuis

architectuur in relatie met hoogteverschil

gebouw is onderdeel van het landschap

organische vormgeving

landschappelijk kader

ingetogen materiaalgebruik

principe van een streekeigen zadeldak met eigentijdse vormgeving

landschap “loopt” onder het landhuis door

transprant én gesloten

NIEUW LANDHUIS

Locatie:

- Het nieuwe landhuis wordt gerealiseerd ten zuiden van de nieuwe beekloop in het noordwesten van het landgoed.

Tijd:

- Eigentijdse vormgeving van het nieuwe landhuis. Het eigentijdse aspect uit zich in de wijze waarop het landhuis een relatie aangaat met het nieuwe landschap van de meanderende beek met natte vegetatie en het halfopen bloemrijke grasland. Het landhuis is energie-neutraal of levert energie.

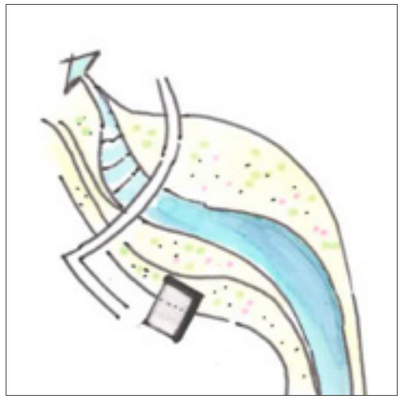
Functie:

- Wonen

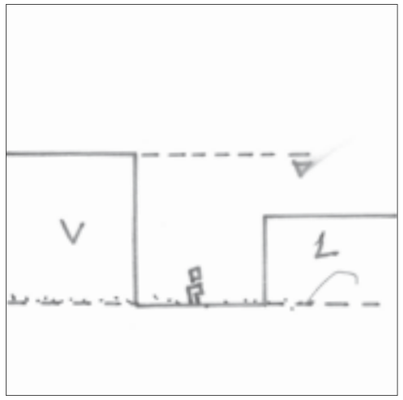
Opdrachtgever:

- De opdrachtgever laat eerst het landschap aanleggen en laat de natuur zich vervolgens zelfstandig ontwikkelen. Dat betekent de beek vergraven en natuur en landschap realiseren. Dat sluit aan op de traditie van het Landgoed Villa de Tol. Daar is eveneens eerst geïnvesteerd in het landschap en vervolgens is enkele jaren later de villa gebouwd. Daarmee dient de landschapskarakteristiek als uitgangpunt te worden gehanteerd in de uitwerking van de architectuur van het landhuis.
- Op deze pagina’s zijn afbeeldingen ter inspiratie weergegeven van gebouwen die een relatie aangaan met het landschap.
- Op de volgende pagina zijn een aantal kernwaarden schematisch weergegeven.

locatie landhuis

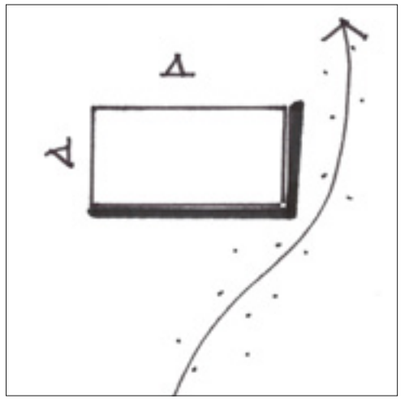


landhuis in relatie tot de beek; het nieuwe landschap is richtinggevend

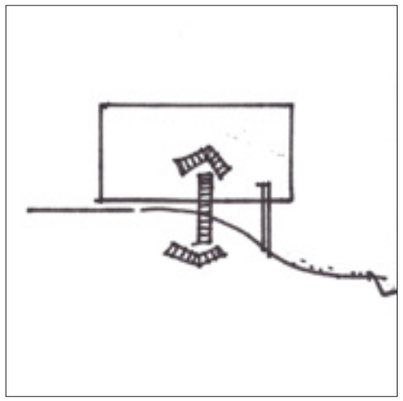


afwijkend en ondergeschikt aan Villa de Tol

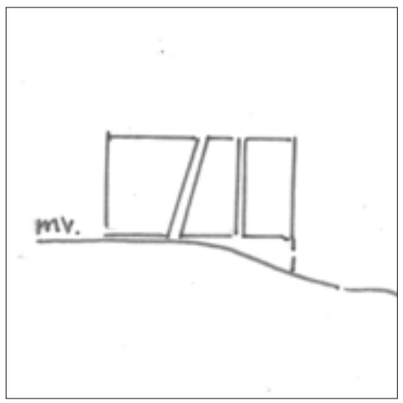
1 hoofdvolume zonder bijgebouw



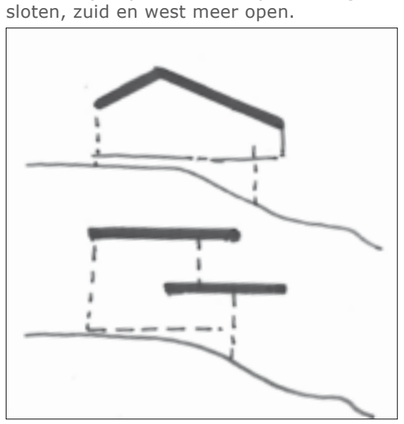
de beekzijde (noord en oost) is meer gesloten, zuid en west meer open.



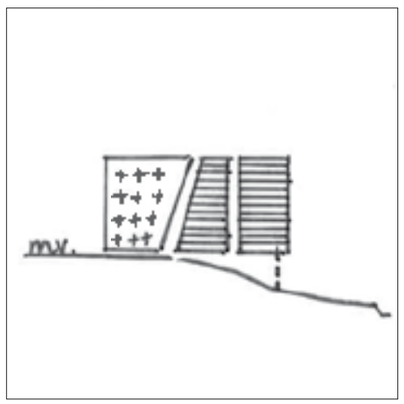
gebouw zoekt relatie met hoogteverloop van het beekdal



parcellering is mogelijk



dakvorm en richting zoeken eveneens relatie met hoogteverloop van het landschap en de meest efficiënte (passieve of actieve) energie positie



materiaalgebruik staat vrij en mag divers zijn

Oriëntatie en volume

- 1 hoofdvorm zonder bijgebouw.
- De hoofvorm staat haaks op richting van de beek.
- Het landhuis gaat een relatie aan met het beekdal en het landschap.
- De beekzijde heeft een gesloten en ingetogen karakter: het landschap spreekt!
- De zuidzijde is meer open, transparant en op de zon gericht.

Hoogte en massa:

- Het nieuwe landhuis is ondergeschikt en afwijkend in hoogte, volume en materiaal aan Villa de Tol.
- Parcellering van het volume of de gevels is mogelijk.
- Materiaalgebruik staat vrij.
- Materiaal draagt bij aan de parcellering, ondergeschiktheid aan Villa de Tol en/of inpassing in het landschap.
- Wel dient een eenduidige keuze gemaakt te worden in het materiaalgebruik.
- Maximaal 2 verschillende hoofdmaterialen.
- Bijvoorbeeld hout en glas, glas en staal, beton en glas.

Dakvormen:

- De dakvorm gaat een relatie aan met het landschap
- Bijvoorbeeld door gebruik te maken van hoogteverschillen in het maaiveld of accentureren van de parcellering.
- Het dient een weloverwongen en geargumenteerde keuze te zijn.
- Dakvorm en materiaalgebruik sluiten op elkaar aan.

Energie:

- Het landhuis is energieneutraal en maakt optimaal gebruik van passieve of actieve duurzame energie. Het kan een keuze zijn dat zichtbaar te maken.

Landschappelijke inpassing en erfgrenzen:

- De positionering en oriëntatie bepalen het karakter van het landhuis.
- Aan de noord en oostzijde raakt het landschap de woning en is het landschap vanuit of vanaf de woning beleefbaar.
- Het ‘buitenleven’ van de bewoners bevindt zich aan de zuid- en westzijde.
- De beplantingen raken het landhuis en zijn inheems en streekeigen. Er is geen sprake van ruimtelijke erfgrenzen.
- De inrit is ingetogen en bestaat uit een halfverharding in een ingetogen aardetint.
- Grenzend aan de zuid- en westzijde van de woning als onderdeel van de architectuur ruimte voor verhardingen als terrassen.

3.2.4 ZONNEHEUVEL

locatie zonneheuvel

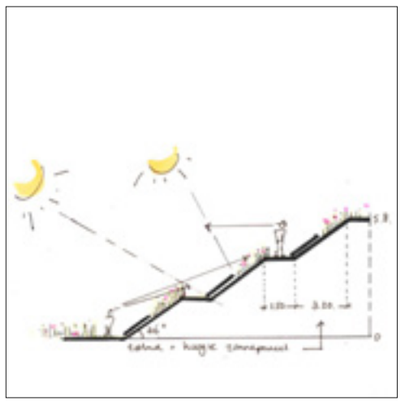
bloemrijke vegetatie

in stroken of banen op de helling is het meest efficiënt

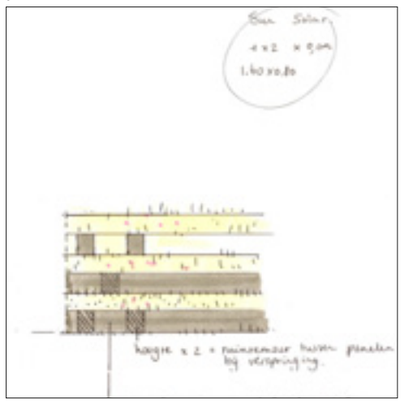
landschap en duurzame energie in balans

relatie tussen hoogtelijn van heuvels en panelen

biodiversiteit en gradiënten



principeschets volgende pagina



principeschets volgende pagina

ZONNEHEUVEL

Locatie:
- Ten zuiden van het nieuwe landhuis.

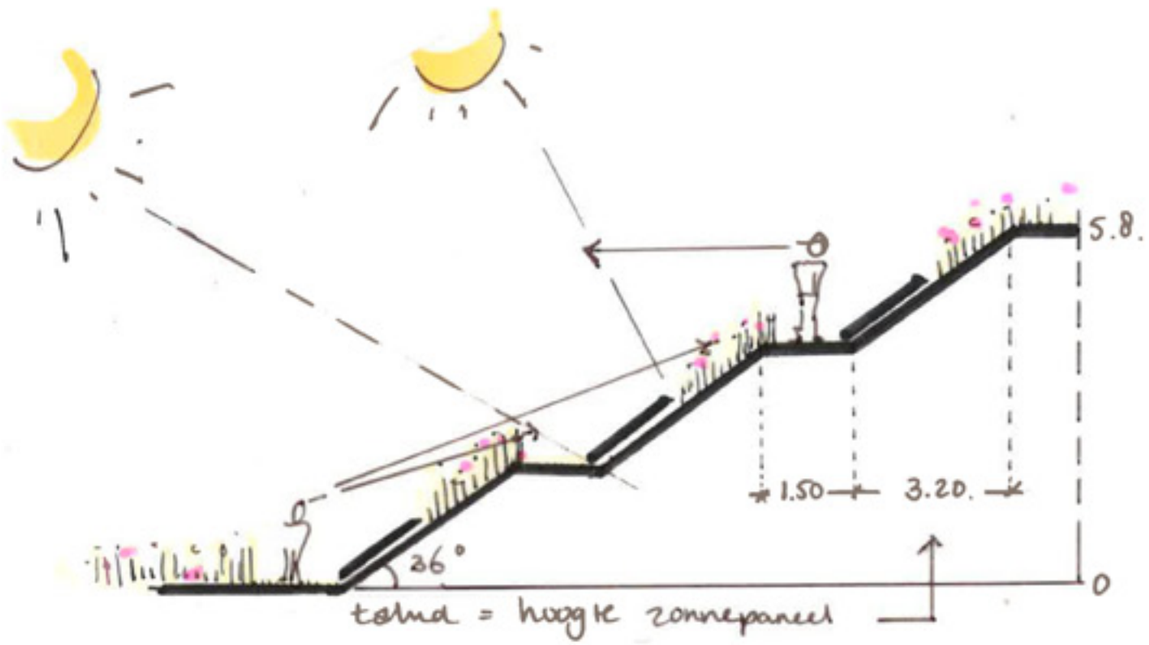
Tijd:
- Energieneutraal is de ambitie.

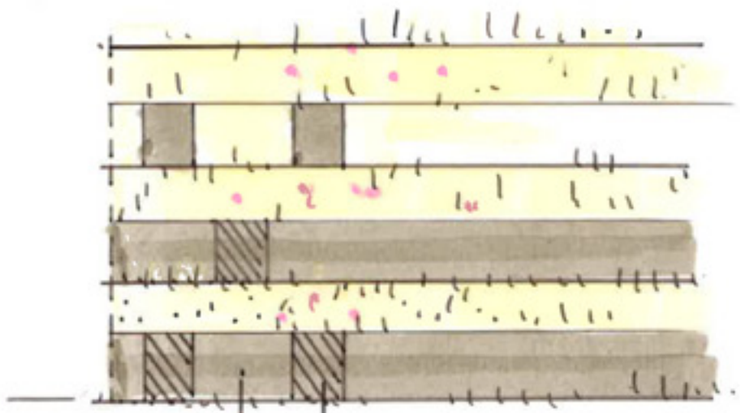
Functie:
- Energie leveren aan het landgoed.

Opdrachtgever:
- Als oprichter en directuer/grootaandelhouder van de Raethuysgroep en Pure Enrergie is het gebruik van eigen duurzame geproduceerde energie een belangrijk uitgangspunt.
- Om niet afhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen als gas maar ook voor de instandhouding van het landgoed.

Eisen beeldkwaliteit:
- *hoogte helling maximaal 6 meter*
- *verhouding zonnepanelen-groen = 30-70 %*
- *bedekking helling: bloemrijk grasmengsel zonder heesters.*
- *Duurzame energie en biodiversiteit.*

ZONNEHEUVEL (PRINCIPE-SCHETS)



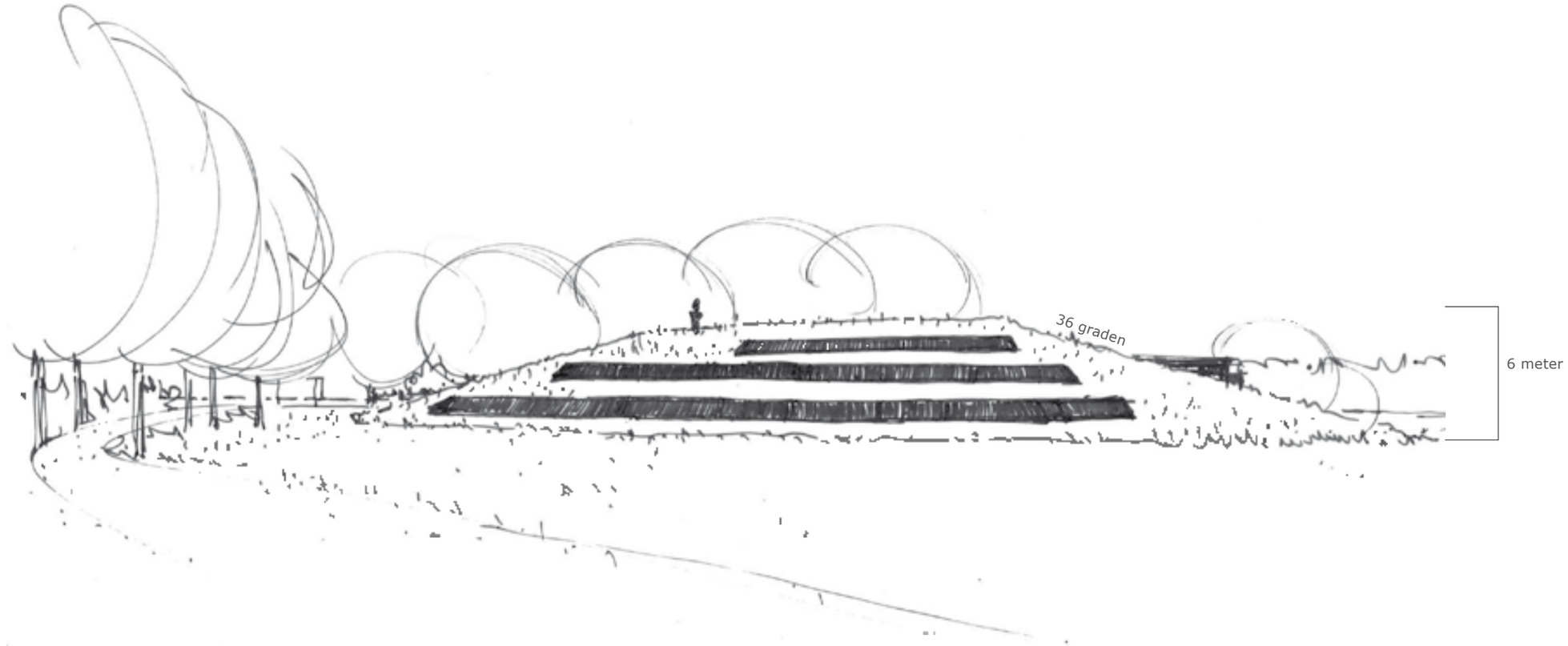


hoogte x 2 = ruimtemaar tussen panelen.
bij verspringing.

3 rijen hoog aansluitend meer rendement ... maar vraag is of dit op "ronde" heuvel werkt bij grote panelen.

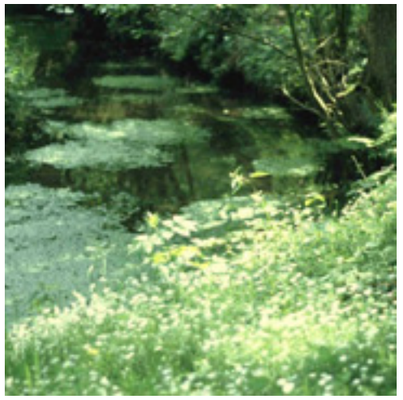
www. sun-solar.nl =

1) groter paneel = meer rendement dan kleinere maar.
2) meer panelen = ... dan minder :-)


36 graden
36 graden
6 meter

3.2.5 LANDSCHAP, NATUUR, BEEKHERSTEL RONDOM POORTWONING

locatie poortwoning met bijgebouw en beek met beekbegeleidend struweel



bosbeek

inheemse vegetatie

meanderende beek

condities voor schaduwminnende vegetatie

ingetogen en eenvoudige toegankelijkheid

ingetogen paden in een aardetint

LANDSCHAP, NATUUR EN BEEKHERSTEL RONDOM NIEUWE POORTWONING

Locatie:

- Zuidoosten van landgoed de Tolbeeck.

Tijd:

- Begin 1900 is de heide omgevormd naar landbouwgrond, nu wordt het perceel omgevormd naar natuur en water.

Functie:

- Huidige functie van landbouw wordt omgevormd naar natuur conform de omgevingsvisie en de gids buitenkansen: Ondernemen met water en natuur en waterboslandschap.
- I.s.m. het waterschap wordt het stroomprofiel van de beek vernatuurlijkt met verontdieping van de bodem en realiseren van flauwe oevers.
- Hierdoor ontstaat waterberging en is het landgoed dienstbaar aan het omliggende gebied in het bergen en vertraagd afvoeren van water.

Opdrachtgever:

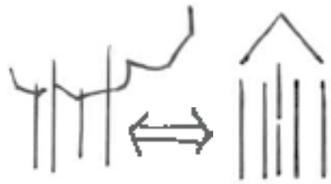
- De waterbeleving is een belangrijke wens van de opdrachtgever. Zichtbaar stromend water. Evenals het omvormen van de landbouwgrond naar natuur met een halfopen grasachtig landschap rondom het nieuwe landhuis en meer besloten rondom het bijgebouw/poortwoning aan de Bosweg.
- De beek is hier meer ingesloten in beekbegeleidend struweel. Dat zorgt voor voldoende privacy van de poortwoning.
- De beek ligt hier nog relatief diep in het landschap.

Eisen beeldkwaliteit:

- *Beek komt van UT terrein en ligt relatief diep.*
- *Hellingen min 1:3 overgaand naar 1:5.*
- *Beekbegeleidend struweel langs de beek.*
- *Struweel is verrijking biodiversiteit en zorgt voor buffer en privacy naar poortwoning.*
- *Openbare route aan noordoostzijde van de beek.*

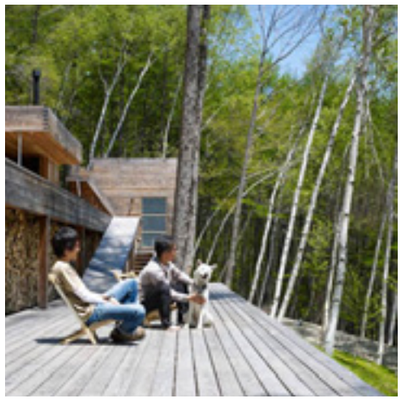
3.2.6 NIEUWE POORTWONING MET BIJGEBOUW

locatie poortwoning met bijgebouw en beek met beekbegeleidend struweel



verticaliteit stammen inspiratie architectuur

traditioneel



relatie bos + wonen

ingetogen

takkenstructuur

relatie omgeving met architectuur

traditioneel

verticale accenten

NIEUWE POORTWONING MET BIJGEBOUW

Locatie:

- Zuidoosten landgoed Tolbeeck

Tijd:

- (Poort)woning met bijgebouw.
- Ondergeschikt aan Villa de Tol en afwijkend en ondergeschikt aan het landhuis.
- De woning voegt zich naar de typologie boswoning en sluit aan bij de diverse woningtypes op boskavels langs de Bosweg.

Functie:

- Wonen

Opdrachtgever:

- De woning heeft voldoende privacy vanaf de Bosweg en de opengestelde routes van het landgoed de Tolbeeck. Het heeft een halfopen zichtrelatie met het landgoed de Tolbeeck, de natuur en de beek.

Eisen beeldkwaliteit

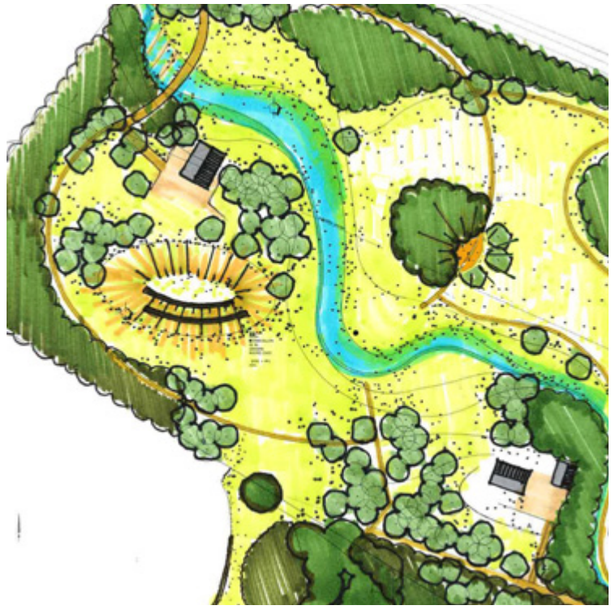
- *De woning is maximaal 750m3 met bijgebouw maximaal 75m2.*
- *Bosrijke omgeving is inspiratie voor vormgeving en uit zich in een zekere mate van verticaliteit in de architectuur.*
- *Er is sprake van een zadeldak op woning en schuur.*
- *Schuur is ondergeschikt aan woning.*
- *Materiaalkeuze is eenduidig en maximaal 2 soorten.*
- *Nok- en goothoogte conform bestemmingsplan woning buitengebied.*
- *Het 'Buitenleven' bevindt zich aan de zuid en westzijde.*
- *Een tuin ligt om de woning en is goed ingepast en sluit aan op het nieuwe landschap.*

COLOFON

Project:	Beeldkwaliteitsplan Landgoed Villa De Tolbeek en Landgoed Tolbeeck
Projectnummer:	0248
Opdrachtgever:	Eigenaar van Landgoed Villa De Tol
Uitvoering:	Odin Landschapsontwerpers BV Ernst Machstraat 2 Postbus 115 7440 AC Nijverdal Ramon Postma MLA ing. Anke Kuipers
In samenwerking met:	Bureau Takkenkamp BV Beheer en inrichting landelijk gebied Bergweg 475 7524 CV Enschede
Datum:	20 augustus 2015
Status:	Voorlopig

LANDGOED VILLA DE TOL EN TOLBEECK

odin
LANDSCHAPSONTWERPERS



PRESENTATIE ONTWERP AAN LOKET BUITENGEBIED

Dhr. A. Wispels, voorlopig, 22 januari 2015; aangepast op 19 augustus 2015 n.a.v. advies Monumentcommissie

INHOUD

1. UITGANGSPUNTEN EN PROGRAMMA VILLA DE TOL EN TOLBEECK

2. ONTWERP VILLA DE TOL EN LANDGOED TOLBEECK

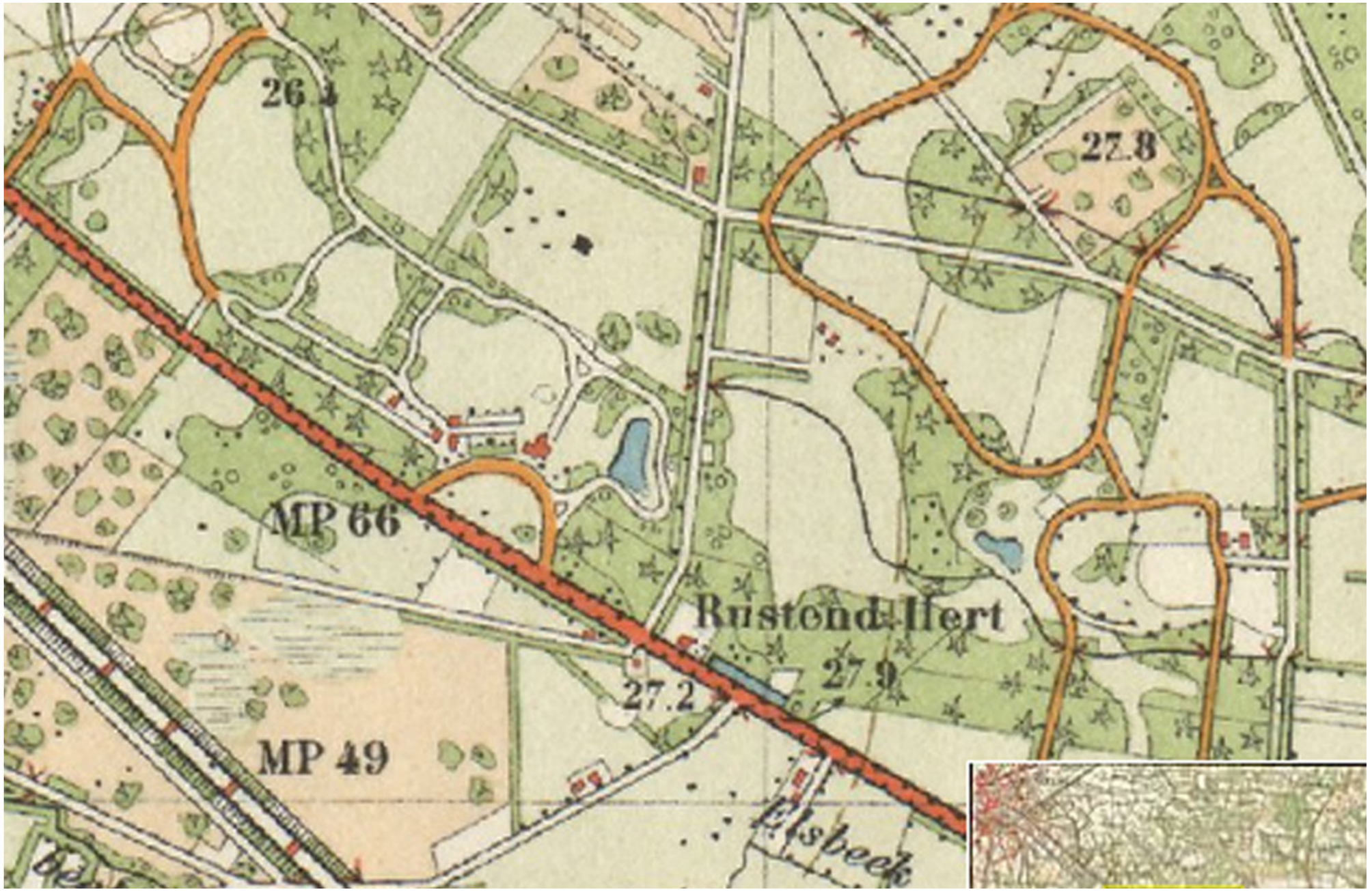
1. UITGANGSPUNTEN PROGRAMMA VILLA DE TOL EN LANDGOED TOLBEECK

LANDGOED VILLA DE TOL

LANDGOED VILLA DE TOL

- 3,5 HA LANDGOED
- RANGSCHIKKING ONDER NATUURSCHOONWET
- GEMEENTELIJK MONUMENT
- ENGELSE LANDSCHAPSSTIJL

TOPOGRAFIE 1928



VILLA DE TOL

2015

2015

2015

WENSEN OPDRACHTGEVER

I

- EERHERSTEL LANDGOED VILLA DE TOL 3,5 HA

II

- UITBREIDING MET LANDGOED TOLBEECK MET 6 HA

- NIEUW LANDHUIS VAN 1000 - 2000 M3

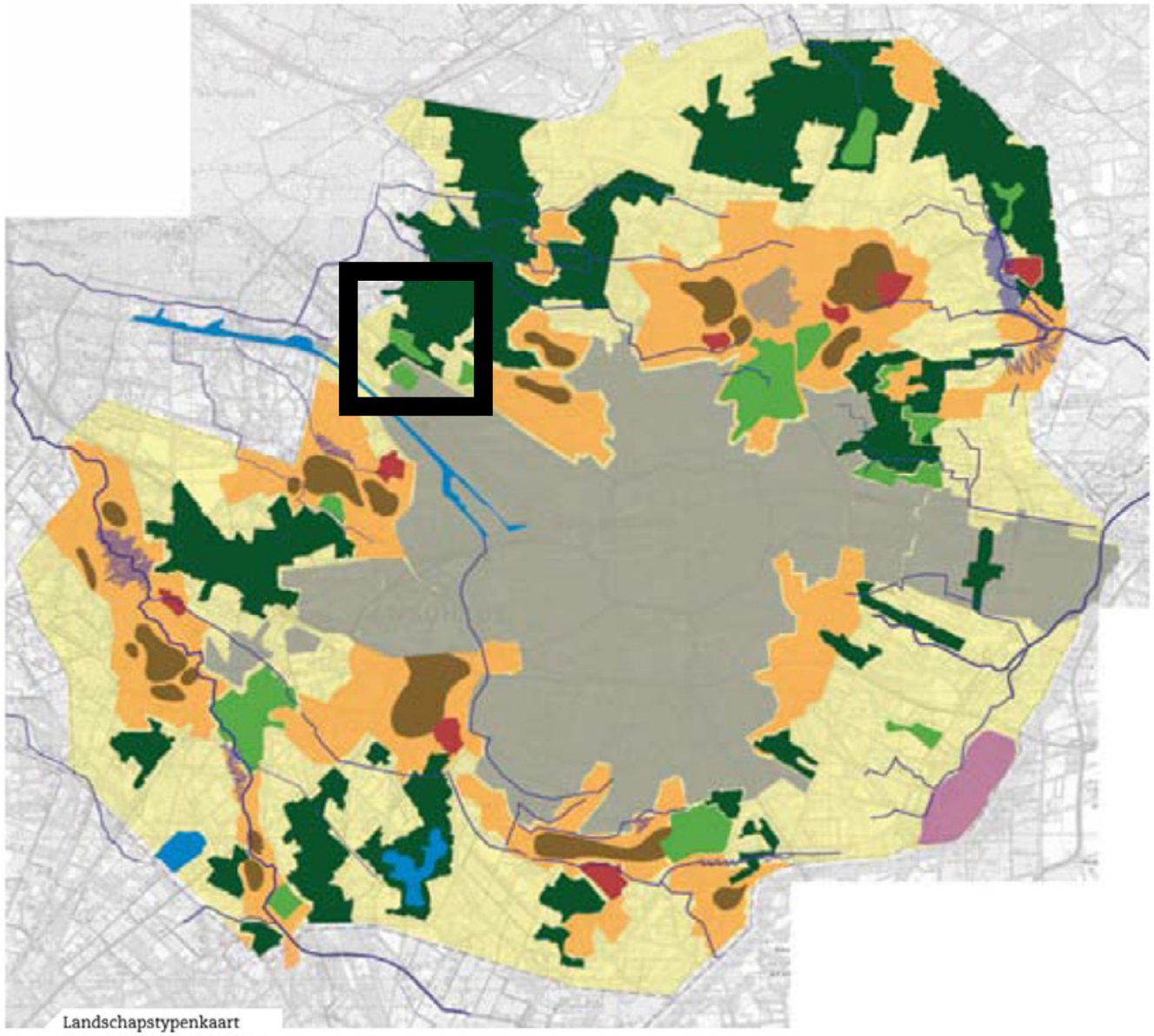
- NIEUW POORTWONING 750 M3 MET BIJGEBOUW 75M2

III

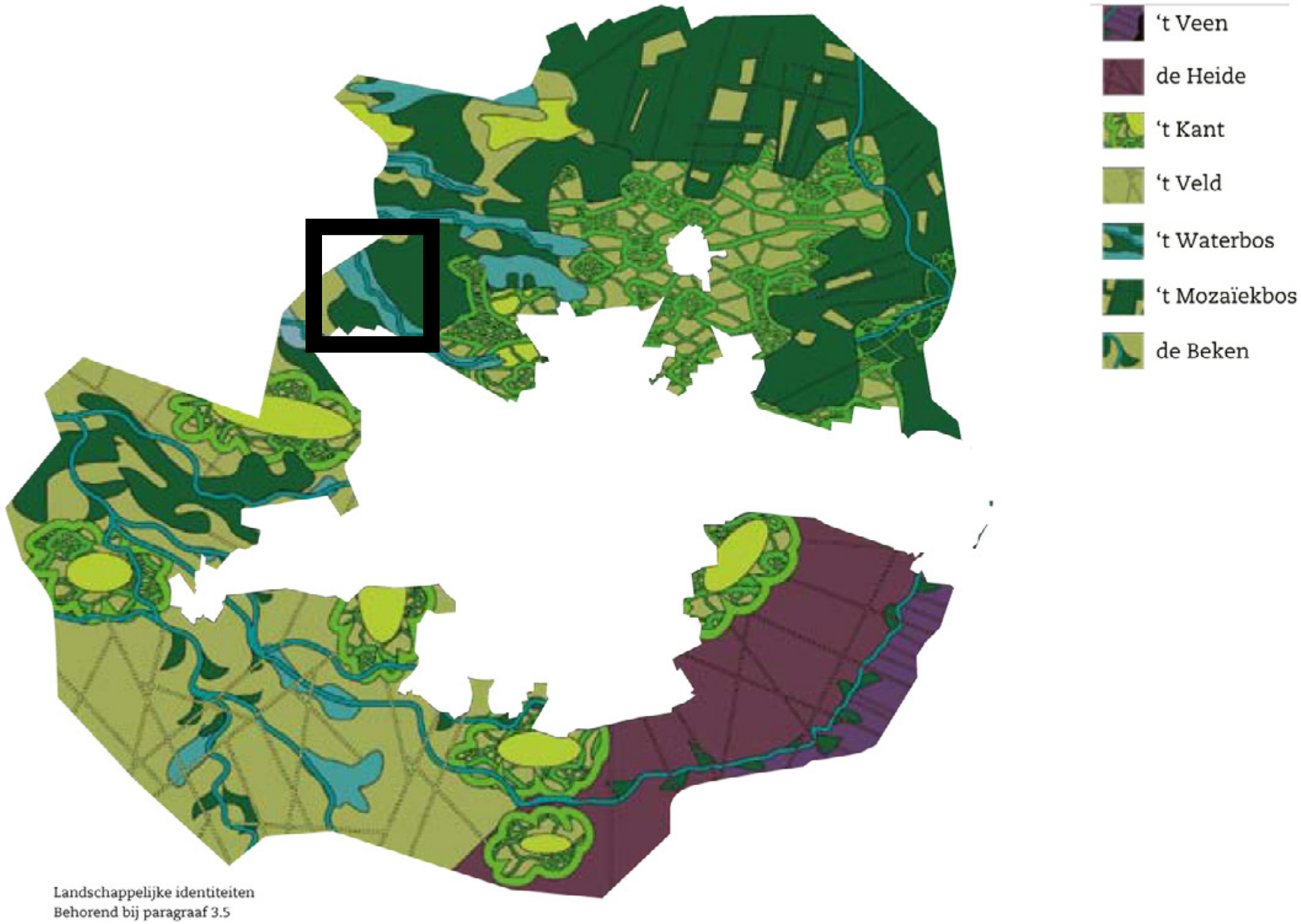
- INTEGRAAL ONTWERP VOOR HET TOTALE LANDGOED

- WATERBELEVING!

OMGEVINGSVISIE: ONDERNEMEN WATER EN NATUUR

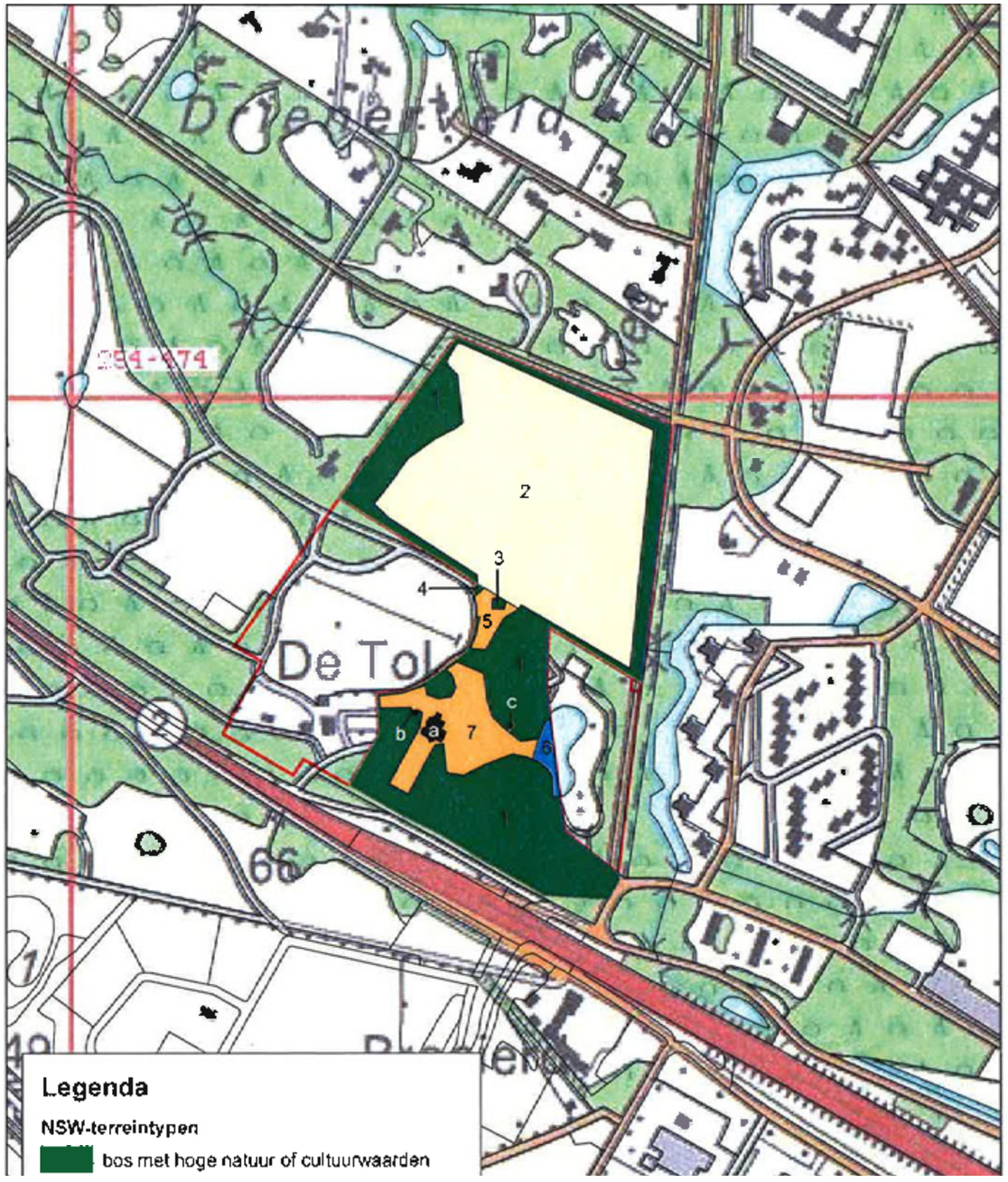


Landschapstypenkaart
Behorend bij paragraaf 3.4



Landschappelijke identiteiten
Behorend bij paragraaf 3.5

RANGSCHIKKING ONDER NATUURSCHOONWET



>50 %

BOS /

NIEUWE NATUUR

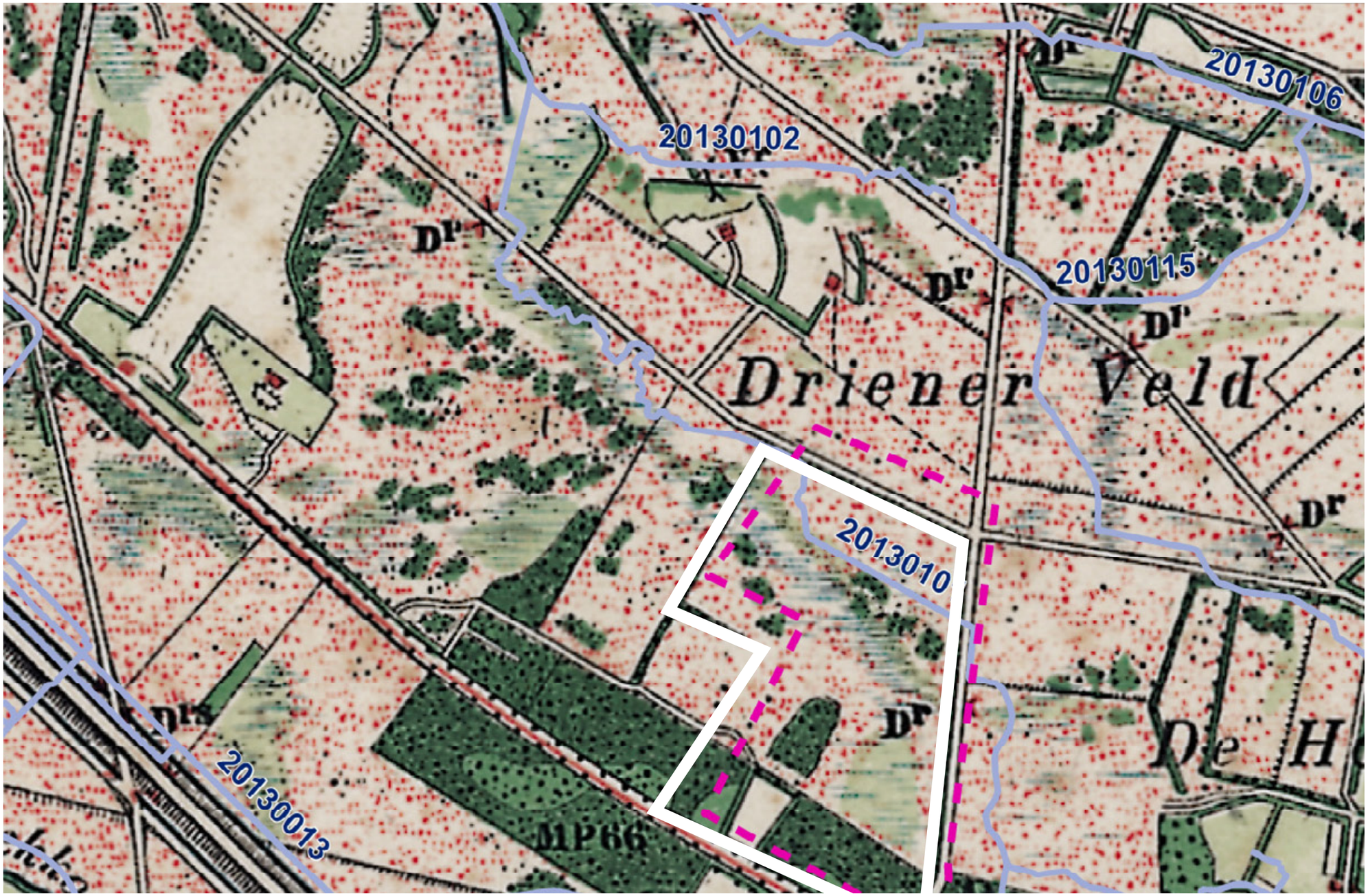
VECHTSTROMEN FACTSHEET DRIENERBEEK

- R3 WATERLICHAAM
- LIGGING IN NATUURLIJK BEEKDAL
- GEEN ONDERDEEL NETWERK ECOLOGISCH WAARDEVOLLE WATEREN
- AMBITIE: VERSTERKING BEEKKARAKTER
- STREEFBEELD: BREED EN ONDIEP PROFIEL VAN DE BEEK

Ligging landgoed Tolbeeck in relatie tot de onlangs heri Roombeek.

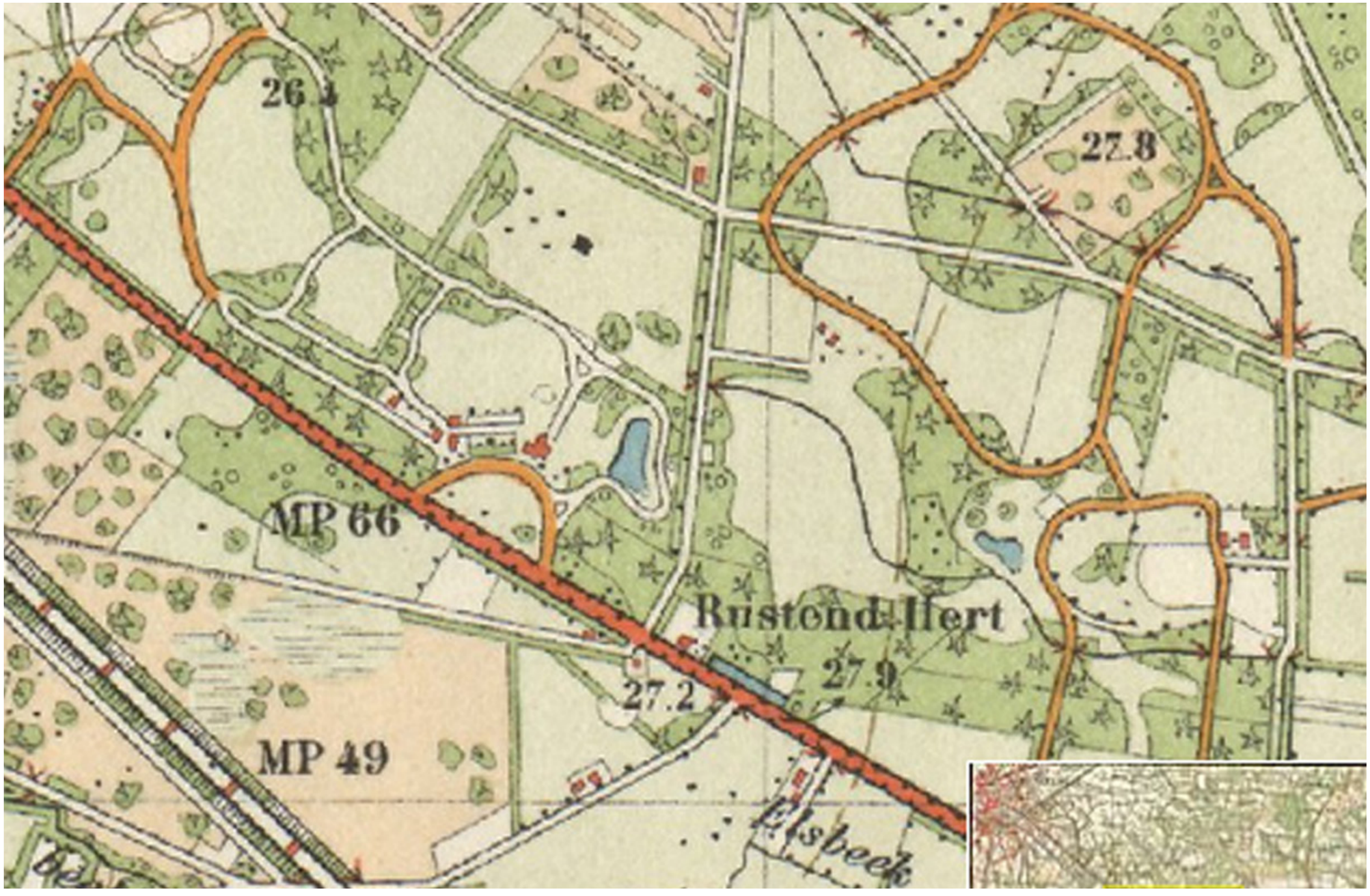
2. ONTWERP LANDGOED VILLA DE TOL EN LANDGOED TOLBEECK

UITGANGSPUNT WATER EN RELIËF



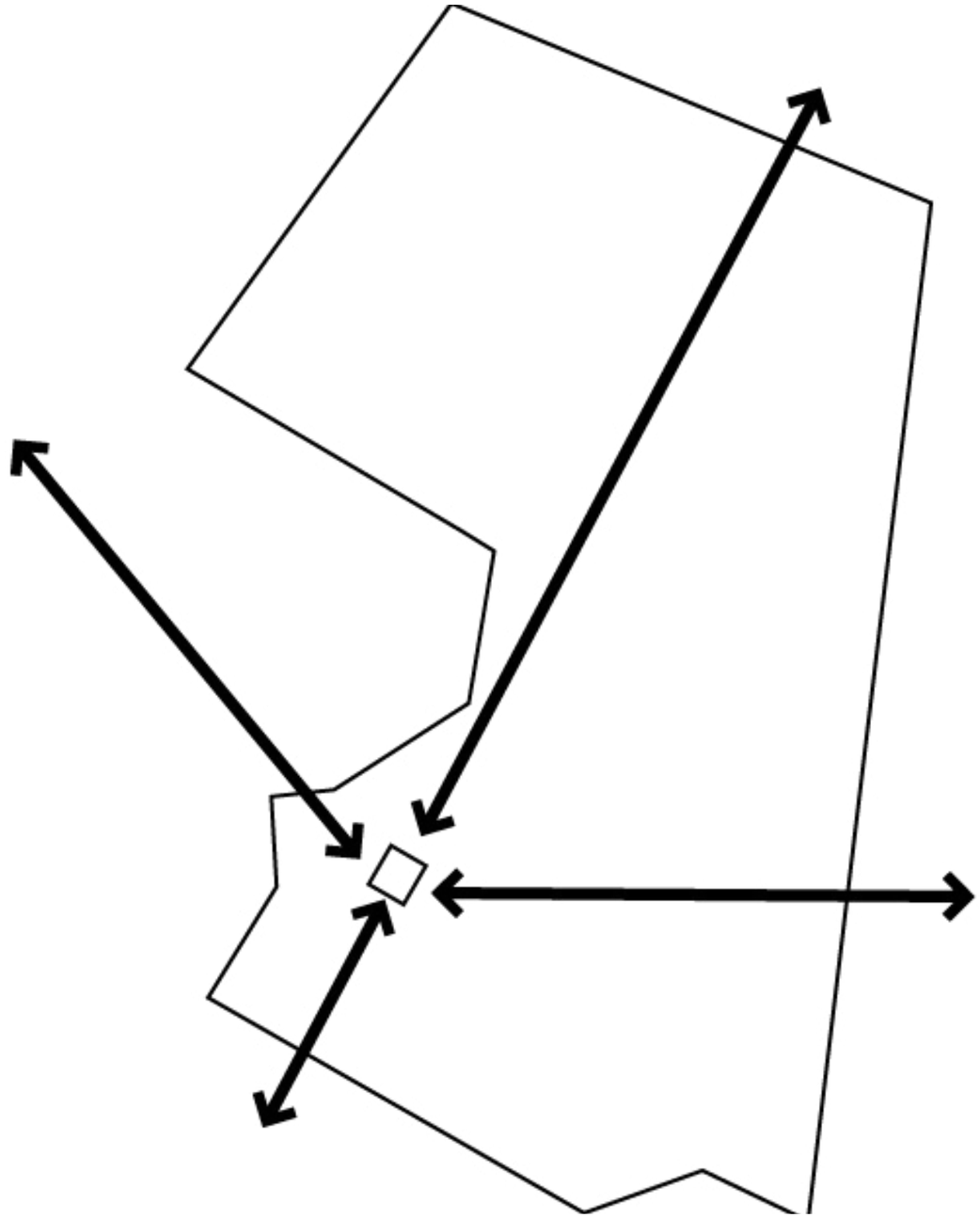
1900

1928 ENGELSE LANDSCHAPSSTIJL



1928

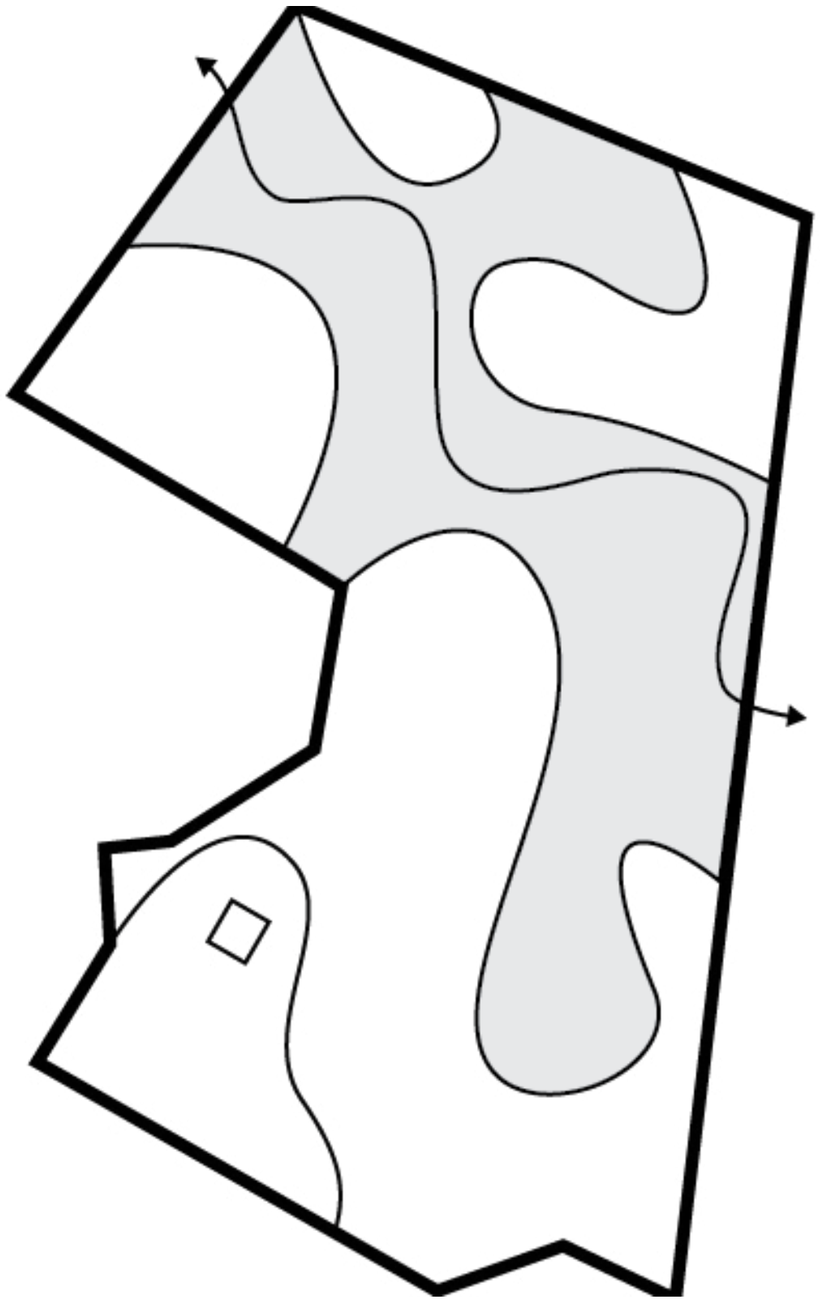
1928 TOTALE LANDSCHAP ONDERDEEL BELEVING



SCHEMA LANDSCHAPSONTWERP 1928

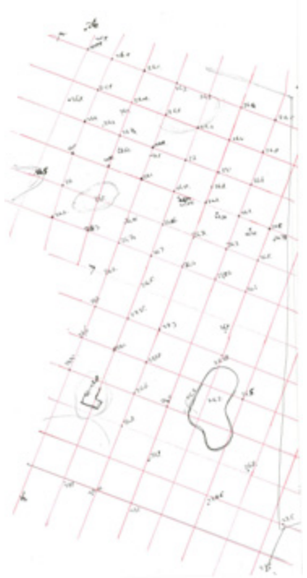
2015

Drienerbrakenweg
Bosweg
Oude Horstlindeweg
Hengelosestraat
Hengelosestraat
Colosseum
Bosweg
Calslaan
Drienerbeeklaan
Het Ritke
© 2013 BLOM



SCHEMA AMBITIE 2015

SCHETSONTWERP 2014



PRESENTATIE SCHETSONTWERP

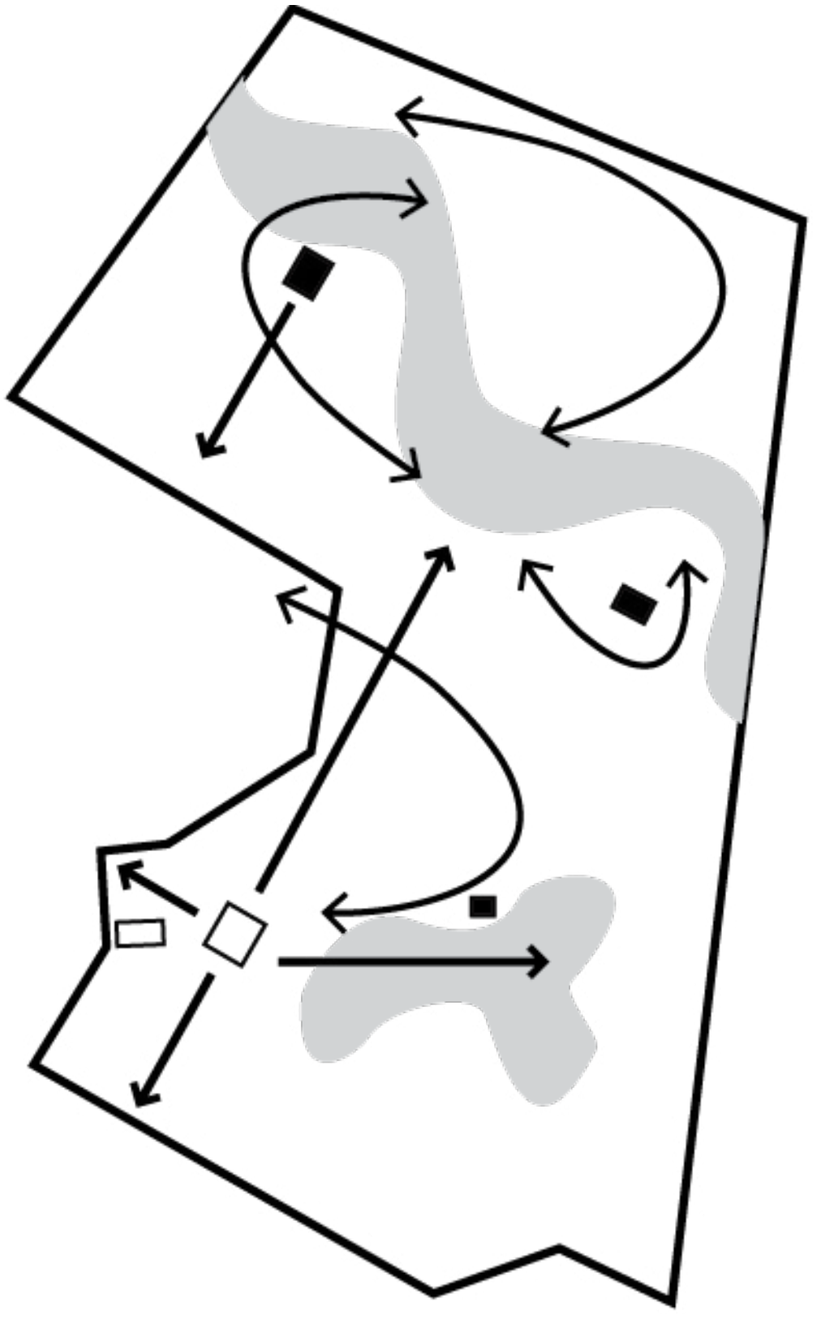
IE REACTIE GEMEENTE ENSCHEDE EN WATERSCHAP ENTHOUSIAST!

IN DE VERDERE UITWERKING AANDACHT VOOR:

- OPENSTELLING EN BEEKBELEVING
- HYDROLOFGISCH PROFIEL: TOETSING WATERSCHAP
- MOGELIJK ROUTEVERVOLG LANGS BEEK

SCHETSONTWERP VILLA DE TOL EN DE TOLBEECK

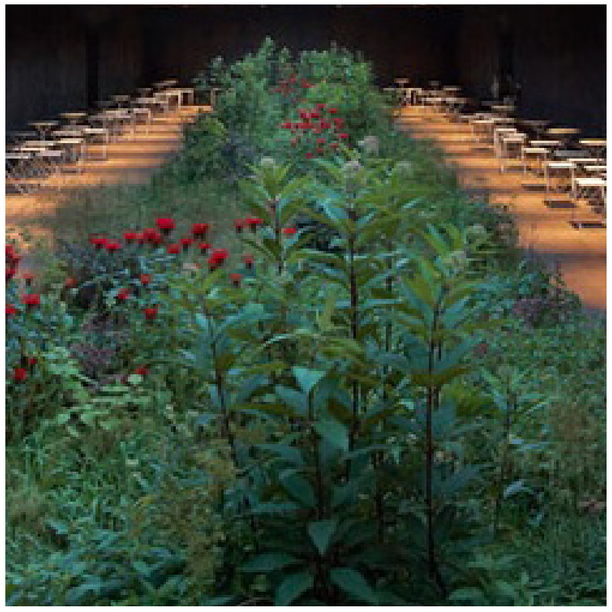
Gepresenteerd 21 januari 2015 aan Loket Buitengebied gemeente Enschede



EERHERSTEL LANDGOED VILLA DE TOL

HUIDIGE VOORTUIN

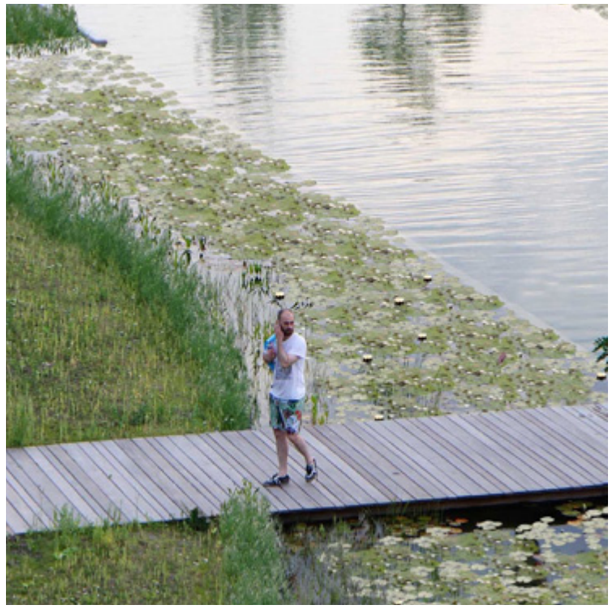
SFEERBEELDEN

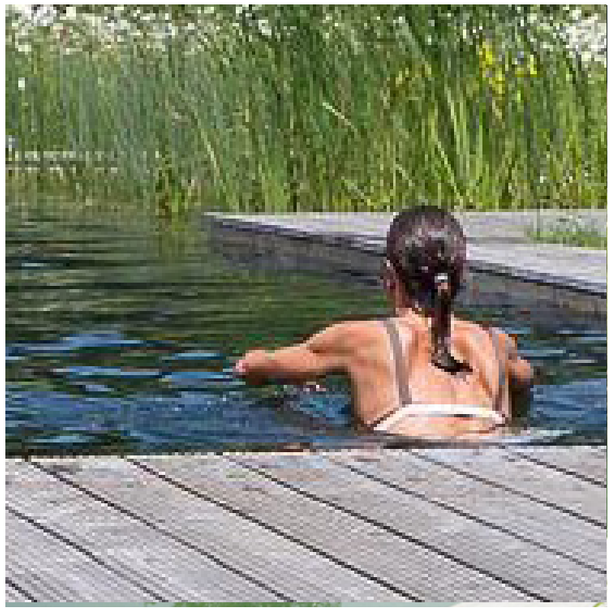


HUIDIGE VIJVER

REFERENTIE - CASTLE HOWARD

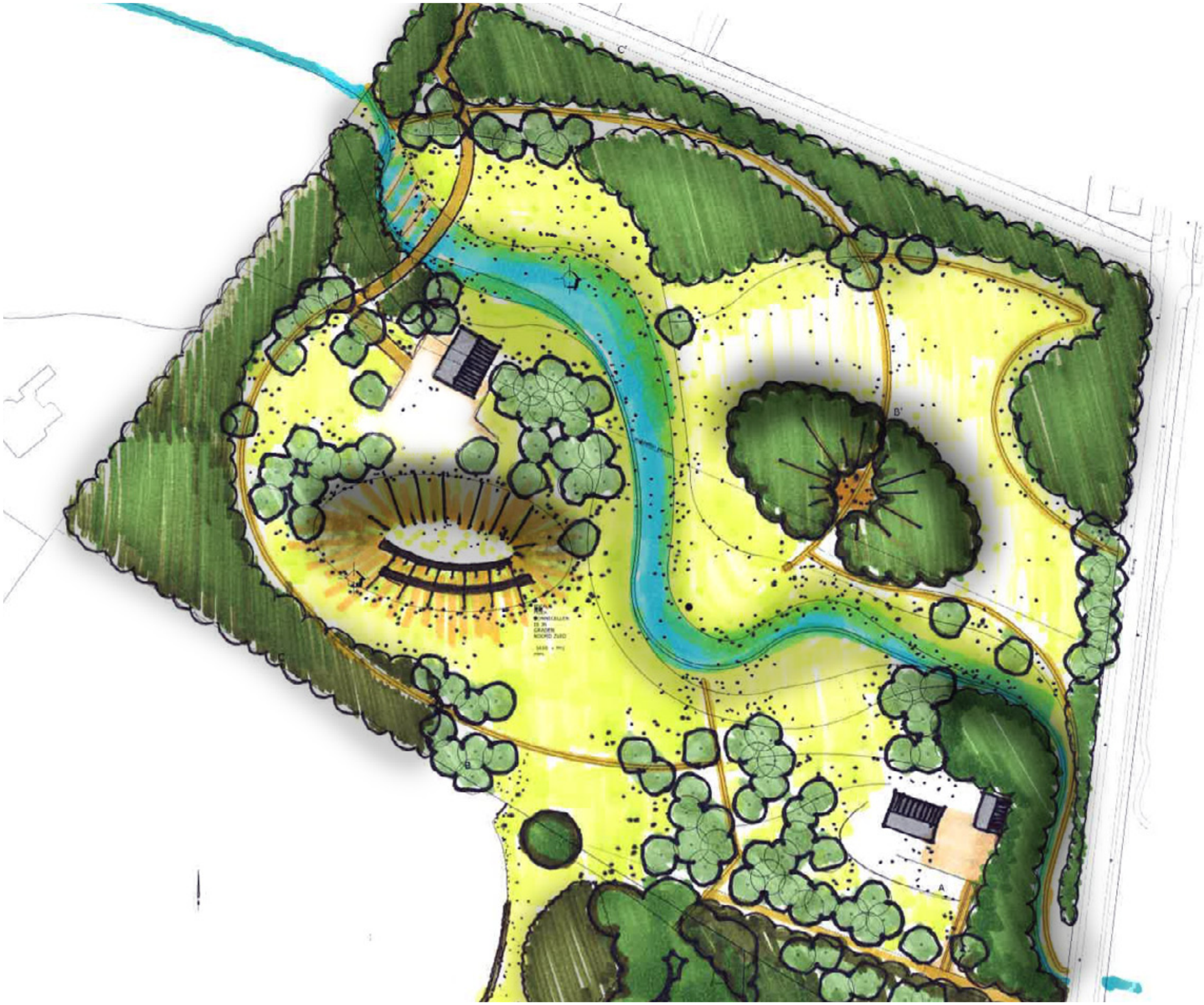
SFEER VIJVER - LAKE





ENGELSE LANDSCHAPSSTIJL - FOLLY

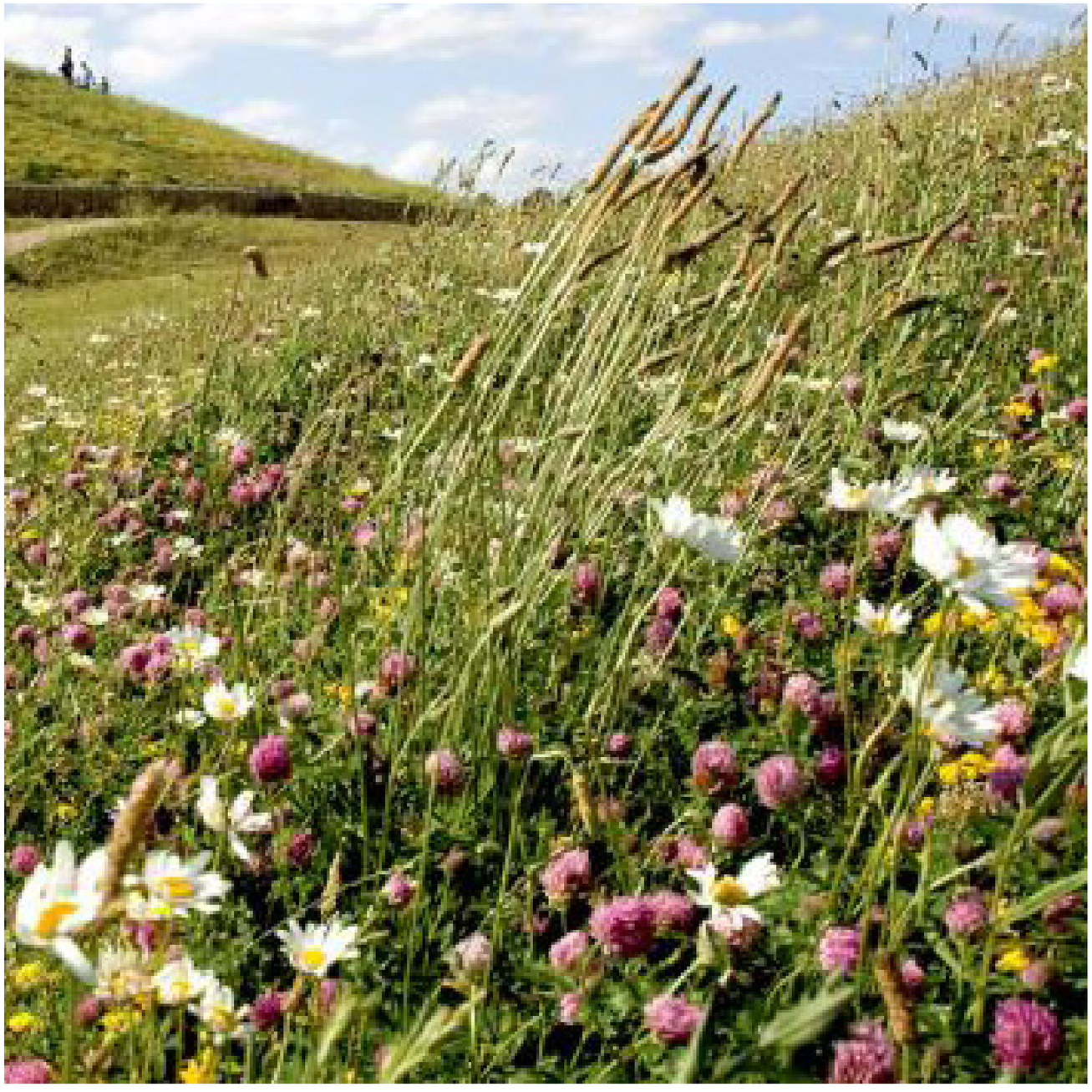
ONTWERP LANDGOED DE TOLBEECK



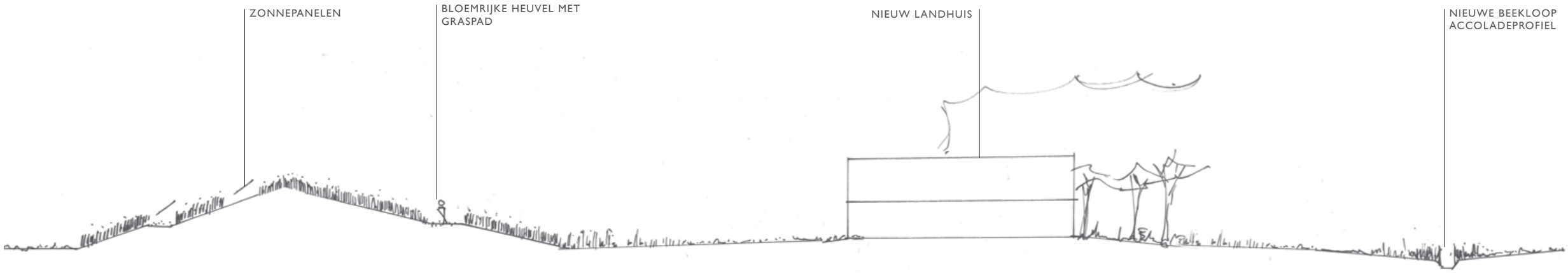
DRIENERBEEK

REFERENTIEBEELD WATER EN NATUUR

ZONNEHEUVEL ACHTER NIEUW LANDHUIS

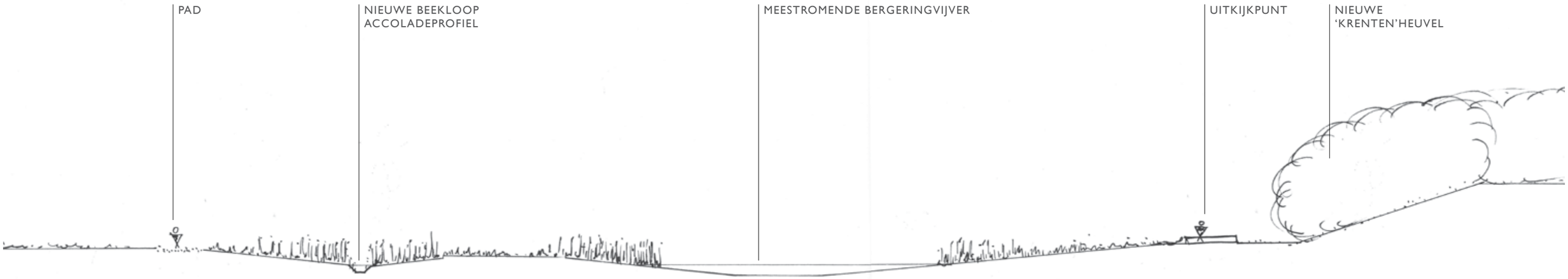


DOORSNEDE ZONNEHEUVEL - LANDHUIS - BEEK



DOORSNEDE BEEK - KRENTENHEUVEL

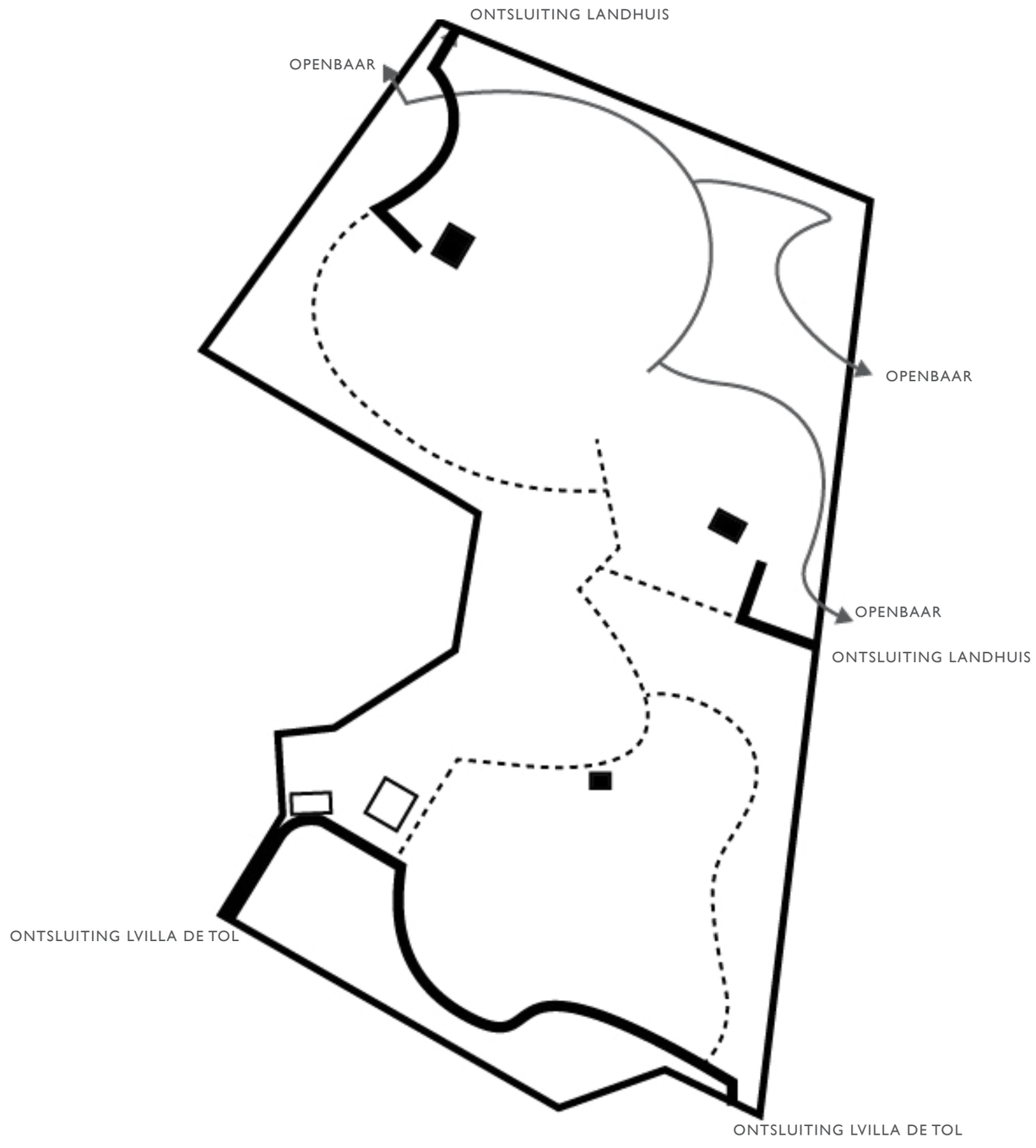
DOORSNEDE BEEK - KRENTENHEUVEL - UITKIJKPUNT



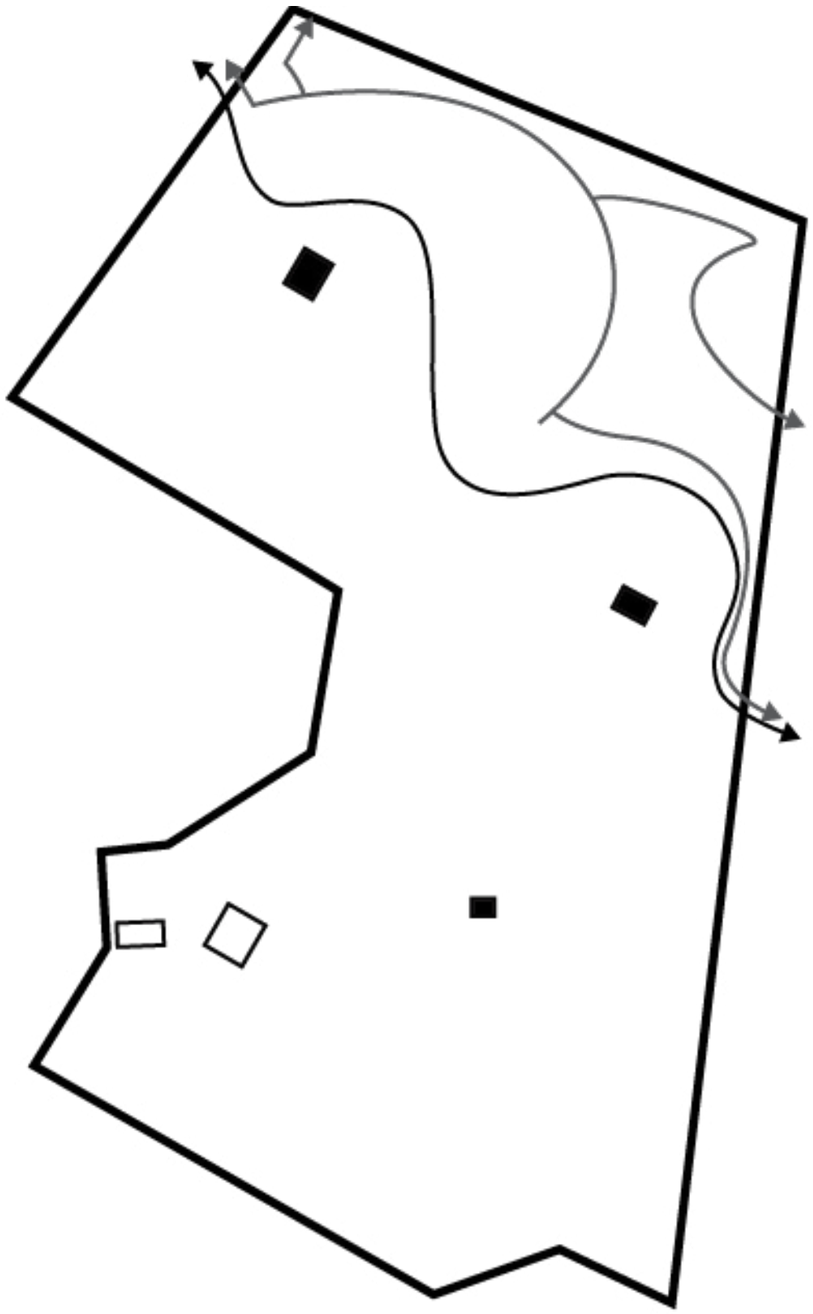
VOORLOPIG ONTWERP VILLA DE TOL EN DE TOLBEECK

Aangepast ontwerp 19 augustus 2015 na advies Monumentcommissie

NIEUWE OPENBARE EN PRIVATE ROUTES



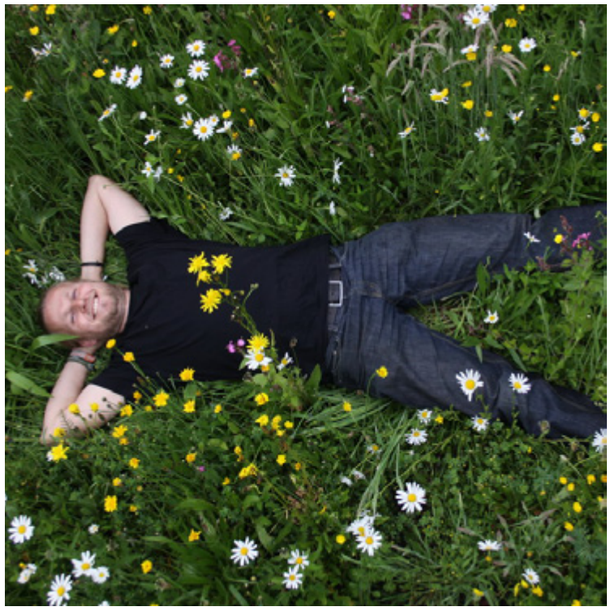
NIEUWE OPENBARE ROUTES I.R.T. BEEK



BELEVING WATER + NATUUR

BELEVING WATER + NATUUR

BELEVING WATER + NATUUR



LANDGOED VILLA DE TOL EN LANDGOED TOLBEECK

COLOFON

Project:	Landgoed de Tol
Projectnummer:	0248
Opdrachtgever:	De heer A. Wispels Hengelosestraat 700 7521 PB Enschede
Uitvoering:	Odin Landschapsontwerpers BV Ernst Machstraat 2 Postbus 115 7440 AC Nijverdal Ramon Postma MLA
Datum:	Presentatie 22 januari 2015 Aangepast aan advies Monumentencommissie 19 augustus 2015
Status:	voorlopig

memo

Waterschap vechtstromen

Aan:	Els Boerrigter
Van:	Otto, Nannie
CC:	Namen van geadresseerden]
Datum:	7/22/2014
Betreft:	Landgoed Tolbeeck, waterloop 20130101, profielaanpassing

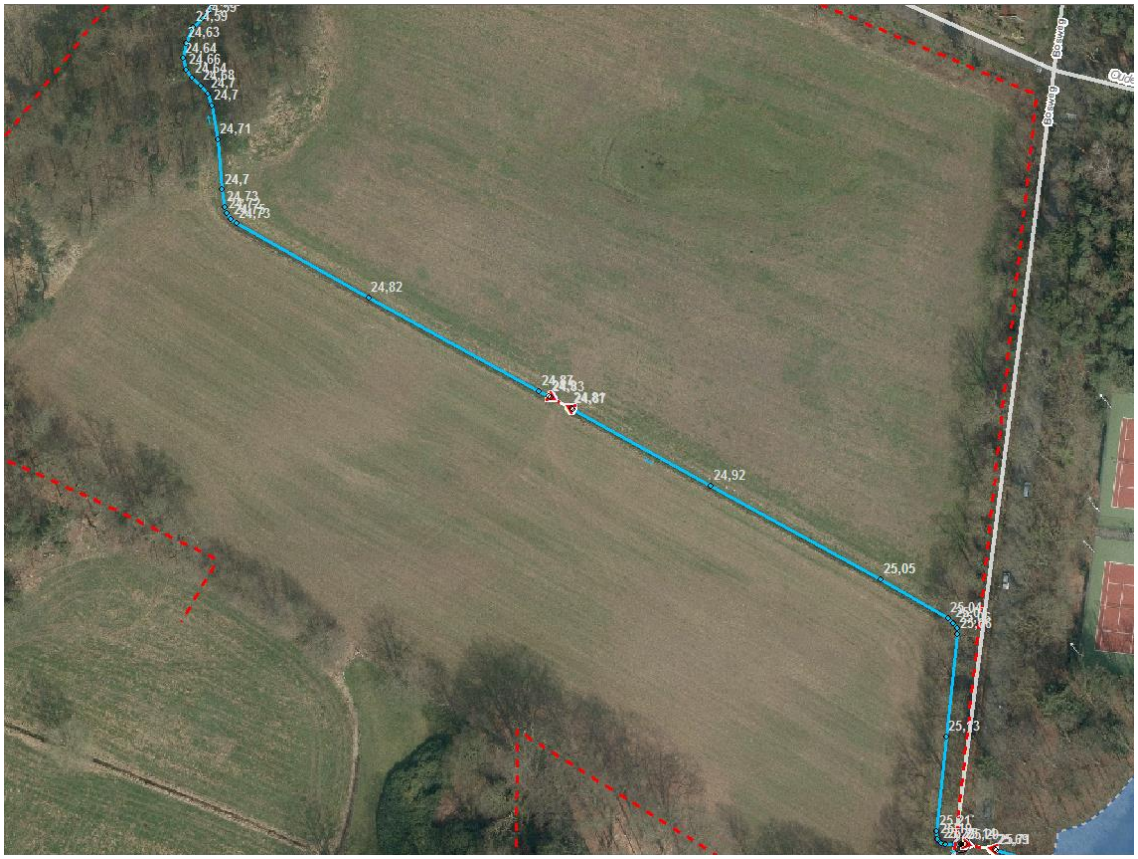
---

Huidig leggerprofiel 20130101

Het landgoed Tolbeeck ligt aan weerzijde van de waterloop 20130101 benedenstrooms de Bosweg in de gemeente Enschede.
De waterloop heeft hier een leggerafmeting van

- Bodembreedte 1,50m
- Talud 1:1,5
- Bodemhoogte afvoervak 190 verloopt rechtlijnig van 25.25 naar 24.20 m+NAP over een lengte van 522m .

De theoretische bodemhoogte van het afvoervak heeft een flink verhang 2m/km. De gemeten profielen (zie plaatje hieronder) laten zien dat de waterloop in het grasland minder verhang heeft (verhang 1,4m/km).



memo

Op de waterloop 20130101 is veel stedelijk gebied aangesloten. Daarnaast is er ook landelijk gebied. Het hemelwater van het stedelijk gebied moet geborgen worden en mag geen groter debiet hebben als een zelfde oppervlakte landelijk gebied.
Geschat stroomgebied landelijk +stedelijk is 300 ha.
Bij een 2Q afvoer is het te verwachten debiet 600 l/sec.
De berekende waterdiepten in de 20130101 benedenstrooms de Bosweg in het legger profiel bij een afvoer van 600 l/sec zijn iets meer dan 50 cm.

Duiker Bosweg

De duiker onder de Bosweg heeft een diameter van rond 600mm en een bok van 25,66 – 25,29 m+NAP. De duiker ligt zo schuin om het hoogteverschil tussen het basispeil van de vijver van het UT terrein en de bodem van waterloop 20130101 te overbruggen. Vroeger lag een bodemval direct benedenstrooms de duiker. Een aantal jaren geleden, tijdens het vervangen van de duiker onder de Bosweg, is de bodemval verwijderd en de duiker schuin gelegd. De bestrating in de Bosweg is boven de duikers klinkers.

memo

De waterloop 20130101 kruist na de Bosweg een grondwal. De grondwal is ter plaatse afgegraven.
De berekende stroomsnelheid in de duiker is bijna 1,5 m/sec bij een hoge afvoer. Een 1/4Q afvoer geeft een berekende stroomsnelheid van 0.7 m/sec. Dit is een hoge stroomsnelheid. Op de foto is te zien dat bodem en taludverdediging is aangebracht benedenstrooms de duiker.

Debieten en waterpeilen

Het berekende debiet in de waterloop 20130101 benedenstrooms de Bosweg is bij een zomerse afvoer van
1/100 Q (zomerse afvoer) ongeveer 2 l/sec
¼ Q (voorjaars afvoer, ongeveer 80 dagen per jaar) zo'n 50 l/sec
Na een 43mm bui gedurende 60 minuten op stedelijk gebied 350 l/sec.
Een 2Q afvoersituatie (1 dag per 100 jaar stationair) 600 l/sec.
Het berekende waterpeil bovenstrooms de Bosweg na de 43 mm bui is 26,30 m+NAP.
Het laagste maaiveld ligt hier op 26.80 m+NAP (bron AHN 0,5 uit 2012).
De aanpassingen in de waterloop 20130101 mogen geen verhogend effect hebben op het waterpeil in de vijver op het UT terrein.

De 2Q situatie in het leggerprofiel geeft een nat oppervlak van 1.13m2 en een stroomsnelheid van 0.53m/sec.

Ontwerp

Meerdere varianten zijn mogelijk:

1. De aanpassing begint vanaf de grondwal en de huidige bodemhoogte wordt min of meer gehandhaafd.
2. De aanpassing begint direct vanaf de bestaande duiker onder de Bosweg.

Ad 1 Huidige bodemhoogte of leggerbodemhoogte handhaven
Profiel bodembreedte 0.5m
Talud 1:5 tweezijdig.

Ad 2 aanpassing vanaf bestaande duiker Bosweg.

Bodemhoogte bij Bosweg 25,29 m+NAP naar 24,90 m+NAP bij het verlaten van het perceel.
(375 m over 0,39m geeft een verhang 1m/km)
Bodemvallen/vistrap aanbrengen naar perceel van de buurman: van 24,90 naar 24,30 m+NAP met stapgrootte van 10 cm.
Gerekend met zomerse wandweerstand = middelhoog tot hoog gras op het talud, geen struiken, riet.
Profiel:
Bodembreedte 0,5 m
Talud 1:5 tweezijdig
Waterdiepte na afvoerpiek stedelijk water ongeveer 0,45m.
Waterdiepte in een 2Q situatie 0.55m.
Of
Bodembreedte 0,3m
Talud tweezijdig 1:5
Waterdiepte bij afvoerpiek ongeveer 0,46m
Bij een 2Q situatie 0,57m
Of
Bodembreedte 0,75m
Talud tweezijdig 1:5
Waterdiepte bij afvoerpiek ongeveer 0,43m.

Daar waar de waterloop 20130101 het landgoed uitstroomt een bodemval leggen om goed aan te sluiten op de bestaande bodem van 24,30 m+NAP.

TOELICHTING

Betreft:	Toelichting ontwerp landgoed Villa de Tol bij presentatie van 22 januari 2015; ten behoeve van de monumentencommissie
Datum:	20 februari 2015
Aan:	Gemeente Enschede
Opgesteld door:	Ramon Postma MLA (ODIN) / Geertjan Takkenkamp (Takkenkamp)

Inleiding

In november 2013 heeft de heer A. Wispels ODIN landschapsontwerpers gevraagd een ontwerp op te stellen voor een nieuw landgoed op de circa 6 ha aangekochte grond, gelegen achter landgoed Villa de Tol, begrensd door de Drienerbrakeweg en de Bosweg. Belangrijk uitgangspunt in het ontwerp is de relatie van het nieuwe landgoed de Tolbeeck met het landgoed Villa de Tol.

De heer A. Wispels heeft in de afgelopen jaren veel tijd en geld geïnvesteerd in het renoveren en restaureren van het landhuis Villa de Tol. Veel achterstallig onderhoud is ingehaald en de villa voldoet weer aan de eisen van deze tijd. Veel aandacht is daarbij uitgegaan naar mooie passende materialen en details. Nu de Villa is gerenoveerd is het tijd voor de tuin en het park.

Op 22 januari 2015 zijn de plannen voor het nieuwe landgoed en de aanpassingen van het bestaande landgoed gepresenteerd aan het Loket Buitengebied van de gemeente Enschede. In het Loket rees de vraag hoe de plannen zich verhouden tot de monumentenstatus (Gemeentelijk Monument) van de Villa en het park. De indruk bestond dat de ontwikkeling van het nieuwe landgoed, dat plaatsvindt op aanpalende landbouwgrond die niet tot het monument behoort, niet aan de monumententoets onderworpen zal zijn. De vraag is of de aanpassingen van het de bestaande tuin/park dat wel zijn. Afgesproken is dat er een beschrijving zal worden aangeleverd aan de heer Haer, waarna verder overleg zal plaatsvinden. Het voorliggende stuk is de beschrijving.

Gemeentelijke monument

Landgoed Villa de Tol is aangewezen als gemeentelijk monument. Het landhuis vertoont een bijzondere combinatie van de Engelse landhuisstijl en neoclassicistische details.

Omschrijving gemeentelijk monument:
Het landhuis staat teruggerooid van Hengelosestraat, vanaf de Bosweg loopt een oprijlaan voor het huis langs. De tuin heeft een landschappelijke aanleg (P.H. Wattez) met grote vijverpartij en een gedeelte met bomen waar tot 1999 een tennishuisje heeft gestaan. Direct voor het landhuis ligt een geometrische rozentuin. De waardering van de buitenplaats is van algemeen belang vanwege

de architectuur- en cultuurhistorische waarde die tot uiting komen in: de typologie, oorspronkelijke functie als buitenhuis, de bouwstijl, de redelijke mate van gaafheid en de ensemblewaarde met de landschappelijke tuin en de naastgelegen boerderij met koetshuis.

Recentelijk heeft de heer A. Wispels het aansluitende bosperceel met een deel van de vijver in eigendom gekregen en aan het landgoed Villa de Tol gevoegd. Dit biedt kansen voor eerherstel van de buitenplaats en de landschappelijke tuin.

Er is helaas geen ontwerptekening van het landschapsontwerp van P.H. Wattez bewaard gebleven of terug te vinden. De enige verbeelding van het ontwerp is de topografische kaart van 1928 waarop de landschapsstijl duidelijk herkenbaar is. De opdrachtgever wil de bestaande verwaarloosde en deels verdwenen elementen van het ontwerp versterken en vernieuwen en daarmee de grandeur aan het landgoed teruggeven die het verdient. Na de villa is het nu de beurt aan de tuin. De Engelse landschapsstijl vormt het uitgangspunt voor het eerherstel van landgoed Villa de Tol.

Engelse landschappsstijl landgoed Villa de Tol

Het oorspronkelijke landschap in de omgeving van de Tol van tot circa 1900 heidevelden met over het maaiveld afvloeiende waterstromen vanaf de stuwwal verder ten oosten van het plangebied. Dekzandruggen vormen een subtiel micro reliëf waartussen soms water langere tijd blijft staan. Dit landschap vormde het vertrekpunt van de Engelse landschappsstijl van Wattez.

De essentie van de Engelse landschappsstijl is de optimale beleving van het landschap. Daarbij werd eveneens het decor van het landschap buiten de perceelsgrenzen onderdeel van de beleving. De horizon vormde als in het 'echte' landschap de begrenzing van het beeld. De tuin en het landschap gaan als vanzelfsprekend, zonder begrenzing in elkaar over. Het totaalbeeld oogt natuurlijk maar is zorgvuldig geënsceneerd.

In het open heidelandschap werden eerst de condities voor het nieuwe landschap gevormd. Door het zorgvuldig plaatsen van bomen, boomgroepen en bospercelen ontstaan intieme besloten plekken en waardevolle grootse zichtlijnen naar het omringende landschap. De locatie van de Villa vormt hierin een bijzondere centrale plek. Deze plek ligt hoger dan het omliggende landschap. Het landschap was in die tijd veel natter. Naar alle waarschijnlijkheid werd de bouwplaats van de Villa verhoogd voor een goede drooglegging en natuurlijk het aanzien van een hoger gelegen villa.
De minimale hoogteverschillen vormen hierbij het uitgangspunt en werden versterkt. De bestaande natte laagte ten oosten van de villa werd vergraven en vormgeven tot een natuurlijk ogende vijver. De vrijgekomen grond werd gebruikt voor het ophogen van de bouwplaats van de toekomstige Villa. Dit is nog steeds in het huidige ontwerp zichtbaar en een kwaliteit.

Huidige kwaliteit van de landschapstuin

In het oorspronkelijk ontwerp was het omliggende landschap een belangrijk onderdeel van de totaalbeleving van het landgoed. De omgeving is de afgelopen 100 jaar sterk veranderd en verstedelijkt. De beleving is daarmee veranderd naar een meer interne beleving van het landgoed.

Door de focus op de interne beleving van het landgoed is de keuze legitiem om de landschappelijke en de tuinonderdelen binnen het landgoed te versterken, te restaureren en te vertalen naar deze tijd met respect voor het gedachtegoed van de Engelse landschapsstijl. Herstel naar een oorspronkelijk ontwerp is niet mogelijk vanwege het ontbreken van een originele verbeelding van het ontwerp en een sterk veranderde context.

De ruimtelijke kwaliteit van het landgoed is de afgelopen decennia afgenomen. Het regulier onderhoud heeft niet kunnen voorkomen dat de kwaliteit van de verschillende tuin- en landschapsonderdelen hard achteruit zijn gegaan. Enkele tuinonderdelen als de rozentuin en de rotstuin zijn deels of helemaal verdwenen. De verhoudingen tussen open en dicht zijn verstoord door boomgroepen en bospercelen die zijn uitgezaaid en dichtgegroeid. De daarmee samenhangende zichtlijnen zijn eveneens verstoord. De kwaliteit en vitaliteit van de bomen en bospercelen is slecht en is er dringend onderhoud nodig. De opdrachtgever is voornemens het onderhoud volgens een zorgvuldig opgesteld onderhoudsplan uit te voeren en daarmee de kwaliteit te versterken en de uitstraling van het landgoed te vergroten.

Nieuwe ontwerp landgoed Villa de Tol

Een hoogwaardige beleving vanuit de villa is essentieel. Het versterken en verhogen van de belevingswaarde in die zichtlijnen vanuit de villa is een belangrijke wens van de opdrachtgever. De belevingswaarde langs de routes worden subtiel versterkt. De attractiewaarde van bijzondere plekken wordt vergroot waardoor de wandeling over het landgoed villa de Tol als van nature van plek tot plek gaat. De routes op landgoed villa de Tol zijn en worden overigens niet opengesteld. Het nieuwe ontwerp van landgoed villa de Tol wordt uitgelegd aan de hand van een wandeling over het landgoed.

Stel een wandeling voor op een mooie zomeravond. De wandeling begint in de voortuin op het bordes van het landhuis.

De voortuin bestond destijds waarschijnlijk uit een geometrische rozentuin. Momenteel ligt er een buxustuin in geometrische vormen waartussen voorheen naar alle waarschijnlijkheid rozen hebben gestaan. De buxustuin en de aanwezige bestrating voor het bordes aan de voorzijde van de woning blijft in het ontwerp gehandhaafd.

Aan de zuidzijde van de oprijlaan, recht tegenover het bordes heeft waarschijnlijk eveneens een verlaagde bloemen- of rozentuin gelegen die in de zuidelijke zichtlijn lag, destijds overgaand naar het omliggende landschap. De zichtlijn is door de stedelijke ontwikkeling verdwenen. De tuin is momenteel niet meer dan een verlaagd grasveld geflankeerd door coniferen met enkele groepen vaste planten. Eerherstel is hier zeker op zijn plaats.

In het nieuwe ontwerp wordt de oorspronkelijke brede ruimte van de verlaagde tuin hersteld. Hiervoor wordt aan de flanken beplanting verwijderd. Daardoor wordt de ruimtelijke relatie met het landhuis hersteld en versterkt. In de brede as die ontstaat vanuit het ronde bordes vanuit de villa wordt aan de overzijde van de oprit een klassieke fontein geplaatst. Hiermee krijgt deze plek belevingswaarde en wordt met stromend water het omgevingsgeluid subtiel gemaskeerd. In de ‘benedentuin’ wordt in een ingetogen grindvlak een robuuste langwerpige border met rijk bloeiende

vaste planten aangelegd. Het ingetogen grindvlak omlijst de border en wordt aan beide zijden geflankeerd door enkele klassieke tuinbanken met daarachter Rododendrons die vervolgens aansluiten op de boomgroepen. De rondwandeling rondom de bijzondere border maakt de nieuwe tuin gastvrijer en draagt bij aan de belevingswaarde.

Vanuit de nieuwe benedentuin lopen wij in de richting van het nieuwe bijgebouw aan de westzijde van het landhuis. Het huidige bijgebouw aan de westzijde wordt vervangen door een nieuw gebouw waarvoor binnen het huidige bestemmingsplan ruimte is. De architectuur van het gebouw wordt getypeerd door een eigentijds koetshuis. De functie wordt het beheergebouw van het landgoed. Achter het bijgebouw ligt de voormalige moestuin met kas. Daar wordt een zwembad aangelegd omgeven door een haag. De kas blijft bestaan evenals de prachtige blauwe regen.

Wij vervolgen onze wandeling langs de noordzijde van de villa. Het prachtige gazon met majestueuze bomen blijft hier gehandhaafd. Vanaf het gazon is kijkend richting het westen over de haag een prachtige zichtlijn het landschap in. In de verte zakt de zon al bijna achter de bomen. Vanaf deze plek is er in de toekomst een zichtrelatie met het nieuwe landgoed de Tolbeeck.

We lopen langs de villa in de richting van de grote vijver die is gelegen tussen de villa en de bosweg.

De vijver is nu voor een groot deel verland. De visuele relatie met het landhuis en daarmee de grandeur van een mooie waterspiegel bij het landhuis is verzwakt. Het recentelijk verkregen eigendom van de gehele vijver biedt de kans die relatie en de gewenste waterbeleving die zo typerend is voor de Engelse landschapsstijl opnieuw vorm te geven.
In het ontwerp wordt de vijver vergroot richting het landhuis. De natuurlijke flauwe oevers gaan geleidelijk over naar het gazon die het landhuis nog steeds omzoomd. De vrijgekomen grond wordt in het nieuwe landgoed de Tolbeeck verwerkt.

Momenteel staat er een klein nietszeggend gebouwtje bij de vijver. Eveneens staat er een onaf gebouw bij de tennisbaan. In het ontwerp wordt in de zichtlijn vanuit de villa, aan de voet van de vijver een eigentijdse follie ingepast. De follie is typerend voor de Engelse landschapsstijl. Deze follie wordt opgenomen langs de herstelde route over het landgoed. Vanaf de plek bij follie is er een prachtig uitzicht over het water met daarachter villa de Tol.

Al verder wandelend komen we in de schaduw van de grote bomen en komen langs de herstelde rotstuin. Momenteel ligt de rotstuin en verloederd en overgroeid bij. Vanuit de herstelde rotstuin is er straks een prachtig zicht op de villa, het landschap en de rode beuk op de grens van landgoed villa de Tol en landgoed Tolbeeck staat.

We lopen langzaam terug over het gazon. Het gras wordt al vochtig, om ons heen dansen de muggen laag over het gras. We nemen plaats in de tuinstoelen op het terras en kijken onder het genot van een glas wijn terug naar onze voetstappen die wij in het vochtige gazon hebben achtergelaten.

##

29 januari 2015

Voorlopig advies landschapskundige – monumentencommissie Enschede
Redengevende omschrijving:

Waardering:
De buitenplaats is van algemeen belang vanwege de architectuur- en cultuurhistorische waarden die tot uitdrukking komen in:
- De typologie; als voorbeeld van een karakteristieke Twentse fabrikantenbuitenplaats met landhuis in een landschappelijke aanleg
- De oorspronkelijke functie van buitenhuis van de textielfabrikant N.G. van Heek
- De bouwstijl waarbij elementen uit de Engelse landhuisstijl zijn gecombineerd met neoclassicistische details
- De redelijke mate van gaafheid van het ex- en interieur
- De ensemblewaarde met de landschappelijke tuin en de naastgelegen boerderij met koetshuis

Het landgoed is al enige decennia in twee delen gesplitst. Recent hebben eigendomswijzigingen plaatsgevonden, waardoor de vijver nu in zijn geheel eigendom is van de aanvrager, evenals de voormalige tennisbaan en bijbehorend huisje. Tevens heeft de aanvrager in 2011 de weilanden aan de noordzijde in zijn bezit gekregen, waardoor sprake is van een aansluitend terrein in eigendom.

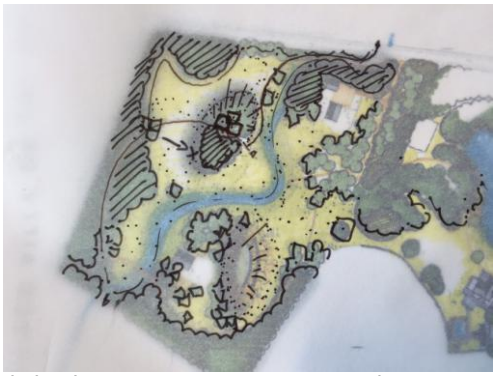
In de hieronder te bespreken aanvraag wordt uitgegaan van een driedeling van het landgoed: landgoed de Tol, landgoed Villa de Tol en landgoed Tolbeeck. Het eerste deel is in handen van de andere eigenaar en betreft het erf met boerderij en koetshuis, en het parkbos ten noorden en (zuid)westen daarvan (totaal ongeveer 33,5 ha). Dit deel van de oorspronkelijke buitenplaats de Tol maakt geen onderdeel uit van de te bespreken aanvraag. De visuele betrokkenheid blijft aanwezig.

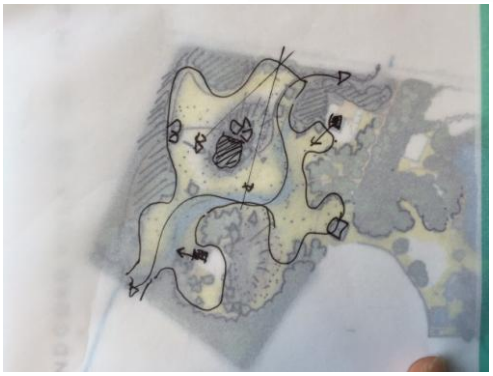
De aanvraag is op 15 april aan de monumentencommissie gepresenteerd en onderbouwd door de landschapsarchitect.
De aanvraag behelst een ‘integraal ontwerp voor het gehele landgoed’, dat wil zeggen Landgoed Villa de Tol (3,5 ha) en Landgoed Tolbeeck (6 ha). De aanvrager wenst eerherstel voor de aanleg van landgoed Villa de Tol en wenst in Landgoed Tolbeeck een landhuis (1000m3 – 2000m3) en op termijn een poortwoning met bijgebouw (750m3 en 75m2) te bouwen. Er heeft contact plaatsgevonden met waterschap Vechtstromen over de door het landgoed stromende Roombeek.

De commissie constateert dat er enkele forse ingrepen worden voorgesteld, die bedoeld zijn om het landgoed weer een nieuwe impuls te geven. De vijver naast de villa wordt in grootte bijna verdubbeld maar behoudt daarbij wel zijn uitstraling als landschappelijk vormgegeven waterpartij. De voortuin wordt teruggebracht tot de oorspronkelijke grootte, waarbij eventueel de ontwerptekeningen van Tjeerd Koning als leidraad kunnen dienen. Bij de aanleg van een nieuw zwembad wordt rekening gehouden met aanwezige richtingen. De commissie ziet dat de ingrepen worden gedaan in de geest van het oorspronkelijke ontwerp en heeft hiertegen geen bezwaar.

De grootste ingreep betreft het weiland. Deze open ruimte, rechthoekig van vorm, maakt plaats voor een combinatie van verschillende ruimtes met vloeiende randen en losse boomgroepen. De in de vorige eeuw rechtgetrokken Roombeek krijgt weer een kronkelend verloop (in overleg met Waterschap Vechtstromen). Dit verloop is historisch niet geheel juist, maar tijdens bezoek aan het terrein is wel gebleken dat goed is gekeken en gebruik is gemaakt van aanwezige verschillen in reliëf.

De commissie constateert dat bij het ontwerp - invulling met twee nieuwe woningen met bijgebouwen, nieuwe boomgroepen en twee verhogingen, waarvan één met beplanting- rekening gehouden moest worden met de eisen van de Natuurschoonwet, de privacywensen van initiatiefnemer en toekomstige bewoners, ruimtelijke en ecologische aspecten. De commissie waardeert de inzet om deze verschillende aspecten te combineren, maar stelt voor om de mate van verdichting die hierdoor optreedt te verminderen. Hiervoor is inmiddels een alternatief voorstel gedaan door de landschapsarchitect, wat door de commissie gewaardeerd wordt, zie bijgevoegde afbeeldingen:





(tekeningen ODIN- Ramon Postma)

Wat betreft de te bouwen woningen en hun directe (tuin)omgeving raadt de commissie aan een beeldkwaliteitplan te laten opstellen. Daarin moet tot uitdrukking komen dat de woningen qua allure ondergeschikt zijn aan de Villa de Tol.
De commissie raadt aan om de in 2010 verschenen Gespreksagenda Buitengoederen hierbij als richtlijn te hanteren:
(http://www.oversticht.nl/images/dynamic/pfd/HOS_GespreksagendaBuitengoederen_LR.pdf)

Anneke Coops

Aandachtspunten en toezeggingen
2014 - 2018

toezeggingen en aandachtspunten **Vet gedrukt = nieuw**			
1	**Grondwaterproblematiek Noord**		15/03/16 bespreking grondwateroverlast met bewoners 24/05/16 onderzoeksbureau TAUW presenteert de resulaten van het onderzoek 16/06/16 wethouder stuurt een memo aan de commissie mbt de pompensystematiek 21/06/16 wethouder geeft mondeling toelichting op de memo 27/09/16 commissie neemt kennis van de memo Grondwaterproblematiek Op 8 december 2016 is middels een memo terugkoppeling gegeven over de enquête naar Stadsdeelcie en geënquêteerden. Het gedeelte van Lonneker met grondwateroverlast krijgt in de week van 6 februari 2017 de enquête. De pompen zijn nog steeds in werking. Het effect wordt na afloop van de pompproef (april 2017) bepaald. De ten opzichte van vorig jaar nu beduidend lagere grondwaterstand komt ook door de weinige regen. Dit voorjaar wordt het gehele onderzoek afgerond. Op 14 december 2016 is het waterinfopunt in servicecentrum Noord geweest. Er zijn zo'n 25 mensen geweest. Samen met andere Twentse gemeenten en het Waterschap zijn we bezig aan de invulling van de website over grondwateroverlast. Deze maand verwachten we die in de lucht te hebben. 09/02/17 De enquête is verspreid in de aandachtsgebieden. Er zal voor de zwaarder getroffenen nog een verdiepingsslag overheen komen. De volgende vergadering wordt een tussenstand medegedeeld; in de stadsdeelcommissie van juni zal het eindverslag worden gepresenteerd. 07/03/17 Wethouder van Agteren heeft in de stadsdeelcommissie van 7 maart 2017 een kort overzicht gegeven van de stand van zaken van het onderzoek. Vervolgens heeft Patrick Spijker, projectleider bij de gemeente Enschede, het onderzoek gepresenteerd en verhelderd. Er was de gelegenheid voor inwoners om vragen te stellen en opmerkingen te maken. Van deze gelegenheid werd door verschillende inwoners gebruik gemaakt. Deze opmerkingen zijn gebundeld en zullen worden meegenomen in het vervolgtraject. In de stadsdeelcommissie van juni zal het eindverslag van het onderzoek worden gepresenteerd.

2	**Bibliotheek en wijkcentrum Twekkelerveld**		22/11/16 In de SDC is gediscussieerd over een aantal onderwerpen; te weten maaien en groen, wonen, voorzieningen en veiligheid. Bij voorzieningen kwam onder meer naar voren dat er de wens is voor een centraal punt in de wijk en dat er zorgen zijn over het mogelijke verdwijnen van de bibliotheek Twekkelerveld. 13/01/17 Terugkoppeling vanuit wethouder van Agteren: De wens voor een centraal punt in de wijk is niet nieuw. Vroeger was er De Sloep als centraal punt. Na bezuinigingen heeft Aliva toendertijd de opdracht gekregen lijntjes te verbinden om de Sloep rendabel te laten draaien. Dit is niet gelukt. De winkel de Raad is gerealiseerd en de samenleving is uitgedaagd zelf andere initiatieven te ontplooien maar daar is weinig respons op gekomen. Er ligt op dit moment ook nog geen concreet plan. Er hebben zich nu 20 inwoners opgegeven om mee te denken/helpen. Met hen zal een gesprek worden ingepland. Wat betreffende de bibliotheek wil de gemeente graag dat die openblijft, maar is er verder contact nodig om een goede oplossing te vinden. Daar is nu ook vanuit de bib zelf nog weinig actie op geweest. - Wethouder gaat contact leggen met verantwoordelijke bibliotheek om te kijken naar uitstel en duurzame oplossing 09/02/17 Wethouder van Agteren geeft aan dat de bibliotheek in april terugkomt met meer informatie richting de commissie. 07/03/17 Stadsdeelvoorzitter Leon Buiting geeft terugkoppeling over de voortgang m.b.t. de bibliotheek Twekkelerveld. Daarbij is aangegeven dat de gemeente deze bibliotheek graag wil handhaven en is aan de bibliotheek verzocht om mogelijkheden hiervoor te zoeken. De commissie van april is uitgevallen, dus zal er in mei een update worden gedaan in de stadsdeelcommissie. Over het wijkcentrum Twekkelerveld vinden binnenkort weer een aantal gesprekken plaats, ook hier wordt de commissie over op de hoogte gehouden. **09/05/17 De directeur van de bibliotheek heeft tijdens de vergadering van 9 mei aangegeven dat de bibliotheek bezig is met een aantal bezuinigingen, waardoor zij ervan uitgaan te kunnen blijven op de locatie in Twekkelerveld. Zo wordt gekeken naar onderverhuur en het vervangen van betaalde krachten door vrijwilligers.**

3	**Huiskamer Mekkelholt**		09/02/17 Tijdens de SDC van 9 februari heeft mevrouw Ester Ziel ingesproken over het thema Huiskamer Mekkelholt. Zij gaf hierbij aan op zoek te zijn naar een nieuwe locatie en droeg daarbij de mogelijkheid van het Kompas aan. Het is de vraag of dit mogelijk is, daarbij moet bijvoorbeeld gekeken worden naar huurprijzen en ook naar mogelijke andere opties. In een memo aan de SDC is uitgelegd wat de gemeente tot dan toe in dit dossier gedaan heeft. Toegezegd is dat SDM actief bezig gaat met het punt en zal proberen tot een goede oplossing te komen. 07/03/17 Tijdens de SDC van 7 maart doet stadsdeelmanager Leon Buiting een update van de situatie. M.b.t. de huiskamer Mekkelholt is er door stadsdeelmanagement naar verschillende opties gekeken. Er is met vastgoed gesproken over de mogelijkheid huisvesting te realiseren in het Kompas. Daarnaast is er een aanvraag gedaan bij initiatiefkracht om de organisatie te ondersteunen. E.e.a. moet nu afgehandeld gaan worden, maar het ziet er veelbelovend uit. **09/05/17 Tijdens de SDC van 9 mei heeft Hadassa Meijer ingesproken over beleid van wijkhuiskamers. Zij vraagt zich af wat de visie van de gemeente op wijkhuiskamers is. Moeten zij zelf de boontjes doppen of wil de gemeente financieel bijdragen?** **Er is vervolgens besproken dat het nodig is de discussie over buurthuiskamers ook stedelijk aan te gaan.**

Besluitenlijst Stadsdeelcommissie Noord 9 mei 2017

Locatie: Basisschool het Zeggelt, Meeuwenstraat 4, Enschede

Tijdstip: vanaf 19:30 uur

Voorzitter: dhr. (Ton) ten Vergert

Secretaris: dhr. (Job) Kantelberg, tel: 06- 46 00 26 97, j.kantelberg@enschede.nl

Aanwezig namens fracties: A. Yilmaz (SP), Y. Hümmels (PvdA), M. Hoeksema (D66), A. Broekman-Veldman (VVD), W. Wijfjes (CDA), J. Joosten (CU), Z. Ceben (BB)

Afwezig: S. van der Veen (OPA), R. Wessels (GL)

AGENDA[1]

1	**Opening** De vergadering is om 19:30 geopend.
2	**Agendapunt Veiligheid en Gezondheid** Wijkteammanager Sander Meijer heeft kort het agendapunt gepresenteerd. Na de inleiding zijn de commissieleden en deelnemers verdeeld over drie groepen. Deze groepen hebben het over de volgende drie thema's gehad: • Stedelijk team huiselijk geweld, van huisverbod, code rood en aanpak loverboy problematiek, (begeleiding vanuit wijkteams: Marion Roerink en Srdan Tisanovic) • Veilig Thuis Twente werkwijze en de samenwerking met de wijkteams Enschede, van meldcode tot aanpak, (begeleiding vanuit wijkteams: Inge Belderbos en Han ten Hove) • Project VWS, Ouderen in veilige handen, project ontspoorde mantelzorg, van meldcode tot financiële uitbuiting, (begeleiding vanuit wijkteams: Suzanne Hanegraaf en Mirjam Wijnands)
3	**Agendapunt Ontwikkeling Mekkelholt** Er is door Celine Knip (projectmanager van de gemeente Enschede) en Esther Mastenbroek (Beltman Architecten) een presentatie gegeven over de ontwikkeling in Mekkelholt. Er was de gelegenheid voor inwoners om vragen te stellen over het plan.
4	**a) Officiële mededelingen** **b) Vaststellen besluitenlijst commissie Noord 7 maart 2017**. **c) Aandachtspuntenlijst/toezeggingen** Hadassa Meijer (Huis voor Verhalen) spreekt in over beleid van wijkhuiskamers. Zij vraagt zich af wat de visie is van de gemeente op dit gebied. Moeten zij zelf de boontjes doppen of wil de gemeente financieel bijdragen? De punten "bibliotheek Twekkelerveld" en "huiskamer Mekkelholt" zullen worden bijgewerkt n.a.v. hetgeen besproken is op 9 mei 2017. Daarbij is aangegeven dat de bibliotheek bezig is met een aantal bezuinigingen, waardoor zij ervan uitgaan te kunnen blijven op de locatie in Twekkelerveld. M.b.t. de huiskamer Mekkelholt is er besproken dat het nodig is de discussie over buurthuiskamers ook stedelijk aan te gaan. Moeten deze structureel gefinancierd worden of moeten ze op eigen benen kunnen staan?

	d) <u>Rondvraag</u> Er zijn geen onderwerpen aangemeld voor de rondvraag.
5	**<u>Zeepkist</u>** Henry Workel stipt twee zaken aan waar hij tegenaan loopt bij burgerinitiatieven. Ten eerste de locatie: hij geeft aan dat het mooi zou zijn als er een plek zou zijn waar je een burgerinitiatief zou kunnen ontplooien zonder vergunning want vergunningen krijgen is veel werk. Ten tweede verzekeringen: op dit moment is een initiatiefnemer vaak niet gedekt voor schade toegebracht aan derden. Hier moet particulier voor verzekert worden wat een evenement duurder maakt. Meneer Workel werpt de vraag op of een collectieve verzekering voor initiatiefnemers geen alternatief zou kunnen zijn.
6	**<u>Sluiting</u>**