

# Aanvullingen beeldkwaliteitsplan Lonnekerweg 298

## Erf, bebouwing en beplanting

In de Welstandsnota 'Bouwen aan identiteit' is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Voor de bouwplannen van de nieuwe woningen aan de Lonnekerweg 298 geldt de welstandsidentiteit "Vrij landelijke bebouwing". Voor de welstandsidentiteit "Vrije landelijke bebouwing" geldt in zijn algemeenheid dat de positie en de oriëntatie van bebouwing op de kavel moet inspelen op de landschappelijke situatie en zowel vanuit het land als vanaf de weg een mooi perspectief dient op te leveren. De bebouwing op de kavel dient daarbij een goede compositie te vormen met de naastgelegen bebouwing en mag belangrijke doorzichten en uitzichten niet verstoren. Daarbij dienen groene beplanting, grote bomen en kleurige bloemen samen met de verschillende bebouwingsvolumes het levendige en ontspannen geheel van de landelijke woning te vormen. Bij nieuwbouw of (her)inrichting van de kavel moeten ook in het landschap passende nieuwe bomen worden geplant, zodat woningbouw tevens tot landschapsbouw leidt. De welstandsidentiteit is als bijlage bijgevoegd. Bij het maken van de inrichtingsschets is rekening gehouden met de in de welstands identiteit geformuleerde uitgangspunten.

## Referentiebeelden





### Inrichtingsplan vertaald naar beplantingsplan

Op de volgende pagina is het inrichtingsplan opgenomen. Dit inrichtingsplan is onderdeel van de rood voor rood overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente Enschede en de familie Nijhuis. Op de schets is aangegeven waar de nieuwe beplanting zal worden gerealiseerd. In onderstaande tabel wordt aangegeven om welke aantallen en soort plantsoen het gaat. De bestaande beplanting op en om de parkeerplaats van het tuincentrum zal worden hergebruikt voor zover het inheems is. Deze vrijkomende beplanting wordt terug geplant op de plek van het erfbosje (F). Mocht de bestaande beplanting op deze plek niet aanslaan dan wordt het erfbos ingeplant met nieuw plantsoen volgens onderstaand schema.

Bepantingsplan Groenrijk		Aantallen							
no.	Omschrijving beplanting	Omvang	haagbeuk 60-90	eik 60-90	eik 10-12	gel.roos	meidoorn	kornoelje	krent
A	Haag - haagbeuk	ca. 100 m1	300						
B	Haag - haagbeuk	ca. 50 m1	150						
C	Haag - haagbeuk	ca. 50 m1	150						
D	Bomensingel met ondergroei van struiken	ca. 40 m1			5	15	15	15	15
E	Erfbosje	1.000 m2		150		25	25	25	25
	TOTAAL		600	150	5	40	40	40	40

# ROOD VOOR ROOD GROENRIJK INRICHTINGSSCHETS

Lonnekerweg 298-300 te Enschede, Familie Nijhuis



**Bijlage:**

**Welstandsidentiteit “Vrije landelijke bebouwing”**

# Welstandsnota Enschede

*Bouwen aan identiteit*

21

- 1 Historisch stadshart
- 2 Nieuw stadshart
- 3 Dorpse linten
- 4 Erkerwijken
- 5 Tuinstedelijke ensembles
- 6 Rijke stadsvilla's
- 7 Buitenplaatsen en landgoederen
- 8 Verborgene enclaves
- 9 Vrije-kavelwijken
- 10 Campus
- 11 Modern Enschede
- 12 Stempelwijken
- 13 Stratenrijtjes
- 14 Woonerfwijken
- 15 Regenboogwijken
- 16 Representatieve werklocaties
- 17 Bedrijventerreinen
- 18 Koop & Rij locaties
- 19 Industriële complexen
- 20 Boerenerven
- 21 Vrije landelijke bebouwing**





*huis en tuin vormen een eenheid*



*eenheid in bouwtype en architectuur*



*vrije huizen met tuin, alleen of in buurtschap*



*landelijke stijl in alle bouwwerken*



*subtiële zichten, harmonie in kleuren*



*dominante rol van de tuin*



*gebouw en tuin samen dragen bij aan de ruimtelijkheid en sfeer van het landschap*



*groot en toch bescheiden huis*



*verzorgde gevels naar de landelijke omgeving*



*huis en bijgebouw dezelfde stijlkenmerken*



*klein en bescheiden huis*



*landschappelijke inrichting van de tuin*



*bijzondere functie in groter landelijk gebouw*



*huis en aanbouw dezelfde stijlkenmerken*



*bescheiden landschappelijke bouwstenen*



*bijzonder gebouw met rijke architectuur*



*stedelijke architectuur in landelijke vorm*



*architectuur draagt bij aan romantisch beeld*



*3-eenheid in verscheidenheid*



*samenspel met Twentse kapvormen*



*bij voorkeur hagen als afscheiding*

# Identiteit

## Profiel

In het gevarieerde landschap rond Enschede staan behalve boerderijen en landgoederen ook her en der vrije, landelijke woningen en gebouwen met een bijzondere functie.

Ruimtelijk spelen ze een bescheiden rol: de gebouwen staan min of meer 'toevallig' verspreid in het landschap, in het bos, tussen de open weiden, aan een boerenerf, langs een weg of op een kruispunt, eenzaam en alleen of in een kleine buurtschap bij elkaar.

De woningen zijn vrijstaand of twee-onder-een-kap, met een alzijdige oriëntatie op het landschap. In grootte variëren ze van kleine huizen tot villa's met bijgebouwen. In architectuur lopen ze uiteen, er is geen dominante stijl of traditie. Er zijn hele oude en hele nieuwe huizen te vinden, zeer onnadrukkelijke en zeer expressieve. In sommige woningen zijn specifiek Twentse kenmerken verwerkt: blankhouten kopgevels, witte en versierde daklijsten, puntige, soms geknikte kappen. Elk huis is anders en zeker in de buurtschapjes zorgt de afwisseling van kappen, grootte, materialen en plaatsing op de kavel voor een landelijk, informeel beeld. Door hun natuurlijke materialen en kleuren, harmoniëren ze meestal wel met elkaar en met het landschap. Elke woning heeft een forse tuin, vaak met sierbeplanting, hagen en grote bomen, die het gebouw inkadert, maar niet verstopt. Hierdoor dragen de woningen bij aan de groene ruimtelijkheid van het landschap. Recreatieterreinen met een goede architectuur en een verzorgde beplanting kunnen ook zo'n positieve rol spelen. De gebouwen met een bijzondere (aan het landelijk gebied gebonden) functie, zoals een manege, een officiersmess of een golfclub, hebben vaak een afwijkende architectuur. Daardoor en door hun grotere afmetingen spelen ze een dominantere rol in het landschapsbeeld, maar ze komen niet zoveel voor.

## Welstandszorg

### Doel van welstandszorg

Vrije landelijke bebouwing heeft een belangrijk aandeel in de levendigheid van het landelijk gebied. De welstandszorg wil beperkt ruimte geven aan nieuwe, vrije landelijke woningen, met behoud van de kwaliteit van het landelijk gebied. Er is geen ruimte voor wijkjes en lange linten. De welstandszorg is erop gericht dat de landelijkheid en de eigenheid van elk huis behouden blijft en stimuleert een hoge kwaliteit van architectuur, in harmonie met de andere huizen. De tuinen moeten bijdragen aan de verlevendiging en aankleding van het gebied. Bijzondere gebouwen mogen vanwege hun (landelijke) functie of eigen kwaliteit afwijken van de landelijke woningen (bijvoorbeeld qua grootte). Wel moeten ze zoveel mogelijk kenmerken van de identiteit dragen, zodat ze bijdragen aan de eenheid binnen de

categorie. Voor winkels en andere bedrijven die hun producten of naam willen exposeren, is uiterste terughoudendheid vereist en grote zorg en aandacht voor materialen en vormgeving in harmonie met de omgeving. Elk (nieuw) gebouw moet een aanwinst zijn voor de ruimtelijke opbouw en de sfeer van het landschap.

## Welstandstoets

Bij aanpassingen aan bestaande huizen en gebouwen toetst de welstandscommissie of deze bijdragen aan de (landelijke) architectuur van het huis/gebouw en de relatie met het landschap, en of de materialen en kleuren harmoniëren met de omgeving. Het totaal van huis/gebouw en tuin moet landelijk blijven. Bij nieuwbouw toetst de commissie de landschappelijke bijdrage van huis/gebouw en tuin als geheel en kijkt daarbij naar de locatie, de positie en oriëntatie van gebouw en tuin. De commissie toetst of de architectuur inspeelt op de landschappelijke situatie en of materiaalgebruik en kleuren harmoniëren met de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet tot verstedelijking leiden. Bij bijzondere gebouwen wordt getoetst of de ingreep aan zoveel mogelijk criteria voldoet en daar alleen van afwijkt op basis van hun bijzondere (landelijke) functie of kwaliteit.

Bouwaanvragen moeten uitvoerig worden gemotiveerd vanuit de specifieke kenmerken van de locatie in de omgeving en worden vergezeld van een tuininrichtingsplan dat de samenhang tussen gebouw en tuin en de relatie met het omliggende landschap laat zien.

De commissie toetst alle bouwwerken die niet expliciet in de criteria worden genoemd 'in de geest van de identiteit' aan het doel van welstandszorg en de kenmerken van de categorie zoals die in deze brochure worden beschreven.

## Informatie

Een beknopte uitleg over de praktische werking van het welstandsbeleid in de gemeente vindt u in de algemene brochure Welstandsnota Enschede, verkrijgbaar bij de publieksbalie in het stadskantoor. Hier kunt u ook voor eventuele vragen terecht. Tevens is hier het boekje Welstand Enschede in te zien, dat meer informatie geeft over het welstandsbeleid in de stad, de categorieën en de welstandscriteria. Alle informatie en brochures kunt u ook vinden op [www.loket.enschede.nl](http://www.loket.enschede.nl).

Via dit internetadres, of telefonisch, kunt u een afspraak maken met de welstandscommissie.

Stadskantoor  
Hengelosestraat 51  
7514 AD Enschede  
Tel. 053 · 481 81 81

# Specifieke criteria

Een bouwplan moet zich voegen naar de in deze brochure genoemde kenmerken van identiteit en een bijdrage leveren aan het geformuleerde doel van welstandszorg. De commissie hanteert bij de welstandstoets de volgende specifieke criteria:

## Kavel

- gebouw en tuin moeten een eenheid vormen en bijdragen aan de ruimtelijke opbouw van het landschap
- de positie en oriëntatie van bebouwing op de kavel moet inspelen op de landschappelijke situatie en zowel vanaf de weg als vanuit het land een mooi perspectief opleveren
- de positie van het gebouw op de kavel moet een goede compositie vormen met naastgelegen bebouwing
- de positie van het gebouw op de kavel mag belangrijke doorzichten en uitzichten niet verstoren

## Bouwvolume

- het bouwvolume moet bescheiden zijn en mag het landschap niet domineren
- het bouwvolume moet variëren ten opzichte van naastgelegen bouwvolumes, maar van gelijke orde van grootte zijn

## Gebouwen

- gebouwen moeten van een landelijk type zijn, generieke nieuwbouwwijktypen, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan
- gebouwen moeten harmoniëren met gebouwen in de omgeving in stijl, kleur, materiaal en kenmerkende details
- kleuren moeten een rustig en natuurlijk palet vormen
- gebouwen moeten zich in architectuur op de landelijke omgeving richten en een 'gezicht' maken naar de weg
- gebouwen moeten naar alle zijden verzorgde gevels hebben en een positieve rol spelen in het landschapsbeeld
- gebouwen moeten een goede architectuur hebben, met fijnzinnige details of versiering, die bijdraagt aan de (romantische) Twentse sfeer

## Toevoegingen

- aanpassingen en toevoegingen moeten de architectonische kwaliteit van het gebouw evenaren en passen in stijl, detaillering, kleur- en materiaalgebruik van gebouw en omgeving
- erfscheidingen voor de voorgevel moeten lager zijn dan 1,20 meter en langs de zij- of achtergevel lager dan 2,20 meter
- erfscheidingen moeten van esthetische kwaliteit zijn en een landelijke vorm en materiaalgebruik hebben die bijdragen aan het landschapsbeeld: een mooi muurtje of hekwerk met beplanting, een bloeiende haag of open houten landhek

## Sneltoets

Voor veel voorkomende kleine bouwwerken met een lichte bouwvergunningplicht gelden de volgende regels voor toetsing:

- aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen, dakkapellen, kozijn- en gevelwijzigingen en erfscheidingen worden door de welstandscommissie getoetst aan de in deze brochure opgenomen specifieke criteria
- alle overige licht-vergunningplichtige bouwwerken zoals overkappingen en luifels, rolhekken en rolluiken, zonwering, dakramen, zonnepanelen en antennes worden in eerste instantie getoetst aan de algemene sneltoetscriteria, te vinden in de betreffende brochure 'Algemene sneltoetscriteria Enschede'

## Aanbevelingen

De volgende punten van aanbeveling kunnen een bouwplan op een (nog) hoger niveau tillen:

- een verzorgde tuinrichting is cruciaal voor de landelijke kwaliteit van de woningen; groene beplanting, grote bomen en kleurige bloemen moeten samen met de verschillende bebouwingsvolumes het levendige en ontspannen geheel van de landelijke woning vormen
- uitbreidingen mogen niet ten koste gaan van grote bomen en moeten anders worden gecompenseerd met nieuwe aanplant
- bij nieuwbouw moeten ook nieuwe bomen worden geplant, passend in het landschap, zodat woningbouw tot landschapsbouw leidt
- de tuinrichting, de verharding, beplanting en eventueel hekken en poorten, moeten een landelijke en stijlvolle sfeer uitstralen
- voor erfscheidingen moeten bij voorkeur soorten worden gebruikt die in de omgeving groeien, hier veelal beuk of haagbeuk en meidoorn