

Toelichting

Bestemmingsplan
Hengelosestraat 700

Status: Vastgesteld

Hengelsestraat 700

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldende juridische regelingen	4
1.4 Adviezen, vooroverleg en procedure	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Het plan	7
2.2 Behoeftte en beleid	11
2.3 Welstand, beeldkwaliteit en monumentenzorg	14
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets	15
3.1 Omgevingsaspecten	15
3.2 Uitgangspunten nieuwe ontwikkeling	23
3.3 Economische Uitvoerbaarheid	27

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan **"Hengelosestraat 700"** 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

1.3.1 Bestemmingsplan "Drienerbraken – Kristalbad – Landgoed de Tolbeek "

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan "Drienerbraken – Kristalbad – Landgoed de Tolbeek ", dat op 3 juli 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede.

Het perceel heeft daarin deels de bestemming "Groen – Landgoedpark", deels de bestemming "Natuur" en deels de bestemming "Wonen" en met een functieaanduiding "specifieke bouwaanduiding – met lettercode c" voor het reeds bestaande landgoedhuis.

1.3.2 Paraplubestemmingsplannen

Daarnaast gelden de (paraplu)bestemmingsplannen "Kwalitatief sturen op appartementen" (30-09-2019), "Parkeren Enschede" (11-3-2019), "Onzelfstandige bewoning Enschede" (13-11-2017), "Cultuurhistorie" (6-2-2017) en "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid) (18-11-2014).

Cultuurhistorie

Dit "paraplu"bestemmingsplan is vastgesteld op 6 februari 2017. Het plan geldt als een aanvulling op alle geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied van bestemmingsplan "Cultuurhistorie". Het plangebied van voorliggend plan valt daar binnen. Het plangebied valt geheel binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - cultuurhistorie'. Er zijn echter geen gebouwen aangeduid als 'karakteristiek'. Er zijn daarom geen regels doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan. De werking van het bestemmingsplan

"Cultuurhistorie" vervalt met de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

Buitengebied zonnepanelen

Dit 'paraplu'bestemmingsplan is vastgesteld op 2 juli 2018 en maakt het mogelijk om in het plangebied zonnepanelen op het maaiveld te plaatsen. Het is niet wenselijk om in het plangebied van voorliggend plan zomaar zonnepanelen toe te staan, vanwege de cultuurhistorische waarde van het landgoed en het perceel. De regels voor zonnepanelen zijn daarom niet opgenomen in voorliggend plan. De werking van het bestemmingsplan "Buitengebied zonnepanelen" vervalt met de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied. De realisatie van een zonnenveld wordt rechtstreeks in het onderhavige bestemmingsplan geregeld.

Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risico, geluid)

Dit "paraplu"bestemmingsplan is vastgesteld op 18 november 2014 en bevat regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk, risicovolle inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Onderhavige gronden hebben de aanduiding 'vuurwerk uitgesloten' en 'risicovolle inrichtingen uitgesloten'. Dit is doorvertaald in de regels van het onderhavige bestemmingsplan. De werking van het bestemmingsplan "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risico, geluid)" vervalt met de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

Parkeren Enschede

Dit "paraplu" bestemmingsplan dat is vastgesteld op 11 maart 2019, zorgt ervoor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied. De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan. De werking van het bestemmingsplan "Parkeren Enschede" vervalt met de in werkingtreding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

Kwalitatief sturen op appartementen

Dit "paraplu" bestemmingsplan dat is vastgesteld op 30 september 2019, zorgt voor kwalitatieve sturing op de realisatie van appartementen. Dit bestemmingsplan is het toetsingskader voor inkomende aanvragen.

Onzelfstandige bewoning Enschede

Dit "paraplu" bestemmingsplan dat is vastgesteld op 13 november 2017 en heeft als doel om een duidelijk kader te geven waarin medewerking kan worden verleend aan het realiseren van onzelfstandige bewoning.

1.4 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen en participatie

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan worden binnen het plangebied werkzame erkende wijkorganen betrokken. Dit is geen wettelijke procedurestap, maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Hengelosestraat 700"** is geen erkend wijkorgaan actief.

Initiatiefnemer heeft over de plannen overleg gevoerd met de directie burens. De burens hebben aangegeven dat zij daarmee geen problemen hebben".

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 relevante diensten van het Rijk.

Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

Het bestemmingsplan **"Hengelosestraat 700"** maakt ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van de provincie Overijssel aan de orde zijn. Door de beperkte oppervlakte en kwaliteit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) ter plekke, de compensatie en de cultuurhistorische betekenis van de locatie, is er sprake

van een kleinschalige ontwikkeling/ingreep als bedoeld in de provinciale verordening. Een herbegrenzing van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is aan de orde. Voor kleinschalige ontwikkelingen in de NNN is geen toestemming van de provincie noodzakelijk en ligt de afweging bij de gemeente. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel in het kader het 'voorkantsamenwerking' om de benodigde herbegrenzing van het NNN bevestigd te krijgen. De provincie Overijssel heeft laten weten akkoord te gaan met de voorgestelde ontwikkeling en dat de herbegrenzing van het NNN na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, afgehandeld dient te worden. Er hoeft verder geen vooroverleg plaats te vinden.

Conclusie

Het bestemmingsplan "Hengelosestraat 700" maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen of het Rijk in het geding zijn. Aangezien de belangen van de provincie Overijssel (NNN) aan de orde zijn is, heeft overleg met de provincie plaatsgevonden. de provincie staat positief tegenover de beoogde ontwikkeling.

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: "**Hengelosestraat 700**" in voorbereiding te nemen op 11 oktober 2023 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 het Gemeenteblad, het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs "elektronische weg", dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan "**Hengelosestraat 700**" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen wordt gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in het Gemeenteblad.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

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 Planbeschrijving

2.1 Het plan

Voorgeschiedenis

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 nieuw landgoed de Tolbeeck ontwikkeld kan worden. Het plan omvatte op hoofdlijnen het herstel van het toen nog vervallen landgoed De Tol, alsmede de realisering van een nieuw landgoed De Tolbeeck.

Landhuis de Tolbeeck wordt ontwikkeld conform het beleidskader voor landgoederen uit de gids voor het buitengebied "Gids Buitenkans 2008/2010" op basis van de overgangsregeling uit de "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 opengesteld zijn voor wandelaars.



ontwerp 2015

Het bovenstaande ontwerp is planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan "Drienerbraken-Kristalbad-Landgoed de Tolbeeck" dat in 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Huidige ontwikkeling

Een belangrijk deel van de voorgenomen plannen op het 'oude' landgoed De Tol is inmiddels uitgevoerd. Voor een deel van de plannen zijn de ontwerpen, mede vanwege nieuwe inzichten, verder gedetailleerd. Het

betreft:

- de zwembadomgeving en beheergebouw;
- omgeving tennisbaan/padelbaan met paviljoen;
- de zonneheuvel en beek/wetlands in het nieuwe landgoed De Tolbeeck.

Om de beoogde wijzigingen mogelijk te maken is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

Hieronder volgt een korte toelichting per onderdeel van de nieuwe inrichting van het gebied. Het totale ontwerp is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.



ontwerp landgoed 2023

Nadere uitwerking zwembadgedeelte en beheergebouw

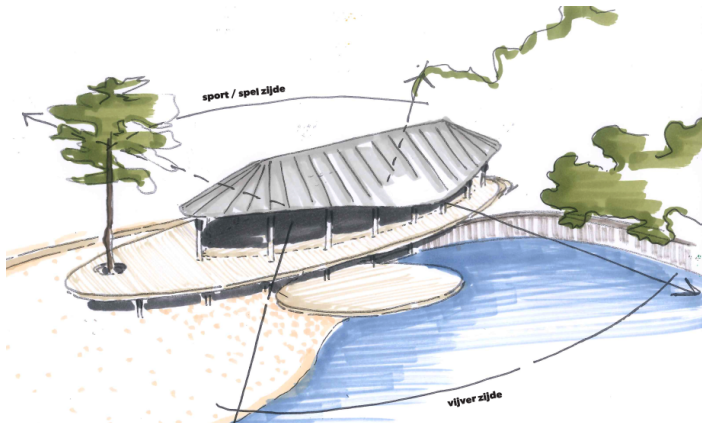
Het zwembad wordt in het landschap ingebed door een deel van het direct aansluitende landschap "op te tillen". Door het optillen ontstaat (deels) een bouwwerk. De oppervlakte van het gebouwde deel van het opgetilde landschap (205m²) wordt gecompenseerd door een verkleining van het volume van het landhuis op de landgoed De Tolbeeck met 70m³ en vergroting van het oppervlak met een natuurbestemming door verkleining van het bouwvlak van het landhuis. Het beheergebouw is reeds vergund.



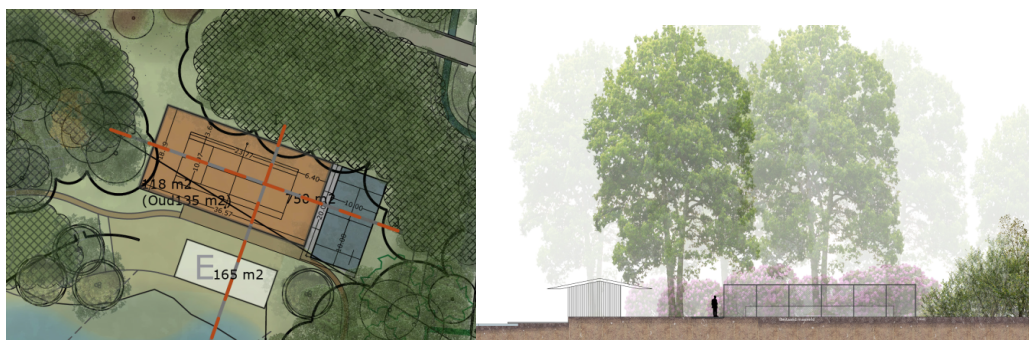


Omgeving tennisbaan/padelbaan met paviljoen

Herpositionering van het tennishuisje en de folley in één architectonisch element (paviljoen) in het landschap. De beide bouwwerken hebben in het huidige bestemmingsplan locaties die, na vormgeving van de vijver en beplanting, niet passend zijn. Beide bouwwerken worden samengevoegd tot één paviljoen dat specifiek voor deze locatie is ontworpen. Het paviljoen krijgt een oppervlak van 165m² als samenvoeging van het tennishuisje (35m²) en de folley (130m²). Het bebouwd oppervlak blijft gelijk maar de locatie wijzigt.



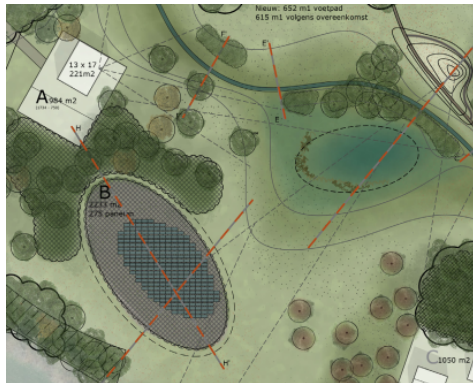
Als gevolg van deze locatiewijziging van het paviljoen, zal ook de locatie van de tennisbaan/padelbaan gewijzigd worden. de nieuwe locatie komt gedeeltelijk in de vigerende bestemming "natuur" te liggen. Deze natuur is nog niet gerealiseerd. De oppervlakte van de tennisbaan en padelbaan die voorheen binnen de natuurbestemming lag zal gecompenseerd worden door de bestemming "Wonen" met bijbehorend bouwvlak te verkleinen. In totaal zal de woonbestemming met bouwvlak 750m² verkleind worden ter compensatie van de ligging van de tennisbaan/padelbaan en de zwembadomgeving. Deze gronden zullen de natuurbestemming krijgen. Het oppervlak aan natuur zal daardoor toenemen.



De zonneheuvel en beek/wetlands in het nieuwe landgoed De Tolbeeck.

Vanuit de wens om het landgoed geheel energieneutraal te maken was voorzien in een heuvel waarop

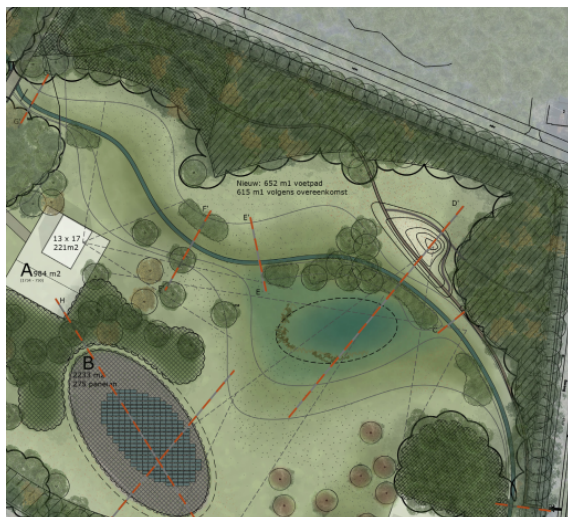
zonnepanelen geplaatst zouden worden. Bij nadere detaillering van deze plannen is gebleken dat de heuvel onvoldoende ruimte biedt voor het benodigde aantal zonnepanelen. Door de panelen enigszins verzonken in het terrein te plaatsen kan wel het benodigde aantal zonnepanelen gerealiseerd worden. De zonnepanelen worden in het maaiveld geplaatst in een ellipsvorm. Er omheen komt een rand van heidebeplanting. De oppervlakte van de locatie voor zonnepanelen wijzigt daarmee niet alleen de vorm en de locatie wijzigen.



ZONNEVELD BINNEN OVALE VORM



De loop van de Roombeek wordt deels aangepast waardoor de wandelpaden een iets ander verloop krijgen. De paden worden opengesteld en nemen in lengte toe.





Landhuis en poortwachterswoning

Door bovengenoemde nadere detaillering van het ontwerp zal de poortwachterswoning iets in noordelijke richting verschoven worden waarbij de omvang en de volumes niet wijzigen. Voor het landhuis zal een verkleining van de bestemming, het bouwvlak en van het volume vastgelegd worden. Zie hiervoor de inrichtingstekening die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen.

2.2 Behoeft en beleid

De ruimtelijke ontwikkelingskoers 'Enschede groeit vanuit het hart'

De ruimtelijke ontwikkelingskoers 'Enschede groeit uit het hart' maakt de Visie landelijk gebied onderdeel van de gemeentebrede opgaven. De ruimtelijke ontwikkelingskoers kent vijf opgaven. Deze Visie wil met de kwaliteiten in het landelijk gebied 'talenten' een aantrekkelijke woon- en leefomgeving bieden. Door de verbinding stad-land zet de Visie in op de inclusieve stad met een versterkte band tussen het bestuur en het landelijk gebied. De Visie landelijk gebied gaat bij uitstek over de duurzame, groene stad.

Stedelijke opgaven uit de ruimtelijke ontwikkelingskoers 'Enschede groeit vanuit het hart'

1. Talent aantrekken en vasthouden
2. Bereikbaarheid van banen
3. De inclusieve stad
4. Een duurzame groene stad
5. Goed bestuur

Visie landelijk gebied Enschede

In de Visie landelijk gebied Enschede wordt aangegeven dat de gemeente grote waarde hecht aan de historische landgoederen in Enschede. De historische ontwerpen van landgoederen, zijn door de grote fysieke en maatschappelijke veranderingen in de huidige tijd, vaak toe aan een vernieuwingsslag. Een meer op de huidige tijd aangepaste vormgeving en gebruik, mits zorgvuldig en in samenhang ontworpen, kan de waarde en betekenis van landgoederen voor de komende decennia borgen. De gemeente steunt, binnen haar beperkte mogelijkheden, de landgoedeigenaren bij nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente wil haar profiel als stad met veel landgoederen benadrukken en benutten. De Visie landelijk gebied stelt daarover: 'De variatie aan landgoederen, met elk hun eigen kwaliteiten vraagt om maatwerk, waarbij de eigenaren flexibel kunnen inspelen op de bijzondere omstandigheden op hun landgoed. Daarbij zet de gemeente het publiek belang altijd voorop'. De Visie verwijst bij het publiek belang naar natuur, landschap en/of cultuurhistorie en naar de zichtbaarheid en toegankelijkheid van landgoederen. De gemeente heeft voorkeur voor ontwikkelingen die bijdragen aan de duurzame en toekomstgerichte exploitatie. Met andere woorden: bij maatwerk kan het behoud van de bijzondere cultuurhistorische waarde van het landgoed een overweging zijn om ontwikkelingen op het landgoed toe te staan die bijdragen aan de financiering van het beheer van het landgoed.

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. Bij de ontwikkeling van het nieuwe landgoed wordt invulling gegeven aan de ambitie voor een energieneutraal landgoed en de ruimtelijke impact te minimaliseren. Het onderhavige bestemmingsplan ter uitvoering van de beoogde ontwikkeling draagt bij aan de stedelijke opgaven van de gemeente Enschede.

Gids Buitenkans 2022

Het betreft een enigszins gewijzigde uitvoering van het ontwerp van het landgoed zoals dat is vastgelegd in het vorige bestemmingsplan "Drienerbraken -Kristalbad-Landgoed de Tolbeek". Het gaat niet om het mogelijk maken van een nieuw landgoed of buitenplaats. De huidige Gids Buitenkans met betrekking tot nieuwe landgoederen/buitenplaatsen is niet van toepassing. Wel dient er getoetst te worden of de beoogde wijziging van het ontwerp nog passend is binnen de randvoorwaarden die bij de toetsing aan het, op dat moment van toepassing zijnde, beleid voor het buitengebied m.b.t. nieuwe landgoederen en buitenplaatsen. Er dient gekeken te worden of de wijziging van de inrichting passend is binnen de afweging die heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Drienerbraken-Kristalbad-Landgoed de Tolbeek".

De stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het nieuwe landgoed zoals die is vastgelegd in het bestemmingsplan "Drienerbraken -Kristalbad-Landgoed de Tolbeek" wordt enigszins aangepast. Naast het toevoegen van bebouwing bij het zwembad en de gewijzigde locatie van de tennis- en padelbaan, het zonneveld en de poortwachterswoning voorziet de voorgestelde wijziging in een verkleining van de oppervlakte aan woonbestemming/bouwvlak en inhoud van het nieuwe landhuis, een vergroting van het oppervlak aan natuurbestemming en een vergroting van de lengte van opengestelde paden op het landgoed. Het beoogde eindbeeld waarin het onderhavige bestemmingsplan voorziet, is passend binnen de uitgangspunten voor het nieuwe landgoed. De uitgangspunten van het oorspronkelijke ontwerp van het Landgoed De Tolbeek uit 2015 zijn intact gebleven: de ontwikkeling van natuur, de natuurlijke beekloop, aanleg van landschapselementen en de inpassing van de opwek van (zonne)energie in samenhang met het nieuwe landhuis, poortwoning en openstelling blijven uitgangspunt.

De Gids Buitenkans 2022 is wel van toepassing als toetsingskader als het gaat om het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN uit de provinciale verordening zijn vertaald naar de Gids Buitenkans 2022.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

De tennisbaan en het paviljoen liggen (gedeeltelijk) binnen het provinciale NNN. In de provinciale verordening is aangegeven dat de Gemeenteraad bevoegd is bij vaststelling van een bestemmingsplan voor relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen de NNN af te wijken van het beschermingsregime mits is aangetoond en verzekerd wordt dat deze wijziging:

- De wezenlijke kenmerken en waarden (wkw) slechts in beperkte mate aantast
- Per saldo gepaard gaat met een versterking van de wkw van het NNN of een vergroting van de oppervlakte.
- Plaatsvindt na een zorgvuldige afweging van alternatieve locaties.

Door de beperkte oppervlakte en kwaliteit van de NNN ter plekke, de compensatie en de cultuurhistorische betekenis van de locatie/geen geschikte andere locaties, is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling/ingreep als bedoeld in de provinciale verordening. Meer info over de toets in het kader van het NNN is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Naast het vastleggen van de natuurbestemming en het inrichtingsplan in het onderhavige bestemmingsplan, zullen de compensatiegronden voor het NNN vastgelegd worden in de provinciale verordening door middel van een herbegrenzing van het NNN.



Tekening compensatiegronden NNN

De gronden waar de compensatie zal plaatsvinden (groen gearceerde gronden op de tekening) zijn nu aangeduid als zone "ondernemen met natuur en water buiten de NNN". Deze gronden zullen bij de toekomstige herbegrenzing binnen het NNN komen te liggen.

Overig beleid

Het aantal woningen blijft bij uitvoering van onderhavig bestemmingsplan gelijk. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan achterwege worden gelaten.

De uitvoering van de meandering van de beekloop zal op basis van de uitgangspunten van het Waterschap Vechtstromen geschieden.

Het bestemmingsplan "Hengelsestraat 700" maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen of het Rijk in het geding zijn.

2.3 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 "Hengelosestraat 700" 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 orangerie, 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, naast de Welstandscommissie, ook voorgelegd aan de monumentencommissie Enschede (15 maart 2022). De commissie is positief over de plannen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Drienerbraken-Kristalbad-Landgoed de Tolbeeck" in 2017 is er een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor de ontwikkeling van het landgoed, zie bijlage 3. Dit Beeldkwaliteitsplan blijft van toepassing bij de onderhavige aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het inrichtingsplan gekoppeld aan de regels van het onderhavige bestemmingsplan om tot de gewenste eindbeeld te komen.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Omgevingsaspecten

Deze paragraaf gaat in op de omgevingsaspecten die mogelijk relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.1 Milieueffectrapportage

Het bestemmingsplan 'Hengelosestraat 700' heeft tot doel de gewijzigde inrichting van het nieuwe landgoed De Tolbeeck mogelijk te maken. Deze beoogde ontwikkeling is geen activiteit als genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarvoor een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

3.1.2 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 en/of de transformatie van bestaande panden naar wonen of een andere geluidgevoelige functie 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. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het ook noodzakelijk zijn dat akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd in situaties dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

In het onderhavige plan worden geen nieuwe gevoelige gebouwen of terreinen mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom geen nader onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting met betrekking tot wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

In het kader van de beoogde realisatie van een tennis- en padelbaan op het landgoed is onderzocht welke geluidbelasting ontstaat op de omgeving van een nieuw aan te leggen padel- en tennisbaan op landgoed De Tol te Enschede. Zie bijlage 4 voor het akoestisch rapport; Adviesburovanderboom, d.d. 3-12-2023.

Vastgesteld moet worden of:

- bij de woningen een goed (aanvaardbaar) woon- en leefklimaat is gewaarborgd
- de inrichting niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering t.g.v. woningen in de nabijheid.

Resultaten

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} t.g.v. alle activiteiten bij de padel- en tennisbaan bedraagt in de immissiepunten 1-3 bij de woningen hooguit 38 dB(A) overdag en 45 dB(A) in de avond. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden. Aan de eisen uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

De maximale geluidniveaus L_{Amax} t.g.v. alle activiteiten bij de padel- en tennisbaan bedragen in de immissiepunten bij de woningen hooguit 60 dB(A) overdag en 62 dB(A) in de avond. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden. Aan de eisen uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

Ruimtelijke toets

De richtwaarden voor de langtijdgemiddelde en maximale geluidniveaus worden bij de woningen niet overschreden. Er zal dus sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Maatregelen

Om de geluidbelasting op de omgeving te beperken kan worden overwogen om:

- de afstand tussen de woning en de padel/tennisbaan te vergroten. Verplaatsing van de voorzieningen zou het uitgebalanceerde ontwerp echter veel geweld aan doen. Dat is zeer ongewenst. Afstandsvergroting is daarmee geen reëel optie.
- een afscherming tussen de woning en de padel/tennisbaan te plaatsen; pas bij een minimaal 3.5 m

hoge afscherming aan de noordzijde van de tennis/padelbaan kan aan de eisen worden voldaan; dat heeft forse invloed op het landschap.

Hogere richtwaarden

Wanneer een 5 dB(A) hogere richtwaarde wordt aangehouden voor de nieuwe woning bij punt 1 kan zonder maatregelen – als besproken in paragraaf 4.4 - aan de richtwaarden worden voldaan. Daarvoor zijn de volgende argumenten relevant:

- de woning ligt nabij de drukke Hengelosestraat
- de tennis/padelbaan worden alleen door de bewoners van Hengelosestraat 700 gebruikt (1 woning).
- de benodigde afscherming moet minimaal 3.5 m hoog zijn om aan de (lagere) richtwaarden te voldoen, hetgeen een forse (landschappelijke en technische) ingreep betekent.

Conclusie Wet geluidhinder

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

3.1.3 Bodemkwaliteit

Algemeen

De nadruk op het bodembeleid in Nederland ligt op de mogelijkheden die de bodem en ondergrond biedt om een locatie te gebruiken. Daaronder vallen ook eventuele bodemverontreinigingen. Drie aspecten om te komen tot een veilig en gezond gebruik van de bodem en ondergrond staan daarbij centraal:

- Het voorkomen van een nieuwe bodemverontreiniging of aantasting van de bodem en ondergrond.
- Het beheren en/of functiegericht saneren van een bodemverontreiniging bij het wijzigen of toekennen van een functie.
- Het beheren van overige bodemverontreinigingen. Dit geldt met name voor locaties waar de functie en/of bestemming niet wijzigt, maar waar door vroegere activiteiten een bodemverontreiniging is ontstaan.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem speelt een rol om vast te stellen of een bestemmingsplanwijziging uitvoerbaar is. Dit is geregeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De Wet bodembescherming kan hierop eveneens van toepassing zijn. Bijvoorbeeld bij de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Er zijn voor zover bij de gemeente Enschede bekend geen bodemonderzoeken op de locatie uitgevoerd.

Bij de vorige wijziging van het bestemmingsplan is geconcludeerd dat er geen bodemonderzoek nodig is om de bestemming te wijzigen. Binnen het gebied zijn een drietal locaties aanwezig waar echter wel een bodemonderzoek nodig is. Alleen is dit niet in het kader van de bestemmingsplanwijziging, maar in het kader van de bouwactiviteit bij het omgevingsvergunningstraject. Het gaat daarbij om het realiseren van het paviljoen, de poortwachterswoning en het graven ten behoeve van de aanleg van een zwembad met bijbehorende bebouwing.

Conclusies

Het paviljoen en de poortwachterswoning zullen in het kader van de omgevingsvergunning (bouwen) onderzocht moeten worden. Dit onderzoek moet voldoen aan de NEN 5740. Ter plaatse van het zwembad is grond verdacht op de aanwezigheid van asbest (asbestsignaleringskaart op www.enschede.nl/ondergrond). Hier is de uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN5707 noodzakelijk.

3.1.4 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 "Hengelosestraat 700" 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 "Hengelosestraat 700" 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 "Hengelosestraat 700" 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 "Hengelosestraat 700" 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 "Hengelosestraat 700" 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 "Landgoed De Tol" is hemelsbreed op ca. 6,5 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 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.

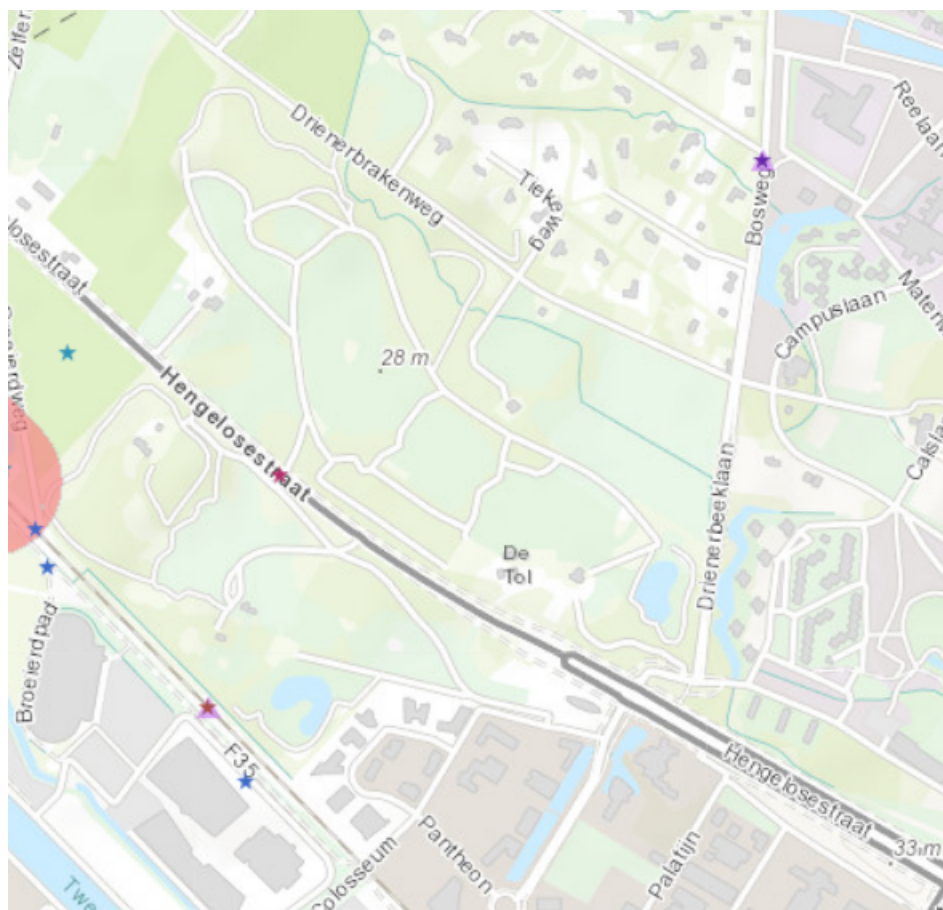
3.1.5 Milieuhindervan bedrijven en inrichtingen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande en toekomstige bedrijvigheid in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Hengelosestraat 700" 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.

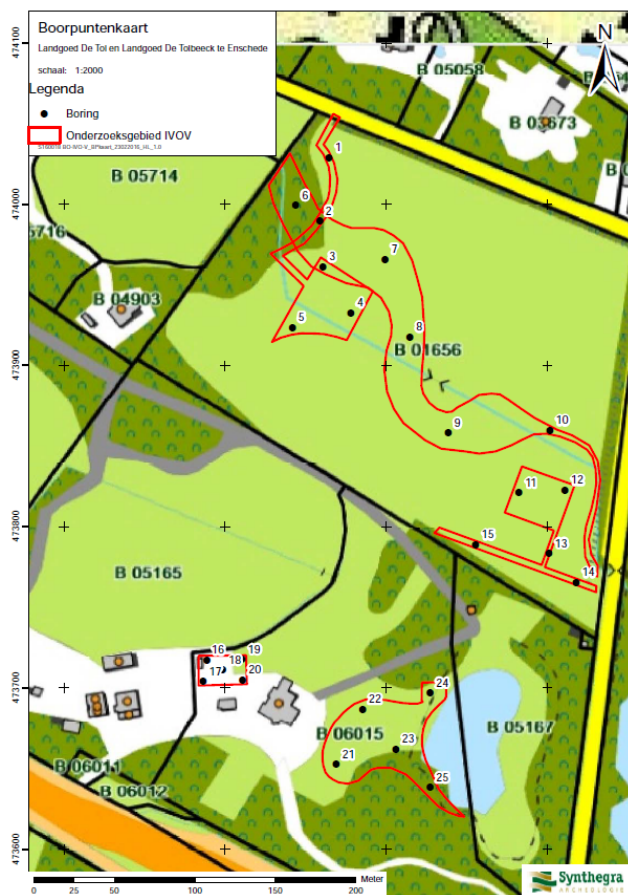
3.1.6 NGE(niet gesprongen explosieven)

De locatie is hengelosestraat 700 is onverdacht met betrekking tot het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten. Onderzoek naar het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten is niet noodzakelijk. Op de bijgevoegde tekening is de explosievenrisicokaart van de gemeente Enschede weergegeven en hierop zijn geen verdachte activiteiten te zien. Werkzaamheden in de bodem kunnen regulier uitgevoerd worden. Mocht onverhoopt toch oorlogsresten aangetroffen worden dient gehandeld te worden conform het protocol toevalsvondsten.



3.1.7 Archeologie

In 2016 heeft er een archeologisch onderzoek plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan "Drienerbraken -Kristalbad-Landgoed de Tolbeek" voor de realisatie van het nieuwe landgoed. Zie onderstaande kaart van het onderzoeksgebied uit 2016.



De vraag is of de oppervlakte van de wijzigingen in het huidige plan met meer dan 2500 m² afwijken van het in 2016 onderzochte gebied. Indien er meer dan 2500m² verstoring dieper dan 50cm plaatsvindt is een nieuw archeologisch onderzoek vereist.

De wijzigingen ten opzichte van het onderzochte gebied zijn:

- De locatie van de beek krijgt een andere vorm (zie onderzochte locatie en het huidige plan) verschil in m² is 1873 m² (zie te wijzigen oppervlakte vorig archeologisch onderzoek)
- Bouwlocatie van het paviljoen met een oppervlakte van 165 m²

Totaal is dit 2038 m² en als hier een foutmarge over gezet wordt van 10% betekent dit tussen de 1834 m² en 2242 m² waardoor onder de oppervlaktevoorwaarde wordt gebleven. Geconcludeerd kan worden dat er geen nieuw archeologisch onderzoek vereist is.

3.1.8 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

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 derhalve op eigen terrein worden verwerkt. De bergingsopgave bedraagt 55 millimeter, gerekend over het verharde oppervlak (daken en bestrating). Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken.

Bergingsopgave

De bergingsopgave is als volgt te bepalen:

- Bestaand verhard oppervlak is ca. 1.570 m²;
- Toename van het verhard oppervlak conform de plannen: 4.765 m²;

In de nieuwe situatie zal er ca. 6.335 m² verhard oppervlak zijn. Berging van 55 millimeter over genoemd

oppervlak betekent een bergingsopgave van 348 m³.

Bergingscapaciteit

Landgoed De Tol en De Tolbeek heeft een totale oppervlakte van 10.7 hectare. Na aftrek van de verharde oppervlakte blijft ruim 10 hectare onverhard oppervlak beschikbaar voor infiltratie van de te bergen 348 m³. In het terrein is in de huidige situatie een vijver aanwezig van ca. 1 hectare groot. Het peil in de vijver laat een verhoging toe van tenminste 25 centimeter, waardoor er in die vijver ca. 2.500 m³ extra waterberging kan plaatsvinden. In de nieuwe situatie zal op De Tolbeek een vijver en plas-dras situatie worden aangelegd met een oppervlakte van ca. 7.000 m². Ook daarin zal ruimte zijn voor een stijging van het waterpeil met ca 25 centimeter en dus een extra bergingscapaciteit van 1.750 m³. Bij deze capaciteit in de vijvers komt dan nog de infiltratie in de bodem. In de nieuwe situatie is nog ca. 8,3 hectare (830.000 m²) gazons, bos en grasland beschikbaar voor infiltratie. De bodems bestaan uit zandgrond met een goede waterdoorlatendheid. Veel regenwater zal daarom infiltreren in de bodem en onderdeel worden van het grondwater.

Conclusie hemelwaterberging

In het plangebied is ruim voldoende bergings- en infiltratiecapaciteit aanwezig om te voldoen aan de bergingsopgave van 55 millimeter over het verharde oppervlak.

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 behoudt 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 ontwateringsdiepte van 0,50 m –mv geadviseerd. Langdurige te hoge grondwaterstanden beïnvloeden de beworteling nadelig.

Bovenstaande inrichtingseisen ten aanzien van wegen en groen hebben betrekking op de openbare ruimte en zijn niet van toepassing op particuliere gronden.

Conclusie

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

3.1.9 Beschermde planten- en diersoorten

In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is de aanwijzing en bescherming van planten- en diersoorten geregeld. Het gaat daarbij niet om de bescherming van individuele planten of dieren maar om te voorkomen dat het voortbestaan van soorten planten of dieren in gevaar komt en dat vaste rust- en verblijfplaatsen en groeiplaatsen opzettelijk worden vernield of verstoord. Hiertoe zijn in deze wet een aantal verbodsbepalingen opgenomen, zoals het verbod op het opzettelijk doden of verontrusten van dieren of het verbod op het plukken van planten. Daarbij is het “nee, tenzij” principe het uitgangspunt, er mag geen schade worden toegebracht aan beschermde dieren of planten tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan en daarbij zorgvuldig wordt gehandeld.

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

Beschermde soorten en het plangebied “Hengelosestraat 700”

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een gewijzigd ontwerp van het nieuwe landgoed te realiseren. Het plan omvatte op hoofdlijnen het herstel van het toen nog vervallen landgoed De Tol, alsmede de realisering van een nieuw landgoed De Tolbeek. Een belangrijk deel van de voorgenomen plannen op het “oude” landgoed De Tol is inmiddels uitgevoerd. De ontwikkeling van het nieuwe landgoed De Tolbeek moet nog (grotendeels) plaatsvinden, de plannen hiervoor zijn inmiddels echter iets aangepast. De uitgangspunten van het oorspronkelijke ontwerp van het Landgoed De Tolbeek uit 2015 zijn intact gebleven: de ontwikkeling van natuur, de natuurlijke beekloop, aanleg van landschapselementen en de inpassing van de opwek van (zonne)energie in samenhang met het nieuwe landhuis, poortwoning en openstelling blijven uitgangspunt. Voor deze ontwikkelingen is in 2016 reeds een natuuronderzoek uitgevoerd, met als conclusie dat de voorgenomen ontwikkelingen niet leiden tot strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de toen nog geldende de Flora en faunawet.

Inmiddels zijn de inrichtingsplannen op sommige punten gewijzigd en hebben we te maken met een ander wettelijk kader (Wet natuurbescherming). Daarom is het natuuronderzoek van 2016 geactualiseerd. De doelstelling van dit onderzoek is om duidelijkheid te verkrijgen over de vraag of door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden ten aanzien van beschermde soorten flora en fauna.

Uit de onderzoeksrapportages (rapporten nr.VKNO/2023/23.06 en VKNO/2023/22.06, d.d. 23 juni 2023, respectievelijk opgenomen als bijlage 6 en 7) blijkt dat negatieve gevolgen op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten. Het aanvragen van een ontheffing bij het bevoegd gezag Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

Gelet op het voorgaande kan op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling kan worden uitgevoerd zonder verbodsbepalingen uit hoofdstuk 3 (beschermde planten- en diersoorten) van de Wet natuurbescherming te overtreden. Het uitvoeren van nader soortgericht onderzoek of het aanvragen van een ontheffing bij het bevoegd gezag Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.1.10 Beschermde natuurgebieden

Natura 2000

Het plangebied van het bestemmingsplan "Hengelosestraat 700" is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden "Lonnekermeer" en "Buurserzand & Haaksbergerveen" zijn op respectievelijk ca. 3,47 kilometer en 8,21 kilometer van het plangebied gelegen.

Om te bepalen of deze ontwikkeling(en) mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben op de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten van de Natura 2000 gebieden "Lonnekermeer" en "Buurserzand & Haaksbergerveen" is door bureau Lycens een voortoets uitgevoerd.

Uit de onderzoeksrapportage (rapport nr. 2023-0229 versie 4.0, bijlage 8) blijkt dat significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van Natura 2000 gebieden op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat het voorliggende plan geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zal hebben en daarmee in overeenstemming is met het bepaalde in de Wet natuurbescherming voor wat betreft het hoofdstuk Gebiedsbescherming.

3.2 Uitgangspunten nieuwe ontwikkeling

In november 2013 heeft de eigenaar aan ODIN landschapsonwerpers 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 nieuw landgoed de Tolbeek ontwikkeld kan worden. Het bestemmingsplan "Drienerbraken – Kristalbad – Landgoed de Tolbeek" is hiervoor opgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan "hengelosestraat 700" maakt enkele wijzigingen in het landschapsonwerp mogelijk.

Landhuis de Tolbeek 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.

3.2.1 Het Landgoed

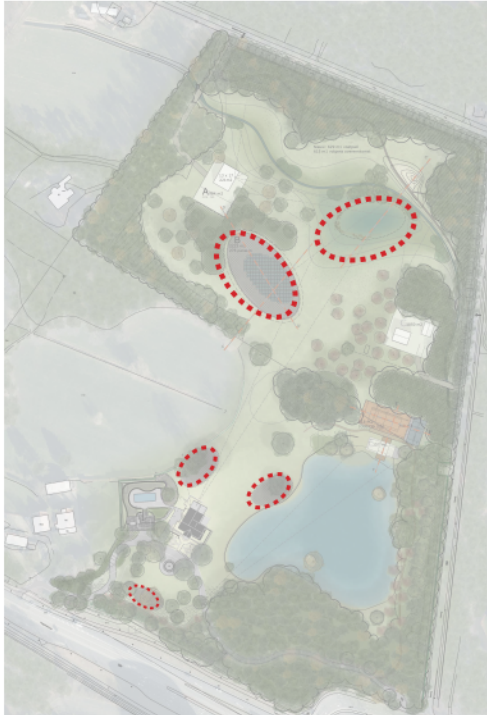
De opdrachtgever wil verwaarloosde en deels verdwenen elementen herstellen en versterken en daarmee de grandeur aan het landgoed teruggeven. Het versterken en verhogen van de belevingswaarde in de zichtlijnen vanuit de villa is een belangrijke wens van de opdrachtgever. Waterbeleving is hierbij belangrijk.

In het aangepaste ontwerp voor het landgoed is een nieuwe balans ontstaan tussen landschap, water, natuur, recreatie en wonen. De randen blijven natuurlijk van karakter met reeds nieuw aangeplante bosranden. De nieuwe Roombeek ligt wat noordelijker maar behoudt in het aangepaste ontwerp zijn meanderende beekloop o.b.v. de uitgangspunten van het Waterschap. De kruidenrijke vegetaties lopen door tot de nieuwe bosrand. Beekbegeleidende struwelen, solitaire bomen en boomgroepen zorgen voor een biodivers, rijk en afwisselend landschap. De paden voor openstelling liggen ten noorden van de beek en geven langs de route een afwisselend beeld en zichtlijnen over het landgoed De Tolbeek. De lengte van de paden neemt in het aangepaste ontwerp zelfs nog iets toe naar 629 meter.

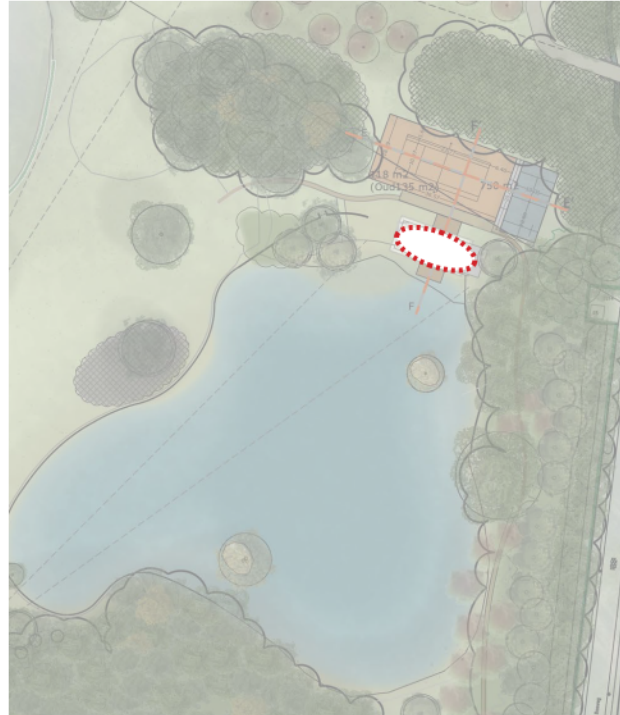
De organische vormtaal sluit aan op de Engelse landschapsstyle van landgoed Villa de Tol. De ovals vormen een nieuw en eigentijds ontwerpmiddel en zijn op landgoed de Tol toegepast in de

beplantingsvakken onder markante bomen. De ovale vorm sluit aan bij de organische beeldtaal van de Engelse landschapsstyle en vormt tegelijkertijd een eigentijdse, leesbare en schaalbare vorm waarbinnen de nieuwe functie of element ruimtelijk wordt opgenomen. Richting landgoed De Tolbeeck schaalt deze vorm op. De ovale vorm wordt aangeplant met heide en hierbinnen wordt het zonneveld t.b.v. een energieneutraal landgoed ingepast. Ook komt de vorm terug in de natte laagte langs van de beek waarbij de vorm met oeverbeplanting leesbaar wordt gemaakt. Het resultaat van het aangepaste ontwerp is een nieuwe balans met kwaliteit, eenheid en rust op beide landgoederen.

"ELLIPSEN IN HET LANDSCHAP"



"ELLIPS & PAVILJOEN"



ovale vormen op het landgoed



nieuwe ontwerp landgoed.

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 1730 m³. 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 zuidoosten van dit landhuis komt een zonneveld. De hoogte van de bouwwerken in het zonneveld is maximaal 2 meter. Door de panelen enigszins verzonken in het terrein te plaatsen kan wel het benodigde aantal zonnepanelen gerealiseerd worden. De zonnepanelen worden in het maaiveld geplaatst in een ellipsvorm. Er omheen komt een rand van heidebeplanting. 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 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 Tolbeek. Het heeft een halfopen zichtrelatie met de natuur en de beek. De inhoud van de woning is maximaal 750 m³ en de inhoud van het bijgebouw maximaal 100 m².

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 Tolbeek ontstaan.

Momenteel ligt de rotstuijn er verloederd en overgroeid bij. Vanuit de herstellende rotstuijn 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 Tolbeek 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 bestaande tennisbaan te verwijderen en een nieuwe tennisbaan met padelbaan aan te leggen.

- 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.

Momenteel staat er een klein gebouwtje (folley) bij de vijver. Eveneens staat er een onaf gebouw bij de tennisbaan. Deze beide gebouwen worden afgebroken en geherpositioneerd in één architectonisch element (paviljoen) in het landschap.

- 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 gebeurt conform de provinciale omgevingsvisie en de gids buitenkans van de gemeente Enschede. In overleg met het waterschap wordt het stroomprofiel van de Roombeek vernatuerlijkt 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 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 struiken 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.

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.

- Opengestelde route en ontsluitingen

Het opengestelde pad loopt voor een deel langs de beek om de belevingswaarde te vergroten.

Het nieuwe landhuis zal ontsloten worden vanaf de Drienerbakenweg en de dienstwoning vanaf de Bosweg.

Voorwaardelijke verplichting inrichting landgoed

De inrichting van het landgoed zal met toepassing van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan worden vastgelegd. Er wordt een inrichtingstekening met toelichting (Bijlage 2 en 3 van de regels) gekoppeld aan een termijn van realisatie zodat op voorhand duidelijk is hoe en uiterlijk wanneer het landgoed ingericht is. Enige flexibiliteit is hierbij aan de orde voor zover dit niet ten koste gaat van het beoogde eindbeeld van het landgoed.

3.3 Economische Uitvoerbaarheid

De realisatie van een nieuw landgoed is vastgelegd in het bestemmingsplan "Drienerbraken-Kristalbad-Landgoed de Tolbeeck" dat in 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Destijds is ook de economische uitvoerbaarheid aangetoond. Het onderhavige bestemmingsplan maakt enkele wijzigingen in de uitvoering van het landgoed mogelijk. Deze wijzigingen zijn van dusdanige aard dat deze niet leiden tot een plan dat niet meer economisch uitvoerbaar is.

De kosten voor de procedure worden verrekend op basis van de gemeentelijke legesverordening. Het kostenverhaal is daarmee voldoende verzekerd en de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan is voldoende aangetoond.

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Februari 2024, gemeente Enschede

