Gemeente Enschede

Bijlagen

Bestemmingsplan

Boekelosestraat 257

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 **Overzicht bijlagen en onderzoeksrapporten**

Bijlage 2 **Notitie Geur Grolsch**

Bijlagen regels

Bijlage 1 **Kaart landschapstypen en koesteransichten**

Bijlage 1 Overzicht bijlagen en onderzoeksrapporten

Bijlage 1: Overzicht bijlagen en onderzoeksrapportages

Bijlage 2: Notitie Geur Grolsch

NOTITIE

Onderwerp	Addendum: Toetsing aan lokaal geurbeleid Grolsch
Project	Advies milieu en vergunningen Grolsch
Opdrachtgever	Grolsche Bierbrouwerij Nederland B.V.
Projectcode	121842
Status	concept
Datum	4 november 2020
Referentie	-
Auteur(s)	E.R. Boonstra MSc
Gecontroleerd door	ing. R.W.M. Jansen
Goedgekeurd door	-
Paraaf	
Bijlage(n)	

Aan	Grolsch	D. Platvoet
Kopie	Grolsch	E. Staman

1 INLEIDING

Deze notitie is een addendum bij de notitie uitgevoerde verspreidingsberekeningen van Grolsch[1]. Dit addendum bevat de toetsing aan het lokale geurbeleid van provincie Overijssel[2]. Hierbij wordt de geur van Grolsch op basis van hedonische waarden ingedeeld in een hinderlijkheidsklasse en wordt de geurbelasting van de omgeving getoetst aan het provinciale toetsingskader.

2 TOETSINGSKADER GROLSCH

2.1 Provinciaal geurbeleid

Het toetsingskader ten behoeve van het bepalen van het aanvaardbaar hinderniveau staat beschreven in het geurbeleid van de provincie Overijssel.

[1] Notitie verspreidingsberekeningen Grolsch, Witteveen+Bos oktober 2020, 121842-20-016.362

[2] Beleidsregel Geur bedrijven (niet veehouderijen) Overijssel 2018.

Dit toetsingskader houdt rekening met de (on)aangenaamheid van een geur, indicator hiervoor is de hedonische waarde[1]. Het geurbeleid van provincie Overijssel gebruikt de hedonische waarde -2 ($C_{(H=-2)}$) voor het indelen van de geuren in verschillende categorieën van hinderlijkheid.

Hierbij worden de volgende concentraties bij hedonische score van H=-2 gebruikt voor de indeling in verschillende hinderlijkheidsklassen.

Tabel 2.1 hinderlijkheidsklassen bij hedonische waar H=-2

$C_{(H=-2)}$ (ou_E/m^3)	Beoordeling
< 1,5	Zeer hinderlijk
1,5 - 5,0	Hinderlijk
5,0 - 15,0	Minder hinderlijk
> 15,0	Niet hinderlijk

2.2 Bepaling toetsingskader Grolsch

Om te bepalen welke toetsingswaarden gehanteerd moeten worden voor Grolsch, zal moeten worden vastgesteld in welke hinderlijkheidsklasse Grolsch valt. Hiervoor is informatie nodig over de hedonische waarde van de bepalende geuren van Grolsch.

Bij Grolsch is sprake van een groot aantal geurbronnen. Uit het overzicht volgt dat de grootste geurbronnen zijn: de bronnen 1, 5, 11 en 20. Deze bronnen tezamen zijn verantwoordelijk voor 66% van de gehele geuremissie bij productie van 2,9 Mhl en 62% bij 4 Mhl.

Tijdens de metingen zijn er hedonische waardes bepaald voor het eerste koolfilter en na het tweede koolfilter. De geurstroom voor het eerste koolfilter is een mengsel van brouwlucht (~45%), AWZI (~50%) en CO_2 installatie lucht (~5%), derhalve zal deze hedonische waarde een goede bepaling zijn van de ongereinigde geurbelasting van Grolsch.

De hedonische waarde na het koolfilter is een goede bepaling van de gereinigde geurbelasting van Grolsch met toepassing van gaswasser en koolfilters.

In tabel 2.2 zijn de gemeten hedonische waarde van de metingen aan de pilotinstallatie weergegeven.

Tabel 2.2 Hedonische waardes bepaald tijdens pilotmetingen Grolsch

Locatie	Datum	H = -1 [ou_E/m^3]	H = -2 [ou_E/m^3]
Voor koolfilter 1	26 augustus	5,2	n.k.*
Na koolfilter 2	6 juli	3,9	24**
	26 augustus	6,0	39,5***

* Niet kwantificeerbaar
** Bij slechts één van de drie deelmetingen is deze waarde bepaald
*** Bij slechts twee van de drie deelmetingen is deze waarde bepaald

Uit de meetresultaten van 6 juli en 26 augustus 2020 volgt dat een $C_{(H-2)}$ lastig te kwantificeren is. Dit geeft aan dat de geur als relatief aangenaam wordt ervaren. De $C_{(H-1)}$ kon wel goed bepaald worden en bedraagt 5,2 ou_E/m^3. Voor de menggeur van Grolsch kan derhalve met zekerheid worden gesteld dat $C_{(H-2)}$ groter is dan 5,2 ou_E/m^3 en dat de menggeur tenminste valt in de klasse minder hinderlijk van het geurbeleid.

[1] De hedonische waarde geeft de relatie tussen de concentratie en de (on)aangenaamheid van de geur aan de hand van een schaal van -4 (uiterst onaangenaam) tot +4 (uiterst aangenaam).

Voor de gereinigde geur (bron 11) is de $C_{(H-2)}$ vastgesteld bij een aantal van de metingen op een waarde die valt in de klasse niet hinderlijk. Dit kon echter niet voor alle metingen worden vastgesteld. Wel kan ook voor deze geur met zekerheid worden gesteld dat de gereinigde geur valt in de klasse niet hinderlijk.

Gezien de samenstelling van de ongereinigde lucht en de meetresultaten voor en na de testinstallatie is het aannemelijk dat de indeling in deze klasse ook representatief is voor de andere geurbronnen van Grolsch.

Hieruit concludeert Witteveen+Bos dat de totale geur van Grolsch als 'minder hinderlijk' kan worden geclassificeerd. De richt- en grenswaarden waar voldaan aan moet worden volgens het Overijssels geurbeleid zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Tabel 2.3 Richt- en grenswaardes volgens het beleid van Provincie Overijssel voor minder hinderlijke geuren

	98-percentiel		99,9-percentiel*	
Soort object	**Richtwaarde** ou_E/m^3	**Grenswaarde** ou_E/m^3	**Richtwaarde** ou_E/m^3	**Grenswaarde** ou_E/m^3
Categorie A (wonen)	1,5	5	6	20
Categorie B (werken)	5	15	20	60
Categorie C (overig)	15	50	60	200

* Volgens het geurbeleid moet voor de kortdurende of sterk fluctuerende emissies de 98-percentiel toetsingswaarde vermenigvuldigd worden met factor 4.

3 VERSPREIDINGSBEREKENINGEN

De berekeningen hebben conform de vereisten uit de Activiteitenregeling plaatsgevonden volgens het Nieuw Nationaal Model. Dit model berekent voor ieder uur in een set van meteogegevens de geurconcentratie op een aantal gridpunten in de omgeving. Er is gebruik gemaakt van de module Stacks-G in het softwarepakket Geomilieu 2020.1. In aansluiting op de NTA 9065[1] zijn de meteogegevens van 2005 tot en met 2014 gehanteerd.

De geurcontouren zijn bepaald op basis van de toetsingswaarden uit het Overijssels geurbeleid[2] voor minder hinderlijke geuren, waarbij gekeken wordt naar het 98- en 99,9-percentiel.

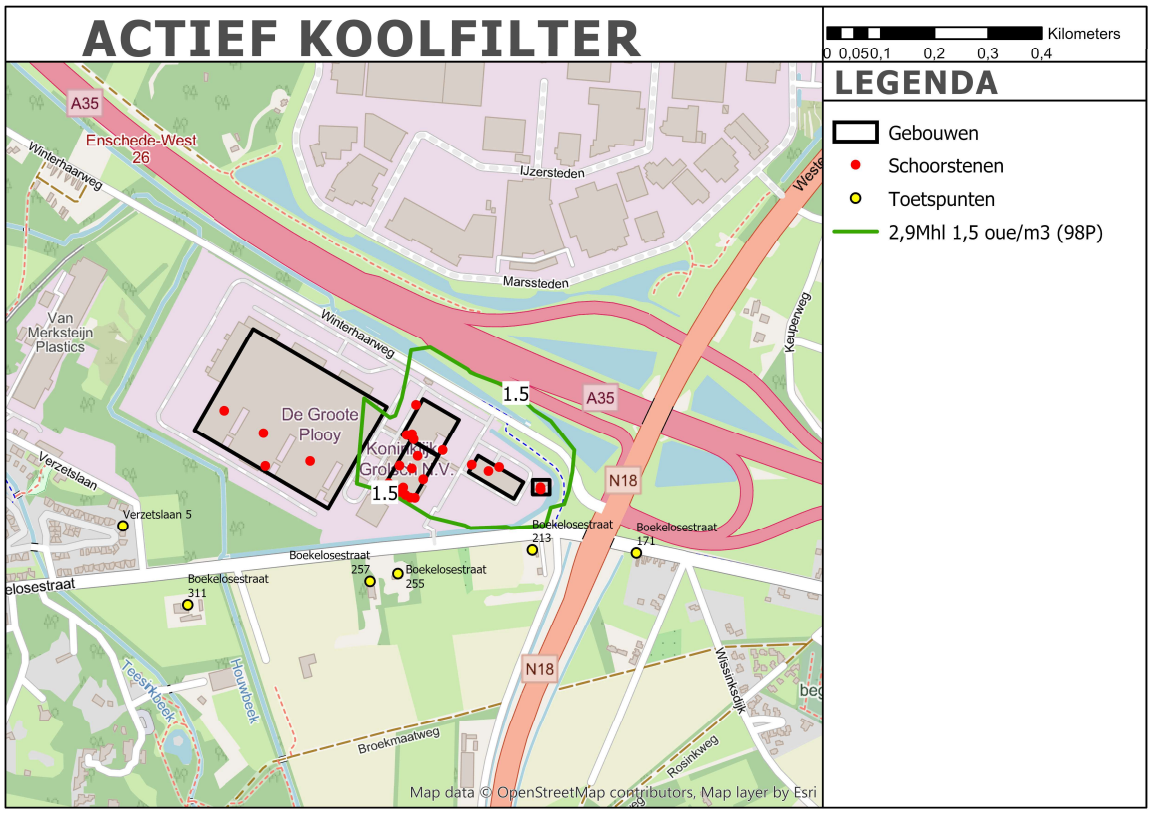
3.1 Geurcontouren Grolsch als 98-percentiel

In de onderstaande afbeeldingen zijn de 98-percentiel geurcontouren opgenomen. Bij productie van 2,9 Mhl is er geen geurimmissie berekend van 5 ou_E/m^3, derhalve is deze contour niet zichtbaar in de afbeelding. Bij productie van 4,0 Mhl is deze geurcontour wel zichtbaar.

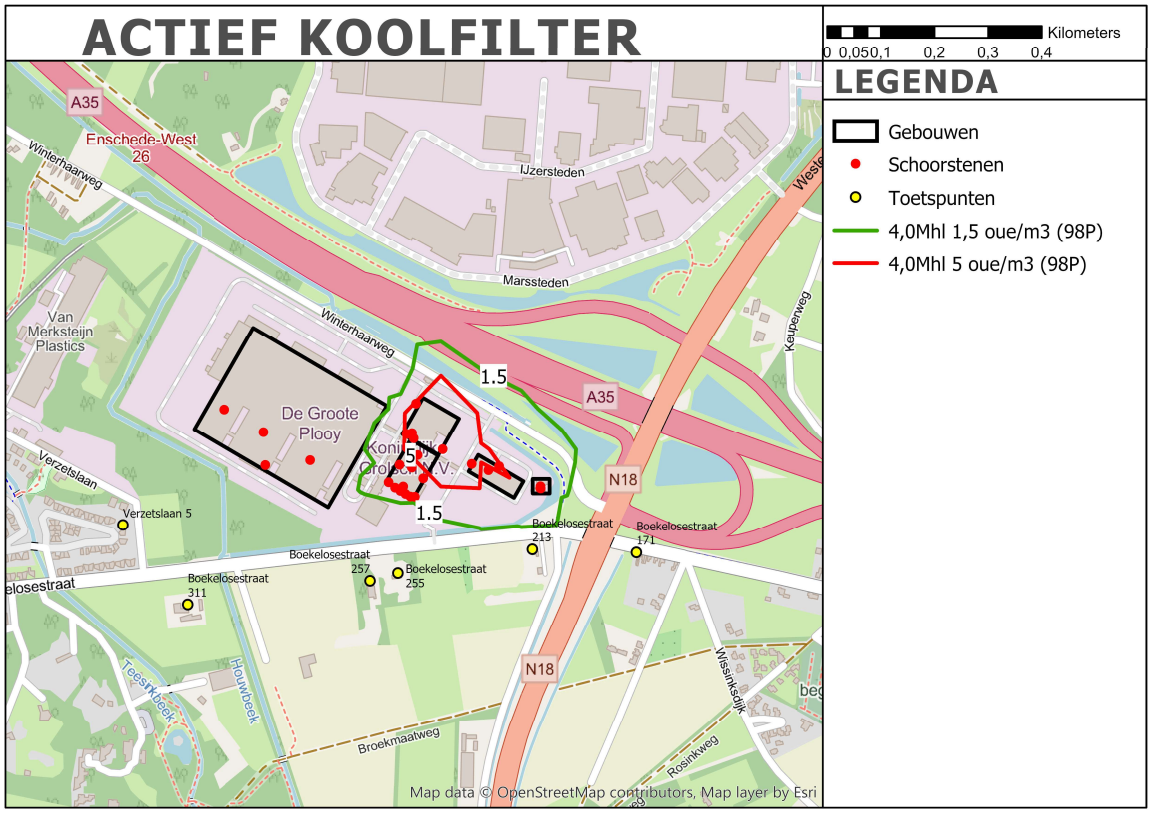
[1] Nederlandse Technische Afspraak (NTA) 9065 voor Meten en rekenen geur.

[2] Beleidsregel Geur bedrijven (niet veehouderijen) Overijssel 2018.

Figuur 3.1 Geurcontour 98-percentiel bij productie van 2,9 Mhl



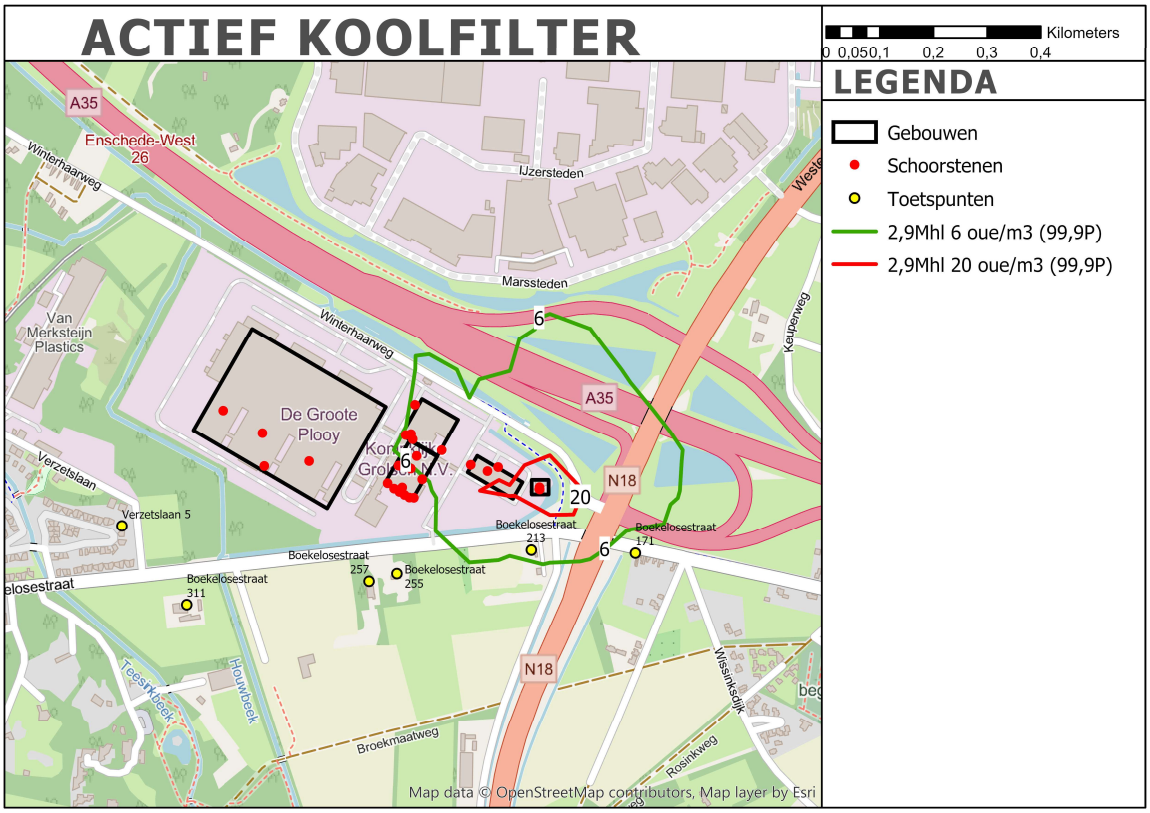
Figuur 3.2 Geurcontour 98-percentiel bij productie van 4,0 Mhl



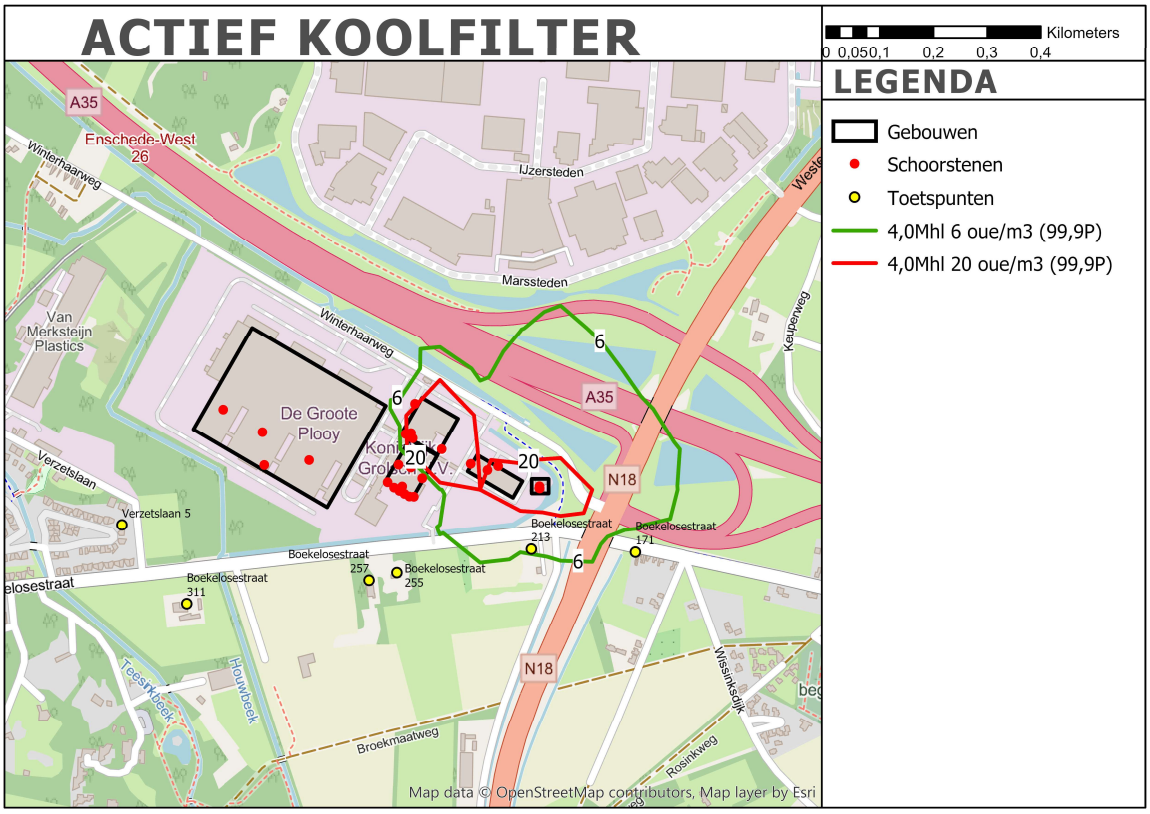
3.2 Geurcontouren Grolsch als 99,9-percentiel

In de onderstaande afbeeldingen zijn de 99,9-percentiel geurcontouren opgenomen.

Figuur 3.3 Geurcontour 99,9-percentiel bij productie van 2,9 Mhl



Figuur 3.4 Geurcontour 99,9-percentiel bij productie van 4,0 Mhl



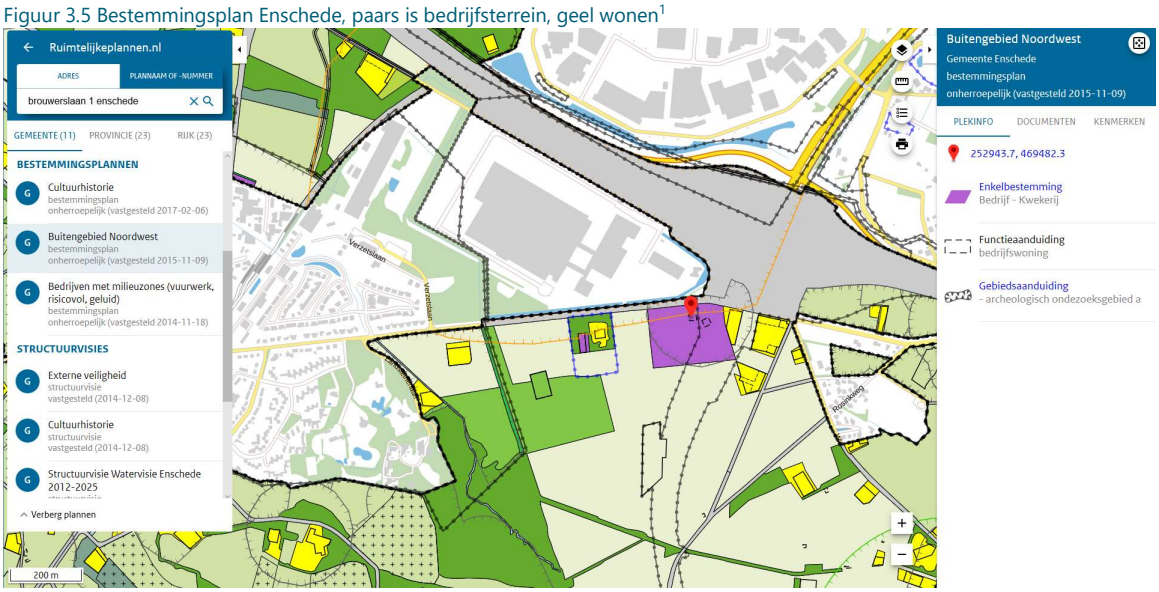
3.3 Toetsing aan het geurbeleid

Voor de 98-percentiel contouren kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan het geurbeleid. De richt- en grenswaardes worden niet overschreden ter hoogte van de nabijgelegen woningen.

De geurcontouren voor het 99,9-percentiel zijn groter dan het 98-percentiel, één van de toetspunten valt binnen de geurcontour van 6 ou_E/m^3als 99,9-percentiel.

Dit betreft de woning aan de Boekelosestraat 213. Uit onderstaande afbeelding kan worden afgeleid dat deze woning gebouwd is in een gebied wat aangemerkt is als bedrijventerrein. Deze woning kan aangemerkt worden als bedrijfswoning. Bedrijfswoningen vallen volgens het geurbeleid in categorie B, hiervoor geldt een richtwaarde van 20 ou_E/m^3 voor het 99,9 percentiel. Aan deze waarde wordt ruimschoots voldaan.

Figuur 3.5 Bestemmingsplan Enschede, paars is bedrijfsterrein, geel wonen[1]

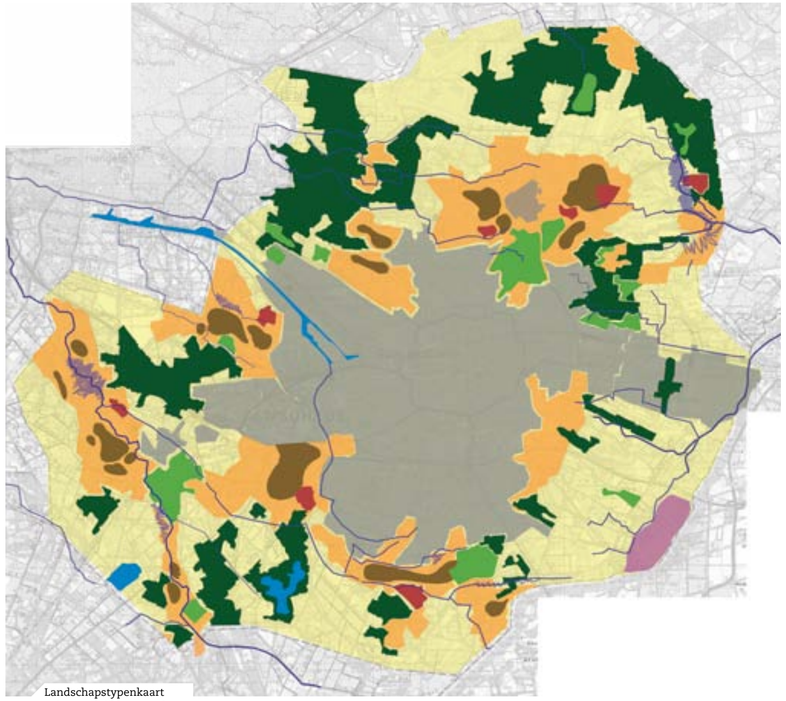


4 CONCLUSIE

Witteveen+Bos concludeert dat de totale geur van Grolsch als 'minder hinderlijk' kan worden geclassificeerd.

Op basis van de toetsing aan het Overijssels geurbeleid kan worden dat bij alle toetspunten in de omgeving van Grolsch voldaan wordt aan het lokale geurbeleid, zowel voor de 98- als de 99,9-percentielwaarden.

[1] Bestemmingsplan gemeente Enschede: Buitengebied Noordwest, onherroepelijk (vastgesteld 2015-11-09)



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.

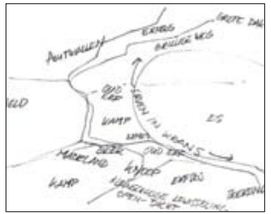
De koesteransichten

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



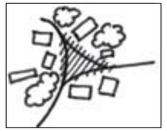
Landschap & bebouwing

- 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









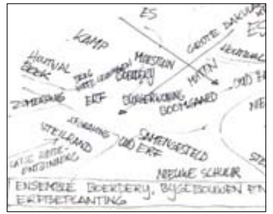
- Herstel oude groenstructuren
- Plekgewijs randen essen/kampen verdichten
- Verbetering historische erfinrichting / beplanting
- Verrassende doorkijkjes
- Verbetering toegang en beleving
- Beheer & onderhoud van landschapselementen
- Veiligstelling oude karakteristieke bebouwing
- Kamp / es met graan
- Inheemse boomsoort en korte gewassen
- Steilranden
- Versterken manifestering es door groen kant eromheen

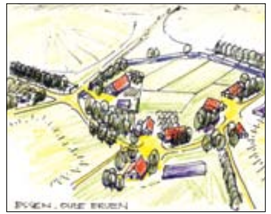


- Grote volumes bos & grote open ruimtes
- Egalisering / vergraven es
- Rechttrekken percelen
- Lange rechte lijnen
- Stedelijke bouwvorm; niet ontworpen voor de plek
- Overdadige versiering
- Grote bouwvolumes naast het hoofdgebouw
- Verwijderen coulissenstructuur
- Kanaliseren beken
- Bomen, kwekerij, 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







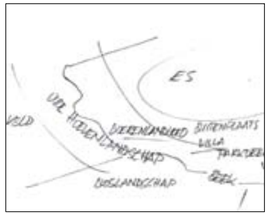
- Verbetering erfinrichting
- Historische kwaliteit verbeteren
- Gebruik inheems boomsoorten
- Versterking erfbeplanting
- Uitbouw erfbeplanting horend bij bebouwing (groene voet)



- 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:

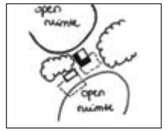
- Het Brunink
- De Kuper
- Hof Espelo

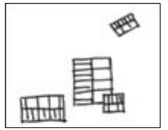




Landschap kort beschreven

- 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

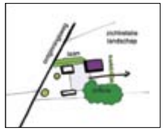
- Rechte wegen, meestal bosrand of wegbeplanting in blikveld aanwezig
- Ingericht t.b.v. agrarisch gebruik
- Open karakter, rationele verkaveling, blokvormig / langwerpig
- Bossen blokvormig met strakke randen
- Zichtrelatie tussen huis en landschap, eenvoudig ontwerp
- Erfbeplanting is schakel tussen 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





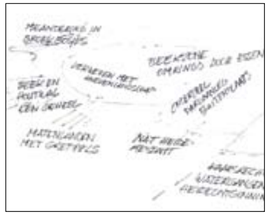
- Losse houtsingels en bomenrijen in lengterichting verkaveling
- Ecologische dooradering door beken en randenbeheer
- Verbetering erfinrichting / beplanting



- 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



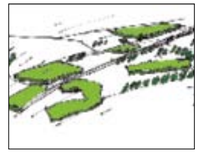


- Doorgaande landschappelijke lijnen handhaven bijv. laan, grasberm, greppel
- Verscholen in het landschap
- Inheems beplantingssortiment
- Instandhouding bladerdak bij woningen in het bos
- Bij (vm) recreatiewoningen een "bostuin", onderdeel bos
- Hagen en grote bomen die het gebouw inkaderen maar niet 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



Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© December 2022, gemeente Enschede

enschede.nl