



Strook Enkeerdlaan-Kaapdijk Ruurlo

Goede ruimtelijke onderbouwing

Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV

8 maart 2006

Definitief rapport

9P6312

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders

van Berkelland d.d. 24 APR. 2007

Mij bekend,

ag dekker

de gemeentesecretaris



ROYAL HASKONING

thinking in
all dimensions

**ROYAL HASKONING**

HASKONING NEDERLAND B.V.
VESTIGING ENSCHEDE

Documenttitel Strook Enkeerdlaan-Kaapdijk Ruurlo
 Goede ruimtelijke onderbouwing

Verkorte documenttitel Ruimtelijke onderbouwing Enkeerdlaan-
 Kaapdijk

Status Definitief rapport

Datum 8 maart 2006

Projectnaam Art 19 strook Enkeerdlaan-Kaapdijk

Projectnummer 9P6312

Opdrachtgever Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV

Referentie 9P6312/R006/MMEIJ/RAKLE/Ensc

Colosseum 3
 Postbus 26
 7500 AA Enschede
 +31 (0)53 483 01 20 Telefoon
 +31 (0)53 432 27 85 Fax
 info@enschede.royalhaskoning.com E-mail
 www.royalhaskoning.com Internet
 Arnhem 09122561 KvK

Auteur(s) ir. M. Meijer/ir. B van den Berg

Collegiale toets ing. F. Legters

Datum/paraaf 15/3/06

Vrijgegeven door ing. F. Legters

Datum/paraaf 15/3/06

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1	4	TOELICHTING OP HET PLAN	11	
	1.1	Aanleiding voor het plan	1	4.1	Het idee	11
	1.2	Ligging van het plangebied	1	4.2	De bebouwingszone	14
				4.3	Verkeersbewegingen en ontsluiting	14
2	BELEIDSKADER	3	5	MILIEU EN TECHNISCHE ASPECTEN	17	
	2.1	Rijksbeleid	3	5.1	Bodem en grondwaterkwaliteit	17
	2.2	Provinciaal beleid	4	5.2	Grondwaterbeschermingsgebied	17
	2.3	Gemeentelijk beleid	5	5.3	Waterhuishouding	17
3	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7		5.4	Geluid	17
	3.1	Historie	7	5.5	(Externe) veiligheid	19
	3.2	Archeologie	7	5.6	Luchtkwaliteit	19
	3.3	Landschap	8	5.7	Milieuzonering	19
	3.4	Flora en fauna	8	6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	23
	3.5	Bebouwing en functies	9	7	FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
	3.6	Verkeersstructuur	10			

Bijlagen

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Luchtkwaliteit
Bijlage 3	Verkaveling Strook Enkeerdlaan-Kaapdijk

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het plan

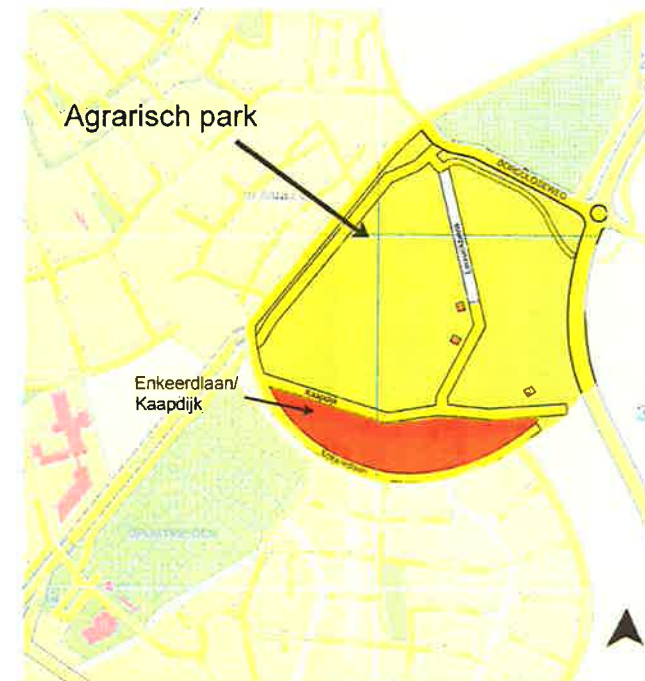
In opdracht van de Exploitiemaatschappij Leusinkbrink heeft Royal Haskoning de ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de strook Enkeerdlaan-Kaapdijk in Ruurlo. Aanleiding hiervoor is het voornemen van de Exploitiemaatschappij Leusinkbrink om de bestaande bestemming voor de strook tussen de Enkeerdlaan en de Kaapdijk te wijzigen. In deze strook is de bouw van enkele woningen reeds mogelijk. Bij de opdrachtgever bestaat echter de behoefte en ziet hij kansen op deze plek een kwaliteitsverbetering te realiseren. Door de kavels qua vorm, grootte, aantal en oriëntatie aan te passen, neemt de ruimtelijke kwaliteit toe (oriëntatie op het resterende landschap in plaats van achterkanten) en sluiten de maat, omvang van de kavels en het aantal beter aan bij de wensen uit de markt. Deze aanpassingen passen echter niet binnen de vigerende bestemmingen¹.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Ruurlo en wordt begrensd door de Enkeerdlaan en de Kaapdijk (rood weergegeven in Afbeelding 1). Aan de noordzijde grenst het zogenaamde Agrarisch Park (zie Bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg)

¹ Bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, Ruurlo 1998

Verbindingsweg), een 'restant' landschap gelegen tussen de bestaande kom van Ruurlo en de Oostelijke verbindingweg (zie Afbeelding 1).



Afbeelding 1: Locatie plangebied

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. De Nota Ruimte is in april 2004 aangeboden aan de Tweede Kamer.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat, onderverdeeld in vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Voor verstedelijking gaat de Nota Ruimte uit van de bundelingstrategie. Bundeling vereist een in onderlinge samenhang geplande optimale benutting van het bestaande bebouwde gebied en tegelijk nieuwe bebouwing daarbuiten. Een belangrijk uitgangspunt ook bij de ontwikkeling van ruimtelijk beleid is dat milieu- en veiligheidsaspecten naast andere belangen vroegtijdig,

gebiedsgericht en geïntegreerd in de planvorming worden betrokken.

Nota Wonen

De Nota Wonen 'Mensen, wensen, wonen – Wonen in de 21^e eeuw' (november 2000) gaat over het woonbeleid voor de periode 2000-2010.

De vijf kernthema's van beleid, zoals deze in de nota zijn beschreven, luiden:

- Zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- Wonen en zorg op maat bevorderen;
- Stedelijke woonkwaliteit verbeteren;
- Groene woonwensen faciliteren.

Waterbeleid 21^e eeuw

De kern van 'Waterbeleid voor de 21e eeuw' (2003) is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan, als overloop in tijden van veel water maar ook als reserve voor tijden van droogte. Waterbeleid 21^e eeuw gaat uit van de strategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', waarbij water pas wordt afgevoerd als het echt niet anders kan.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

In het Streekplan² wordt de Achterhoek omschreven als een dorpenlandschap. Dorpen, gehuchten en buurtschappen ingepast in een kleinschalig mozaïekachtig verwevingslandschap is een kwaliteit van het wonen in de Achterhoek. Deze kwaliteiten dienen in stand gehouden te worden. Dit vraagt om een zorgvuldige benadering van de groei van dorpen en de vormgeving van de randen. Om het karakter van de Achterhoekse dorpen te behouden wordt bij kernuitbreiding gestreefd naar een geleidelijke organische groei die past bij het dorp.

Woonvisie Gelderland

Het kwalitatief woonbeleid is in 2004 neergelegd in de driedelige Woonvisie Gelderland³. Het woonbeleid wordt daarin beschreven als voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de Gelderse bevolking van nu en in de toekomst.

De provincie Gelderland kiest voor een stimulerende en ondersteunende rol richting gemeenten, corporaties en andere partners om zijn deel te geven voor het woonbeleid. De provincie legt een nadruk op kennis,

² Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's, vastgesteld door gedeputeerde staten op 29 juni 2005.

³ Provinciale staten 19 februari 2003. Bestaande uit een algemene woonvisie, een regionale woonvisie en een kwalitatief woonprogramma).

informatie en advies, maar wil ook financiële steun bieden aan gemeenten. De provincie wil het woonbeleid samen uitvoeren en hecht daarom veel waarde aan het maken van goede afspraken. De provincie is partner in wonen.

De provincie Gelderland pleit voor het bouwen van de juiste woning op de juiste plaats op het juiste moment. Ingegaan moet worden op de wensen van de bewoners van de woningen. Dit speelt in op de maatschappelijke ontwikkelingen:

- Van standaard naar keuze; tegenwoordig voldoet een huishouden niet meer vanzelfsprekend aan het traditionele gezinsidee. Mensen maken eigen keuzes en willen hun leefwijze hier op aanpassen;
- Van bouwen naar wonen; de verschillende wensen van mensen lijdt er toe dat het niet meer gewoon is dat er veel en snel woningen gebouwd worden. Bouwen is nu niet meer belangrijk, belangrijk is het wonen, het wonen naar eigen wens.

Keuzevrijheid en identiteit spelen een belangrijke rol bij het bouwen van woningen.

De belangrijkste opgaven van de regionale woonvisie voor de achterhoek zijn:

- De bouwproductie verhogen;
- Zeer veel levensloopbestendig bouwen vooral in of nabij voorzieningencentra;
- Woningplitsing en functieverandering benutten om aan de vraag naar landelijk wonen te voldoen;

- Minder woningen in het dure segment en meer woningen in het goedkope segment bouwen;
- Meer verscheidenheid in woningtypen creëren, mede met behulp van particulier opdrachtgeverschap.

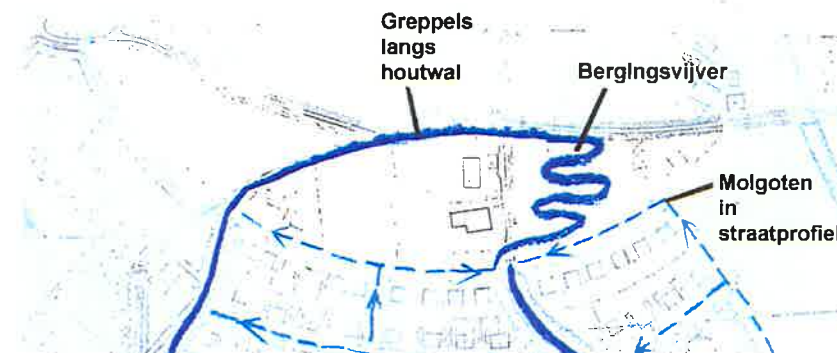
2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg



Afbeelding 2: Enkeerdlaan-Kaapdijk in bestemmingsplan: de mogelijkheid tot het bouwen van drie woningen en de te handhaven boerderij

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg van de gemeente Ruurlo uit september 1998. Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de ontwikkeling van de woonwijk Leusinkbrink. Deze wijk is gerealiseerd ten zuiden van het plangebied.



Afbeelding 3: Het waterhuishoudingsplan

Voor het plangebied staan in het bestemmingsplan, naast de huidige bebouwing, drie woningen aangegeven en is de bouw van 1 woning op het erf van de te handhaven (woon)boerderij mogelijk. Voor de drie woningen wordt in het vigerend plan gedacht aan bijzondere architectuur met grotere bouwhoogte in een groene, weilandachtige omgeving als accenten (en tegenhanger van de woningen in de dorpsrand) in het plan Leusinkbrink. Dit is in een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. De bergingsvijver in het plangebied doet dienst als regenwateropslag voor de wijk Leusinkbrink. De greppels langs en door het plangebied zijn betrokken bij de waterhuishouding.



Afbeelding 4: Groen

Het Agrarisch Park maakt onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg. De hierin mogelijke woningbouwontwikkelingen respecteren het open karakter van het Agrarisch Park.

Ontwikkelingsvisie Ruurlo

De Ontwikkelingsvisie van Ruurlo, in-/uitbreiden wonen en werken' (vastgesteld september 2004), gaat uit van 45-75 eenheden in het Agrarisch park.

Woonkwaliteitsvisie

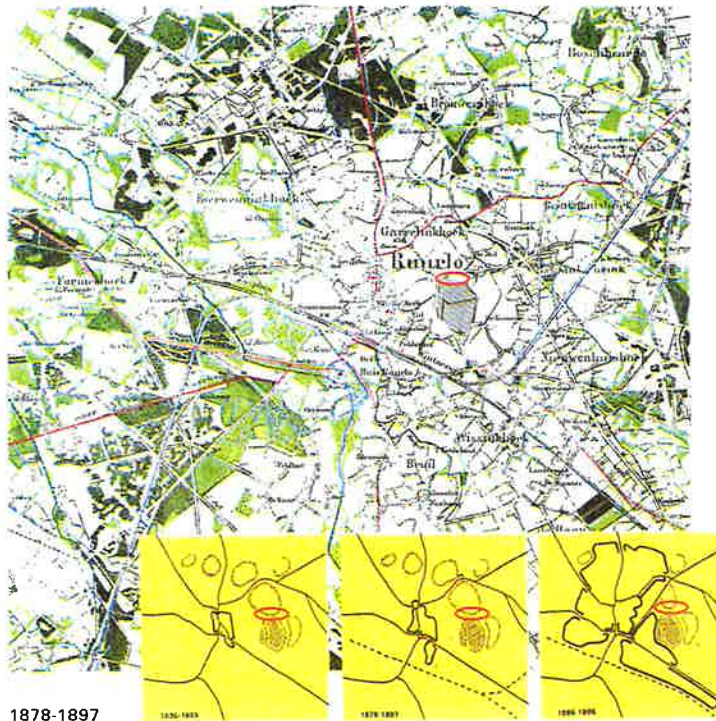
De Woonkwaliteitsvisie van de Gemeente Ruurlo, (augustus 2002) geeft voor het Agrarisch Park voor de periode 2010 – 2014 een inbreiding aan van 60 woningen in een groen dorps woonmilieu. Kenmerken van dit milieu zijn wonen in een lage dichtheid met een eigen identiteit.



Afbeelding 5: Het stedenbouwkundig plan Leusinkbrink

3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historie



Afbeelding 6: Historische kaart

Ontwikkeling van het Plangebied

De Kaapdijk en de oorspronkelijke Leusinkbrink zijn herkenbaar op de kaart van 1878-1897. Tussen de

wegen zijn de essen zichtbaar. Kenmerkend voor de locatie is de ligging aan de rand van essen en historische routes zoals de Kaapdijk en de Leusinkbrink. De huidige ligging van de Leusinkbrink is echter aangepast aan de nieuwe ontwikkelingen van de aangrenzende woonbuurt Leusinkbrink. Met name de hoogteverschillen door de aanwezigheid van essen, met name zichtbaar direct ten noorden van het plangebied, zijn voor deze locatie kenmerkend.

3.2 Archeologie

De locatie is gelegen in een gebied waar, conform het (ontwerp) streekplan Gelderland 2005, de verwachtingswaarde op waardevolle vondsten hoog is. In opdracht van de Exploitatie Maatschappij Leusinkbrink BV heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een bureau en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in het rapport 'Plangebied Leusinkbrink te Ruurlo: deelgebied Enkeerdlaan' (RAAP-notitie 1291) vastgelegd.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het cultuurdek volledig verstoord is. Uit het veldonderzoek blijkt dat er wel enkele archeologische indicatoren zijn aangetroffen, maar dat deze afkomstig zijn uit geroerde gronden en dateren uit de Nieuwe Tijd. Deze vormen derhalve geen aanleiding om de aanwezigheid van een archeologische vindplaats te vermoeden. Er wordt door RAAP ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen.

3.3 Landschap

Landschapselementen

Het landschap van Ruurlo is onderdeel van een uitgestrekt oud-bouwlandcomplex, dat is opgebouwd uit een veelheid van tegen elkaar aangelegene essen. Tussen de essen, in de voegen van dit patroon, zijn vaak (zand)wegen en paden gelegen. Oorspronkelijk waren al deze essen omgeven door een hakhoutsingel maar die zijn nu gedeeltelijk verdwenen. Verder wordt het essenlandschap gekenmerkt door een onregelmatige verkaveling, houtsingels, verspreidstaande oude bebouwing, oud ontgonnen grasland afgewisseld met bouwland en zichtbare hoogteverschillen.

Het plangebied is gelegen tussen deze essen. Bestaande hoogteverschillen, met name zichtbaar in de omgeving van het plangebied, zullen, indien technisch mogelijk, worden gehandhaafd.

3.4 Flora en fauna

In opdracht van de Exploitatie Maatschappij Leusinkbrink BV heeft Witteveen + Bos een ecologische quickscan uitgevoerd ('Ecologische quickscan Bestemmingsplan Leusinkbrink Locatie Enkeerdlaan; 2 augustus 2005).

Geconcludeerd wordt dat de locatie Enkeerdlaan een zekere ecologische waarde heeft voor beschermde vaatplanten, amfibieën en zoogdieren. Naar verwachting vallen de aanwezige soorten (uitgezonderd vleermuizen) onder het vrijstellingsregime van de Flora- en Faunawet.

Voor deze soorten hoeft geen ontheffing van deze wet te worden aangevraagd.

Daarnaast zijn broedvogels (middelste beschermingsregime) aanwezig. Voorkomen dient te worden dat broedende vogels worden verstoord. Door de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart-half juli) te starten en vanaf dat moment continu door te werken, wordt voorkomen dat broedende vogels worden verstoord. Er hoeft dan geen ontheffing te worden aangevraagd.

Vleermuizen (zwaarste beschermingsregime) kunnen in de bestaande behuizing gevestigd zijn en gebruiken het gebied naar verwachting als foerageergebied. Mogelijk zijn in de bestaande bebouwing verblijfsplaatsen aanwezig. Indien bebouwing wordt gesloopt, dient nader onderzoek naar de aanwezigheid van de vleermuizen gedaan te worden. Zo niet, worden ten aanzien van vleermuizen geen verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet overtreden en hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Ten aanzien van de soortengroepen insecten, reptielen en vissen worden geen beschermde soorten in het plangebied verwacht.

Daarnaast is nog onderzocht of de ontwikkeling van het plangebied negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden in de omgeving, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, een Speciale Beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn en een Natuurbeschermingswetgebied. Dan wel door de afstand, dan wel door de afscherming door tussenliggende

infrastructuur en bebouwing, worden er geen negatieve effecten verwacht.

3.5 Bebouwing en functies

Functies

In het dorp Ruurlo zijn voldoende voorzieningen. De winkels in het centrum en het station liggen op loopafstand en scholen op 1 kilometer afstand en het plangebied grenst aan sportvelden. Ten noorden van het plangebied zijn volkstuinten en een begraafplaats te vinden. De locatie van de volkstuinten betreft een tijdelijke locatie.

Ten zuiden en ten westen van het plangebied liggen woonwijken en in het aangrenzende zogenaamde Agrarisch Park liggen nog enkele gegroepede woningen.

In het plangebied is een hobbyboer te vinden (Leusinkbrink 7). De overige ruimte wordt gebruikt als paardenwei en een deel als waterbergingsvijver voor de wijk Leusinkbrink.

Bebouwing

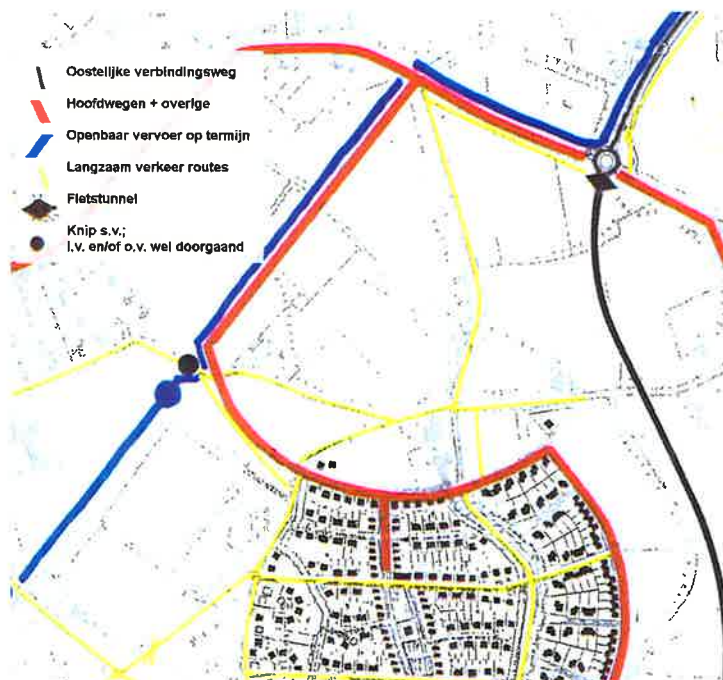
De Bebouwing van de woonwijken ten zuiden (de wijk Leusinkbrink) en ten westen van het plangebied ('t Rikkelder) liggen met de voorkanten naar het plangebied georiënteerd. Hierdoor is een vrij compact gebouwde dorpsrand ontstaan, opgebouwd uit vrijstaande woningen met beperkte tussenruimte en ongeveer 5 meter diepe voortuinen. Het groepje woningen ten noorden van het

plangebied staat met de voorkanten naar het (gedeeltelijk) onverharde pad 'de Leusinkbrink' georiënteerd. De boerderijen in en om het plangebied staan richting aangrenzende wegen georiënteerd.



Afbeelding 7: Functies

3.6 Verkeersstructuur



Afbeelding 8: verkeersstructuur in omgeving plangebied

In de huidige situatie wordt de wijk Leusinkbrink ontsloten via de Nieuwe Weg en de Enkeerdlaan. De wegen in het Agrarisch Park, de Leusinkbrink en de Kaapdijk, zijn deels verhard en deels zandpaden. Deze wegen worden gebruikt ter ontsluiting van de woningen in het Agrarisch Park en door langzaam verkeer. De Kaapdijk vormt daarbij, via 't Rikkelder en de Esweg, de directe verbinding met het centrum.

4 TOELICHTING OP HET PLAN

4.1 Het idee

Het vigerend plan maakt de bouw van enkele woningen in het voorliggende plangebied reeds mogelijk. Een drietal nieuwe bouwlocaties zijn daarin geprojecteerd op de Enkeerdlaan. Zowel de richting (niet de weg begeleidende bebouwing) als de hoogte (3 lagen zonder kap) zijn daarbij afwijkend van de omgeving (de dorpsrand van Leusinkbrink waar 2 lagen met een kap gebouwd moeten worden). Reden voor deze afwijking: een ruimtelijke contrastwerking tussen de nieuwe dorpsrand van Leusinkbrink en de bestaande en nieuw te bouwen woningen in het zogenaamde Agrarisch Park. Exploitatie Maatschappij Leusinkbrink BV ziet kansen dit ruimtelijk contrast te versterken en hiermee een kwaliteitsverbetering te realiseren.

Het idee is om in totaal 8 ruime landelijke woningen op zeer grote kavels te situeren tussen de Kaapdijk en de Enkeerdlaan in. Hiervan waren er in het vigerend plan reeds 3 mogelijk. De oriëntatie, de vorm en de afmetingen van de kavels zijn echter zodanig dat de kwaliteit en de verkoopbaarheid toeneemt. Daarbij zijn 2 uitgangspunten van belang: het ruimtelijke contrast tussen bouwen in de reeds gebouwde dorpsrand van Leusinkbrink en het bouwen in het Agrarisch Park en het niet frustreren van zowel de huidige functie als een mogelijke herontwikkeling van het Agrarisch Park (zie onder 2.3. ontwikkelingsvisie Ruurlo).

Versterking ruimtelijk contrast

In het nieuwe plan is de oriëntatie van de woningen omgekeerd ten opzichte van het vigerende plan. De woningen zijn gesitueerd aan de Kaapdijk. Door de aanzienlijke diepte van de kavels, ontstaan er heel diepe achtertuinen. Door de oriëntatie van deze woningen op de Kaapdijk met een achterkant naar de Enkeerdlaan en de diepe achtertuinen, wordt een groot ruimtelijk contrast gerealiseerd tussen de dorpsrand van Leusinkbrink en het Agrarisch Park. Om te voorkomen dat de achterkanten van deze tuinen negatief beeldbepalend worden richting de Enkeerdlaan (door schuttingen en bijgebouwen op de erfgrans), is in het plan sprake van enerzijds een zogenaamde bebouwingszone en anderzijds een landelijke zone. Het hoofdgebouw mag alleen in deze bebouwingszone worden gebouwd. In de landelijke zone wordt als afscheiding richting de Enkeerdlaan door de Exploitatie Maatschappij een haag geplaatst. Tevens zijn in deze zone beperkte bebouwingsvoorschriften. Door het beperkt aantal woningen en de relatief grote kavels, wordt de ruimtelijke kwaliteit van deze plek, dat wil zeggen het ruimtelijk contrast tussen de wijk Leusinkbrink en het Agrarisch Park versterkt.

Geen beperkingen voor eventuele toekomstige ontwikkelingen Agrarisch Park

Het bouwen van enkele woningen langs de Kaapdijk, sluit volledig aan bij het beeld van de oorspronkelijke landweg met een verbinding met het buitengebied. Door de aanleg van de Oostelijke Verbindingsweg is deze echter van het buitengebied afgesneden.

De nieuwe woningen schikken zich in situering naar deze Kaapdijk. De bestaande, te handhaven woningen worden daarin gerespecteerd. Er ontstaat als het ware een overgangszone richting het Agrarisch Park. Op deze wijze wordt voorkomen dat een ontwikkeling van de zone Enkeerdlaan-Kaapdijk eventuele ontwikkelingen op termijn van het Agrarisch Park gaat frustreren.



4.2 De bebouwingszone

- Bebouwing is mogelijk binnen het vlak bebouwingszone. Dit vlak is ingetekend op 4 tot 8 meter afstand uit de erfgrens gelegen, afhankelijk van de ligging in het plan;
- De minimale kavelbreedte is 20 meter om het landelijke karakter te behouden;
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 4 meter te bedragen zodat openheid wordt gegarandeerd;
- Er mag maximaal één hoofdgebouw per kavel worden gerealiseerd. Wanneer de maat van de bebouwing dit toestaat is echter dubbele bewoning mogelijk;
- Werkruimte aan huis is toegestaan;
- Bebouwing tot maximaal 1 laag met kap, goothoogte maximaal 4m. De nokhoogte kan in relatie tot de breedte van het gebouw vastgesteld worden. Hierbij is de maximum dakhelling 50 graden;
- Voor de hoofdbebouwing is een maximum bebouwd oppervlak van 200 m² toegestaan, voor de bijgebouwen is maximaal 100 m² bebouwd oppervlak toegestaan.

Landelijke zone

- In de landelijke zone is per kavel 1 bouwwerk geen hoofd- of bijgebouw zijnde met een goothoogte van 2,10 en een nokhoogte van 2,60 m met een maximaal oppervlak van 10 m² is hier toegestaan. Hierbij kan gedacht worden aan prieeltjes of kleine paardenstallen;

- Als erfafscheiding aan de Enkeerdlaan zal door de grondverkoper een (te handhaven) groenaanplant aangebracht worden als overgang tussen het plan en de Enkeerdlaan. Hierdoor wordt voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit van de Enkeerdlaan wordt bepaald door de achtertuinen en eventuele eigen erfafscheidingen van de diverse kavels. Hiervoor wordt gedacht aan soorten hagen, die reeds voorkomen in of rond het plangebied of er goed kunnen groeien. Gedacht wordt daarbij aan beuken-, laurier- of hulsthaag van 50 cm breed en 150 hoog. Deze zal op voldoende afstand van de insteek van de greppel op de eigen kavel geplant worden zodat (het particuliere) onderhoud vanaf de buitenzijde mogelijk is;
- De landelijke zone moet verder vrij blijven van gebouwde schuttingen of erfafscheidingen, zoals gebruikelijk bij achtertuinen van woonbebouwing (1,80-2,00m hoog). Alleen erfafscheidingen passend in het landelijk gebied (tot 1,30m hoog) zijn toegestaan.

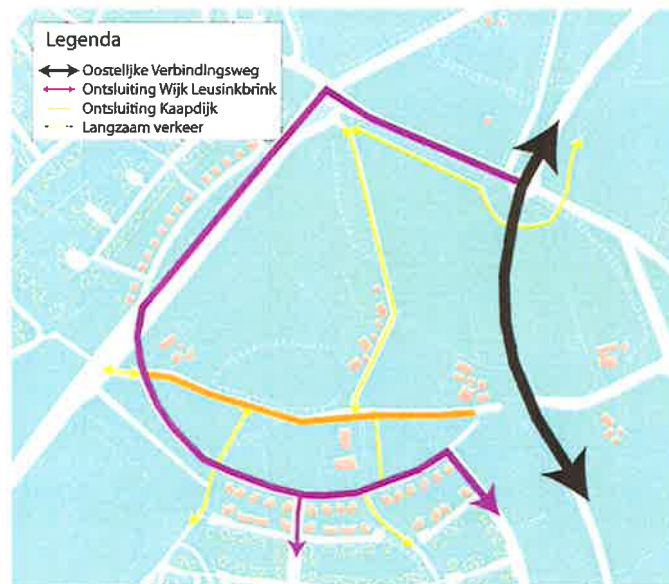
4.3 Verkeersbewegingen en ontsluiting

De woningen in het plangebied zullen ontsloten worden via de Kaapdijk. Deze is bereikbaar vanaf de Nieuwe Weg/Enkeerdlaan. De Nieuwe Weg heeft aansluiting op verbindingen naar het centrum van Ruurlo en met de Oostelijke Verbindingsweg.

De nieuwe situatie ten opzichte van het bestemmingsplan betekent slechts een geringe toename van het aantal woningen (in principe maximaal 8 woningen). Daardoor zal

een toename van het aantal verkeersbewegingen gering zijn.

Om het toekomstige woongebied optimaal te kunnen inrichten, is de oorspronkelijke ligging van de 'Leusinkbrink' (als fietspad tussen de Enkeerdlaan en de Kaapdijk) aangepast. De andere verbinding tussen de Kaapdijk en de Enkeerdlaan is het voetpad langs de bergingsvijver.



Afbeelding 9: Nieuwe ontsluiting plangebied

5 MILIEU EN TECHNISCHE ASPECTEN

5.1 Bodem en grondwaterkwaliteit

In opdracht van de Exploitatie Maatschappij Leusinkbrink BV heeft Witteveen + Bos een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek Enkeerdlaan Leusinkbrink te Ruurlo; 24 augustus 2005). De conclusie van het onderzoek is dat de gehanteerde onderzoeksstrategie doelmatig is geweest voor het verkennend vaststellen van de bodemkwaliteit. Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten gemeten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor het (voorgenomen) gebruik van de locatie en een eventuele bestemmingswijziging. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het onderzoek een streekproef betreft. Bij toekomstige grondverzetwerkzaamheden dient met er alert op te zijn op zintuiglijke afwijkingen in de grond. Aanbevolen wordt om tijdens de toekomstige graafwerkzaamheden de grond met een verschillende kwaliteit en/of samenstelling gescheiden van elkaar te ontgraven en in depot te zetten. Indien grond niet binnen het projectgebied kan worden toegepast cq hergebruikt, dan dient de definitieve bestemming van de vrijkomende grond mogelijk bepaald te worden aan de hand van een depotbemonstering conform het Bouwstoffenbesluit. Dit is afhankelijk van de eisen van het bevoegd gezag en/of de acceptant van de grond.

5.2 Grondwaterbeschermingsgebied

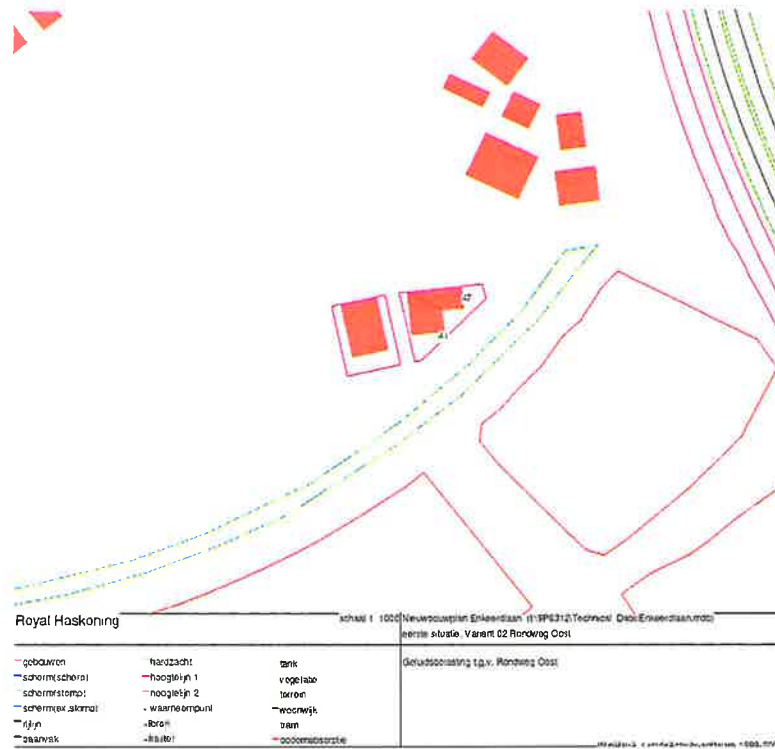
Ten noorden van de Kaapdijk ligt de 25-jaarzone van het grondwaterbeschermingsgebied. Deze zone valt buiten het plangebied en heeft dus geen invloed op ontwikkelingen in het plangebied.

5.3 Waterhuishouding

In het plangebied zal geen regenwaterriool aangelegd worden. Door de ruime verkaveling en grote oppervlakten groen is er genoeg bergingscapaciteit op de kavels voor regenwater. Het hemelwater moet dus op de eigen kavel door de bewoners worden geïnfiltreerd in de bodem. Het hemelwater van de paden en wegen wordt via zakslootjes afgevoerd naar de bestaande bergingsvijver. Nader onderzoek hierna hoeft niet meer plaats te vinden omdat dit gebied ook al was betrokken in de huidige plannen voor het woongebied Leusinkbrink. Over het waterhuishoudingsplan heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap Rijn en IJssel.

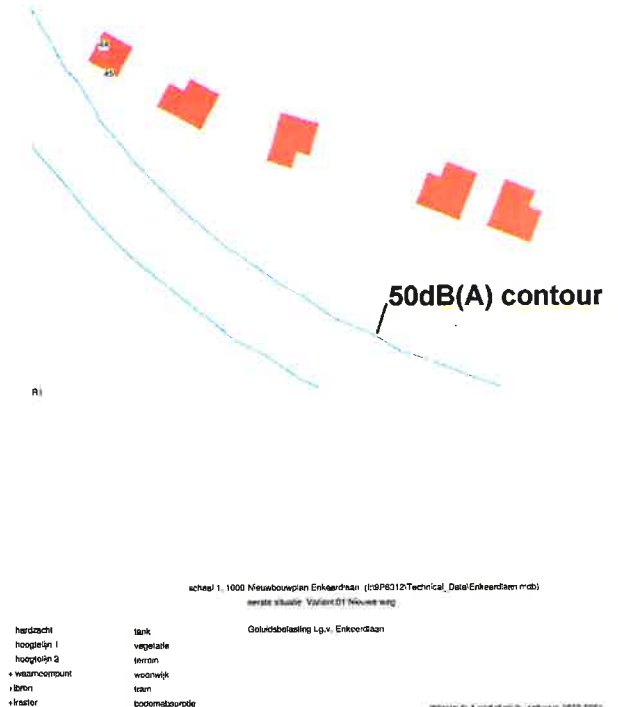
5.4 Geluid

Aan de oostkant van het plangebied loopt de oostelijke verbindingsweg. Bij aanleg van deze weg is tevens een geluidswal en geluidsscherm geplaatst. Dankzij deze wal/scherm combinatie wordt voor Kaapdijk 2 + 2a, grenzend aan deze locatie, voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (BP Leusinkbrink/Oostelijke verbindingsweg, Gemeente Ruurlo, september 1998).



Afbeelding 10: Meetpunten aan de gevel ivm geluid oostelijke verbindingsweg

Op basis van tellingen (maart 2004) op de N315, en berekeningen met Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaai (RMW 2002), is geconstateerd dat in 2015 het plangebied niet ligt tussen de 50 dB(A) contour en deze weg.



Afbeelding 11: Meetpunten aan de gevel ivm geluid Nieuwe weg/Enkeerdlaan

Het plangebied aan de westzijde ligt binnen de invloedssfeer van de Nieuwe Weg/Enkeerdlaan. Op basis van tellingen (april 2005) op de Nieuwe Weg, en berekeningen met Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaai (RMW

2002), is geconstateerd dat in 2015 er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde aan de gevels van de nieuw te ontwikkelen woningen.

Er wordt daarmee voldaan aan de eisen die de Wet Geluidshinder aan ontwikkelingen stelt.

5.5 (Externe) veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Volgens de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' is er niet substantieel sprake van vervoer gevaarlijke stoffen over de Oostelijke Verbindingsweg, waardoor de Oostelijke Verbindingsweg geen gevaar oplevert voor de externe veiligheid.

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en van invloed zijn op het plangebied.

5.6 Luchtkwaliteit

Bij een goede woonomgeving en een goed woonklimaat hoort ook een goede luchtkwaliteit. Volgens het Besluit Luchtkwaliteit (2001) moeten gemeenten situaties met normoverschrijding oplossen en voorkomen. Het gaat

hierbij om de buitenluchtkwaliteit in 'verblijfsgebieden', zoals trottoirs, tuinen, balkons en recreatiegebieden.

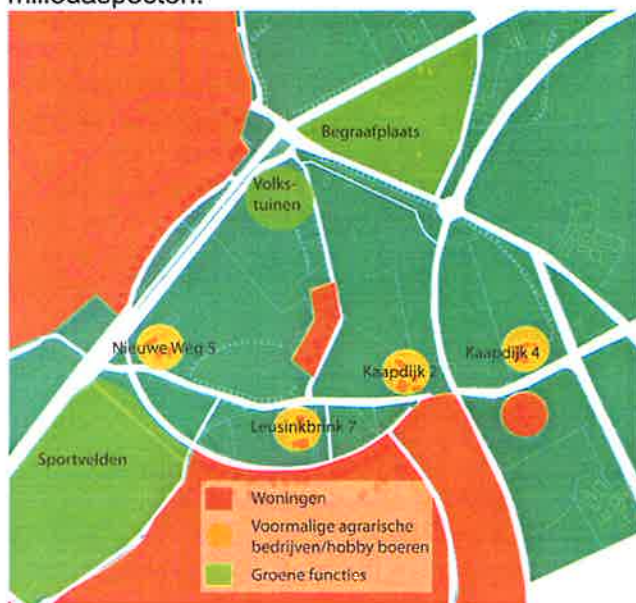
De luchtkwaliteit wordt voor een (groot) deel bepaald door de uitstoot van verkeer en de optredende verdunning door verspreiding. De uitstoot is afhankelijk van de verkeersintensiteit (mtv/etm), de hoeveelheid zwaar verkeer, de gemiddelde snelheid en voor benzeen ook het aantal parkeerbewegingen. De verdunning is afhankelijk van de afstand tussen de weg en het verblijfsgebied (meestal stoeprand). Ook van invloed zijn de bebouwing (gesloten, hoogte, gevellijn) en de bomen (houden verontreinigde lucht gedeeltelijk vast onder het bladerdek). Normoverschrijding treedt doorgaans op langs drukke wegen, in de directe omgeving van parkeergarages en binnen de invloedzone van snelwegen (500 m).

Door de gemeente Berkelland is een rapportage luchtkwaliteit opgesteld (zie bijlage 2). Uit deze rapportage blijkt dat het Besluit luchtkwaliteit de ontwikkeling van de strook gelegen tussen de Enkeerdlaan en de Kaapdijk in Ruurlo niet in de weg staat. De uitgevoerde berekeningen wijzen uit dat de in het Besluit luchtkwaliteit gestelde normen niet worden overschreden binnen het plangebied.

5.7 Milieuzonering

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geeft een handreiking voor de beoordeling van een bouwinitiatief voor woningen ten aanzien van de (milieu)invloed van bedrijven in de omgeving op de functie wonen. Aan de

hand van de publicatie zijn maximaal aan te houden afstanden te herleiden tot aan de functie wonen. Deze afstanden geven een indicatie voor de mogelijkheid of onmogelijkheid van de ontwikkeling ten aanzien van milieuaspecten.



Afbeelding 12: Functies in plangebied en omgeving

In de omgeving van het plangebied ligt een aantal (voormalige) agrarische bedrijven, voetbalvelden, volkstuinen en een begraafplaats.

Voetbalvelden

Volgens de VNG-publicatie geldt voor een veldsportcomplex (met verlichting) een grootste aan te houden afstand van 50 meter. Deze afstand van 50 meter wordt bepaald door het aspect geluid. De afstand wordt bepaald voor een 'gemiddelde' inrichting tot aan een rustige woonwijk, waarbij de afstand in principe geldt tussen enerzijds de perceelsgrens van de activiteit en anderzijds de gevel van een woning. Daarnaast wordt bij sportvelden de kanttekening geplaatst dat er potentieel zeer ernstige emissie of hinder kan ontstaan voor de aspecten verkeer en visuele hinder.

Verkeer

De invloed van de verkeersaantrekkende werking van de activiteit is in dit geval op de nieuwbouwwoningen zeer gering omdat de ontsluiting en parkeervoorzieningen van de sportvelden op geruime afstand (meer dan 300 meter) van de geplande woningen is gelegen. Voor verkeer is derhalve geen sprake van een zeer ernstige emissie of hinder.

Lichthinder

Een bijzondere vorm van visuele hinder is de kunstmatige verlichting van sportaccommodaties. Om de hinder op de omgeving te beperken kunnen via de milieuvergunning of melding beperkingen worden opgelegd in de zin van technische maatregelen (afscherming) en toegestane tijden. Het sportcomplex is meldingsplichtig in het kader van het Besluit horeca-, sport- en recreatie inrichtingen.

Ten aanzien van lichthinder is artikel 1.5.1 van dat besluit van toepassing:

- De verlichting ten behoeve van sportbeoefening is uitgeschakeld tussen 23.00 uur en 07.00 uur en indien geen sport wordt beoefend, noch onderhoud plaatsvindt;
- De lichtinstallatie wordt zodanig uitgevoerd dat directe lichtinstraling op licht doorlatende openingen in gevels of daken van woningen wordt voorkomen.

Er is dus sprake van beperking van de lichthinder op de omgeving omdat het sportcomplex dient te voldoen aan de melding. Bij de situering van de geplande woningen dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de verlichting op de sportvelden dan wel dat er nader afspraken en/of maatregelen op de sportvelden zelf genomen dienen te worden ten aanzien van afscherming.

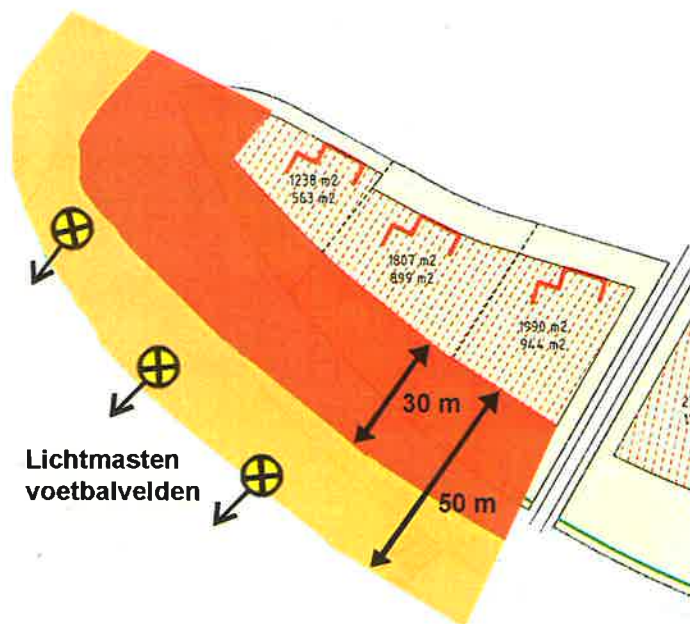
Afstand tot het sportcomplex

De grootste aan te houden afstand van 50 meter uit de VNG-publicatie is te corrigeren naar een kleinere aan te houden afstand, in dit geval naar 30 meter. Deze correctie is afhankelijk van het omgevingstype van de activiteit, als ook de omvang van de activiteit ten opzichte van het 'gemiddelde'. Het plangebied sluit aan op een rustige woonwijk. Het sportcomplex heeft vier sportvelden en een oefenveld waardoor er sprake is van een niet al te groot sportcomplex. De hinder als gevolg van dat complex zal dus op minder dan gemiddeld liggen. Een correctie naar een grootste aan te houden afstand van 30 meter tussen het sportcomplex en de geplande woningen lijkt gezien de aard van het sportcomplex dus acceptabel.

De nieuwbouwwoningen (in totaal 3 binnen de 50 meter van het sportcomplex) zijn gepland op een acceptabele afstand van meer dan 30 meter van de grens van het sportcomplex.

Conclusie

De woningen worden op voldoende afstand van het sportcomplex gerealiseerd. Wel dient aandacht te blijven voor beperking van lichthinder.



Afbeelding 13: ligging nieuwe woningen ten opzichte van het trainingsveld

Begraafplaats

De begraafplaats (SBI-code 9303) ligt op meer dan 300 meter van het plangebied en levert geen belemmeringen aangezien de grootst aan te houden afstand tot een rustige woonwijk 10 meter is.

(Voormalige) agrarische bedrijven

In het plangebied is op Leusinkbrink 7 een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd; in de huidige situatie betreft het een boerderij met een woonfunctie. In de nabije omgeving zijn aan de Nieuwe Weg 5 en aan de Kaapdijk 2 tevens voormalige agrarische bedrijven gevestigd. Dit betreft echter geen (reële) bedrijven maar zogenaamde hobbyboeren. Dit levert geen beperkingen voor het bouwen van woningen in het plangebied. De milieuvergunning van het agrarisch bedrijf Kaapdijk 4 is in 2003 ingetrokken.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Ingevolge artikel 19a, lid 4 WRO wordt dit plan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

7 FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Volgens artikel 9, lid 2 van het Bro '85 dient bij de voorbereiding van een ontwerp van een bestemmingsplan ook onderzoek worden ingesteld naar de financieel-economische uitvoerbaarheid van een plan voor de gemeente.

De ontwikkeling, aanleg en verkoop van de bouwrijpe kavels wordt gerealiseerd binnen de Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV.

Deze exploitatiemaatschappij heeft het karakter van een Publiek - Private - Samenwerking (PPS) tussen de gemeente Ruurlo en Rijsenburg Invest BV. Deze samenwerking is gestart in 1997 en in 1998 formeel vastgelegd in een overeenkomst. Deze overeenkomst is geactualiseerd in 2002.

De grondexploitatieberekening wijst uit dat dit plan financieel-economisch uitvoerbaar is.

Bijlage 1

Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek

Gegevens

1. Rondweg Oost (N315)
Telling febr-mrt 2004
7111 motorvoertuigen, (gem. Werkdag).
Urenverdeling: 5878 mvt van 07-19 u, 706 mvt 19-23 u en
516 mvt 23-07 u
11,0 % mzw vracht
8,3 % zware vracht

Groei komende 10 jaar 1,5% per jaar
(bron gemeente Berkelland)

2. Nieuwe Weg/Enkeerdlaan
Telling apr 2005
75 mvt/uur
5% vrachtverkeer
Te verwachten ontwikkelingen: woningbouw
Leusinkbrink. toename intensiteiten 35 mvt/uur.
Totaal 110 mvt/uur

Etmaal intensiteiten maal 10 = 1100 mvt
nachtuur 1% 95/3/2
daguur standaard 7%

Groei komende 10 jaar 1,5% per jaar. 1265 mvt op de
Enkeerdlaan.
(bron Royal Haskoning; telling 20 april 2005 tussen 15.00
en 18.00).

Resultaten

De geluidbelastingen op de gevels van de woningen
blijven voor beide wegen onder de voorkeursgrenswaarde
van 50 dB(A).
Ook de 50 dB(A) contour t.g.v. de Enkeerdlaan blijven
buiten de rooilijn van het bouwplan, de 50 dB(A) contour
van de Rondweg haalt het plangebied zelfs niet.

Bijlage 2

Luchtkwaliteit

MEMO

Aan	:	Jan Seinen
Van	:	Mark Daalwijk
Datum	:	4 augustus 2005
Onderwerp	:	Besluit Luchtkwaliteit i.r.t. bestemmingsplan "Leusinkbrink/Oostelijke verbindingsweg, herziening 2004-1 (zoomgebied)" + "Strook Enkeerdlaan-Kaapdijk"

Inleiding

In het zogenaamde zoomgebied te Ruurlo (gebied tussen de Enkeerdlaan, Leusinkbrink, Oostelijke Rondweg, Groenloseweg, Brinklaan en Podzollaan) bestaan woningbouwplannen. In verband hiermee dient bekeken te worden of geen ontoelaatbare situatie ontstaat voor wat betreft het Besluit luchtkwaliteit. Ook de strook

gelegen tussen de Enkeerdlaan en de Kaapdijk te Ruurlo dient in verband met voorgenomen woningbouw op het aspect luchtkwaliteit onderzocht te worden.

Wettelijk kader

Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Het geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

In de Europese kaderrichtlijnen luchtkwaliteit, waarvan het besluit is afgeleid, is als enige inperking van de werkingssfeer aangegeven dat de normstelling geen betrekking heeft op blootstelling op de werkplek. De in het Besluit luchtkwaliteit vermelde normen gelden daarmee niet voor bedrijfslocaties (in en rond bedrijfs- en industriegebouwen, tot de omheining van het bedrijfsterrein), maar in beginsel wel voor alle andere plekken in Nederland.

Beoordeling luchtkwaliteit

Op grond van het vorenstaande dient een tweeledige luchtkwaliteitstoets plaats te vinden. Enerzijds moet worden gezien in hoeverre het aspect luchtkwaliteit belemmeringen oplevert voor de binnen het plangebied

onderscheiden bestemmingen. Anderzijds moet worden onderzocht wat de gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit van de ruimtelijke ontwikkelingen, die door het plan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de autonome situatie.

Ten aanzien van dit laatste punt kan worden opgemerkt, dat binnen het plangebied uitsluitend woningbouw wordt toegestaan (geen bedrijvigheid). Daarom is vanuit deze nieuwe functie geen sprake van mogelijke bronnen die bijdragen aan voor het Besluit luchtkwaliteit relevante parameters. Het plan heeft met andere woorden geen invloed op de lokale luchtkwaliteit. Deze wordt overigens in hoofdzaak bepaald door de achtergrondgehalten en het wegverkeer in de directe omgeving.

Op grond van het op 21 juni 2005 bestuurlijke vastgestelde rapport Luchtkwaliteit 2004 van de gemeente Berkelland kan in zijn algemeenheid worden geconcludeerd dat de lokale luchtkwaliteit zich op een zodanig niveau bevindt, dat voor het kalenderjaar 2004 in principe langs alle provinciale en gemeentelijke wegen wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

Ter controle van de uitkomsten van het luchtkwaliteitsrapport en voor een doorkijkje naar de toekomst zijn met het programma CAR II (versie 4.0) een aantal aanvullende berekeningen uitgevoerd. Het CAR II-model is in opdracht van het Ministerie van VROM ontwikkeld als een "screeningsmodel" voor het berekenen van de luchtkwaliteit langs wegen. Dat wil zeggen dat sprake is van een eenvoudig hanteerbaar model,

waarmee op een snelle manier inzicht kan worden verkregen in de luchtkwaliteit. Het is niet het meest nauwkeurige model dat beschikbaar is voor de berekening van concentraties langs wegen, maar het maakt wel de luchtkwaliteit in de straat of langs een weg inzichtelijk. Voor het met acceptabele nauwkeurigheid vaststellen van de minimale afstand tot de wegas waar woonbebouwing gerealiseerd kan worden is CAR II dus niet geschikt. Voor een grove luchtkwaliteitstoets bij bestemmingsplannen biedt het model echter voldoende handvatten. Indien de uitkomsten zich kritisch blijken te verhouden ten opzichte van de grenswaarden kan alsnog vervolgonderzoek plaatsvinden in de vorm van metingen of berekeningen met een geavanceerder model.

De punten waarop de concentraties zijn berekend zijn aangegeven op de bijgevoegde kaartjes. Uitgegaan is van de situaties in 2004 en 2015 en een ongunstige meteorologie ("worst case scenario"). Het wegverkeer op de Rondweg Oost en de Groenloseweg wordt geacht de enige relevante brongerelateerde bijdrage op het plangebied te hebben. Relevante industriële bronnen zijn namelijk niet aanwezig en de verkeersintensiteiten op overige wegen in de omgeving zijn zodanig laag, dat zij ten opzichte van de achtergrondconcentratie geen wezenlijke bijdrage aan de lokale luchtkwaliteit leveren. Voor het beoordelingspunt aan de Groenloseweg (punt 5) is voor het wegverkeer een aanname gedaan voor wat betreft de onderverdeling in licht, middelzwaar en zwaar verkeer (deze data zijn niet voorhanden). De percentages middelzwaar en zwaar verkeer zijn daarbij vrij hoog

geschat, zodat de uitkomsten van de berekeningen hoger uitvallen dan de feitelijk aanwezige concentraties.

Voor het wegverkeer zijn met name de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. In situaties waarin veel parkeerbewegingen worden verwacht kan daarnaast benzeen een rol van betekenis spelen (in onderhavige situatie niet van toepassing). In onderstaande tabel zijn de resultaten van de in CAR II uitgevoerde berekeningen samengevat (volledig overzicht is bijgevoegd).

Scenario 2004: intensiteit van 7111 motorvoertuigen per etmaal voor de Rondweg en 5435 motorvoertuigen per etmaal voor de Groenloseweg

Beoorde lings- punt	NO ₂		PM ₁₀	
	Jaargem iddelde in µg/m ³	Aantal keren overschrijding uur- gemiddelde waarde 200 µg/m ³	Jaargemiddel de in µg/m ³	Aantal keren overschrijding 24-uur- gemiddelde waarde 50 µg/m ³
1	24	0	27	10
2	23	0	26	10
3	22	0	26	8
4	22	0	26	8
5	19	0	26	6
6	19	0	26	6
<i>Grensw aarde</i>	<i>40</i>	<i>18</i>	<i>40</i>	<i>35</i>

Scenario 2015: intensiteit van 12089 motorvoertuigen per etmaal voor de Rondweg en 5979 motorvoertuigen per etmaal voor de Groenloseweg (aannee van 70% groei van het wegverkeer)

Beoorde lings- punt	NO ₂		PM ₁₀	
	Jaarge middel- de in µg/m ³	Aantal keren overschrijding uurgemiddelde waarde 200 µg/m ³	Jaargemiddel de in µg/m ³	Aantal keren overschrijding 24-uur- gemiddelde waarde 50 µg/m ³
1	22	0	29	23
2	21	0	29	22
3	20	0	28	21
4	20	0	29	21
5	17	0	28	18
6	18	0	28	18
<i>Grensw aarde</i>	<i>40</i>	<i>18</i>	<i>40</i>	<i>35</i>

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat op alle beoordelingspunten ruimschoots beneden de norm wordt gebleven. Hierbij moet worden aangetekend dat de (gunstige) invloed van de geluidwal (in combinatie met het daar bovenop geplaatste geluidsscherm) met het CAR-programma niet kan worden berekend. De waarden zullen daarom in de praktijk naar verwachting lager uitvallen dan de berekende waarden. Verder zijn de met de nieuwe woningen samenhangende extra verkeersbewegingen ten

opzichte van de autonome situatie zodanig gering, dat geen sprake is van een merkbaar effect op de berekende waarden.





Conclusie

Het Besluit luchtkwaliteit staat de ontwikkeling van het “zoomgebied” en de strook gelegen tussen de Enkeerdlaan en de Kaapdijk in Ruurlo niet in de weg. De uitgevoerde berekeningen wijzen uit dat de in het Besluit luchtkwaliteit gestelde normen niet worden overschreden binnen het plangebied.

Bijlage 3

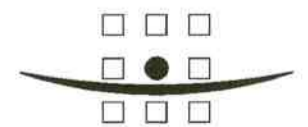
Verkaveling Strook Enkeerdlaan-Kaapdijk



-  Bebouwingszone (t.b.v. hoofdgebouw + bijgebouwen)
-  Landelijke zone (t.b.v. aan het landschap gerelateerde functies)
-  Nieuwe (te handhaven) haag
-  Oriëntatie woningen
- 873 m²
362 m² Totaal kavel oppervlak
Totaal oppervlak bebouwingszone

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Berkelland d.d. 24 APR. 2007
Mij bekend,
argelief
de gemeentesecretaris



Eerste uitgave		AGJBS	03-05-2005		
revisie	omschrijving	getek.	gecontr.	accoord	datum
opdrachtgever		HASKONING NEDERLAND B.V.			
Gemeente Berkelland		A COMPANY OF			
project					
Strook Enkeerdlaan-Kaapdijk		ROYAL HASKONING			
omschrijving		Enschede			
Verkaveling		Colosseum 3 Postbus 26 7500 AA Enschede +31 (0)53 483 01 20 Telefoon +31 (0)53 432 27 85 Fax info@enschede.royalhaskoning.com E-mail www.royalhaskoning.com Internet			
formaat	schaal	fase		tekeningnummer	
A2	1:1000	definitief		9P6312	/ 0323-101