



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

### **Opgave**

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

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

### **Situatie**

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



*Plattegrond huidige situatie*



### Knelpunten

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



*Parkeren langs de weg*

### Ontwikkeling

Het erf op Lossersestraat 197 is door de initiatiefnemers gekocht. Op een deel van het terrein is een parkeerplaats te verwezenlijken voor ongeveer 56 auto's. Ten noorden ervan mag een woning gebouwd worden. Door de boerderij met het meest passende bijgebouw te restaureren blijft een deel van de cultuurhistorie beleefbaar.

De combinatie van deze plannen heeft invloed op het ruimtegebruik, op de beleving van het landschap (met name recreatief), op de zichtbaarheid en beleefbaarheid van cultuurhistorie en op de veiligheid van de Lossersestraat. De aspecten worden in onderstaand advies doorgenomen.

### Advies

#### Cultuurhistorie

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

#### Landschap

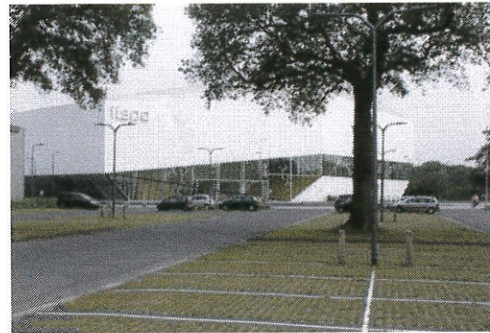
Een zorgvuldige inpassing betekent minimale aantasting van het omringende landschap. De parkeerplaats wordt aangelegd op de plek van het oude erf; vervallen schuren en verwaarloosde struiken worden hiervoor verwijderd. De nieuwe woning wordt gebouwd op een nu nog open weiland waarin een groot hoogteverschil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

#### Erf

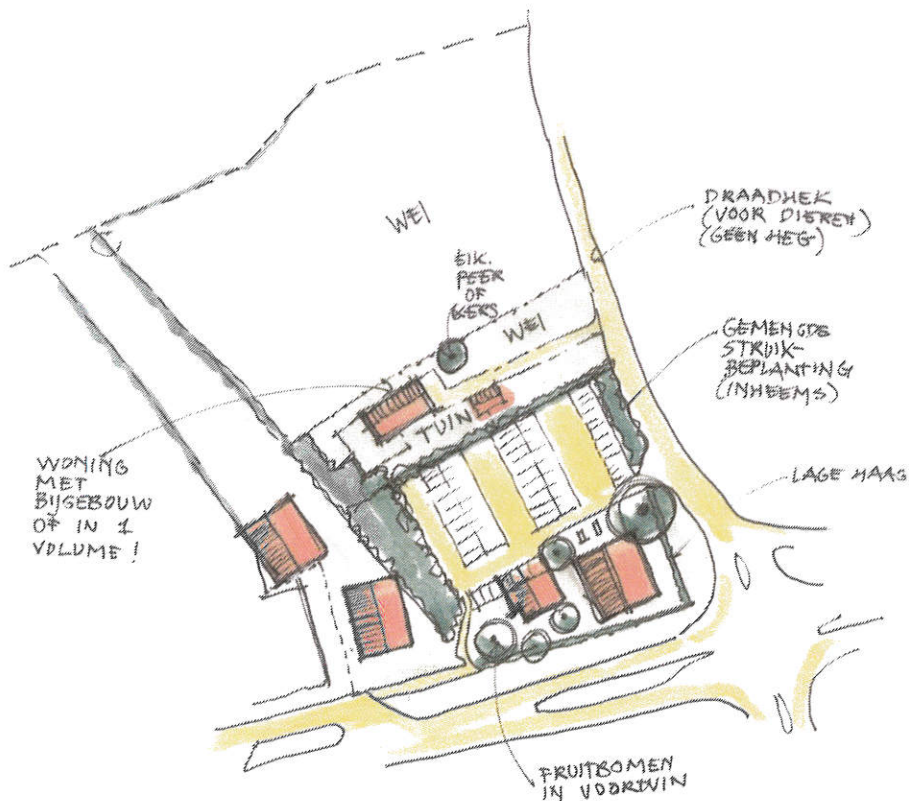
Door de aanleg van parkeerplaatsen verandert de sfeer van het oude erf. Het is van groot belang dat er voldoende ruimte om de boerderij blijft. Een groene tuinruimte bestaande uit een (kruiden)tuin en enkele picknickbanken (voor bezoekers van de op te richten microbrouwerij) is wenselijk. De oude schuur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



Referenties groene parkeerplaats



Referentie parkeren in opengewerkte schuur



Voorstel nieuwe erfsituatie

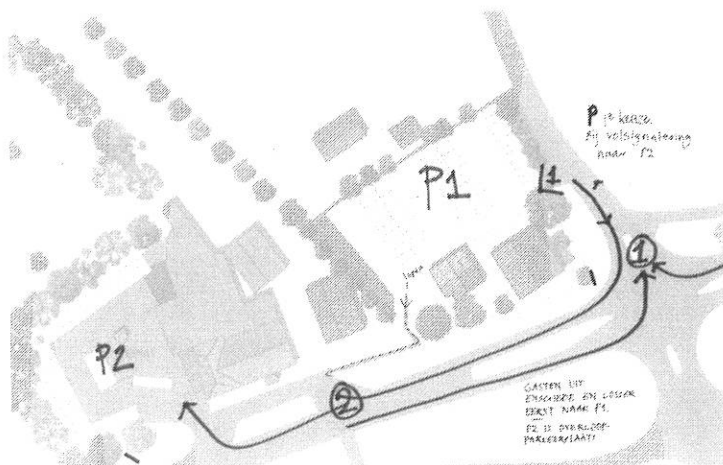
Aan de voorkant zullen de opgeknapte gebouwen een duidelijke blikvanger en visitekaartje worden, aan de overige drie zijden wordt beplanting aangebracht: tussen het parkeerterrein en de buurvrouw bestaat deze



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

### Veiligheid

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



Afbeelding gewenste verkeersstromen

### Nieuw erf en woning

De nieuwe woning mag een moderne interpretatie zijn van een 'Saksische' boerderij, met een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>. Door het bijgebouw (100 m<sup>2</sup>) binnen het volume te brengen is een grotere maat mogelijk. Het erf is zo groen mogelijk. Aan de noordzijde grenst de woning aan de weide, aan zuid- en westzijde is veel ruimte voor een siertuin en terras. Naast de oprit is ruimte voor bijvoorbeeld een moes- en kruidentuin. Een solitaire boom is mogelijk (een eik, of een hoogstam-fruitboom). Tussen 'tuin' en 'wei' hoeft geen haag te worden aangebracht. Privéruimte is vooral aan de zuid- en westzijde van de woning ruim aanwezig. NB de schets geeft een indruk van een mogelijke erfinrichting en is niet definitief.

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