



Welstandsparagraaf 21 Vrije landelijke bebouwing

Welenmosweg



plangebied

Welstandsparagraaf

Een welstandsparagraaf is een aanvullend instrument om de welstandsnota op onderdelen aan te vullen of aan te scherpen c.q. criteria die niet van toepassing zijn te schrappen. Dit is bedoeld voor ontwikkelingen waarbij geen sprake is van het realiseren van een compleet nieuwe identiteit, maar het niveau van naadloos in de bestaande bebouwing inpassen wordt overschreden. Ook kunnen zo aanvullende instrumenten/formuleringen ten behoeve van de ontwikkeling worden opgenomen, waar welstand louter op beheer is gericht. De welstandsparagraaf kan zowel bij de bestaande welstandscategorie worden geschreven, maar ook is een wijziging van categorie mogelijk.

Identiteit

Het gebied ligt ten zuidwesten van Boekelo halverwege de MBS spoorlijn naar Haaksbergen. De locatie wordt omsloten door de Welenmosweg en de Goorseveldweg, de spoorlijn van de MBS, en het noordelijk gelegen bosperceel (Zoo Labyrinth). Het toekomstig bouwperceel is aan drie zijden omsloten door stevige (gedeeltelijk nog aan te leggen) houtwallen. Aan de zuidoost kant is er een open zicht naar het landelijk gebied en aan de noordwest zijde een doorkijk richting de Welenmosweg en landerijen (oost-west relatie). Het plangebied heeft een zichtrelatie met het 'open landschap' in oostelijke richting. Vanaf de Welenmosweg is het plangebied nauwelijks waarneembaar door de bomenrijen.

De locatie is gelegen in een (veld)ontginningslandschap. Kenmerkend voor dit landschap is dat de erven langs de wegen zijn gesitueerd. De erven liggen los van elkaar als eilandjes. Soms op enige afstand van de weg (grootschalig veldontginningslandschap) bereikbaar via een rechte laan met aan weerszijden bomen op regelmatige afstand van elkaar, of meteen vooraan de weg (kleinschalig veldontginnings-landschap). De voorzijde is naar de weg gekeerd. Het hoofdgebouw, de bijgebouwen, de kavelgrenzen en de beplantingen staan parallel of haaks ten opzichte van elkaar.

Ligging

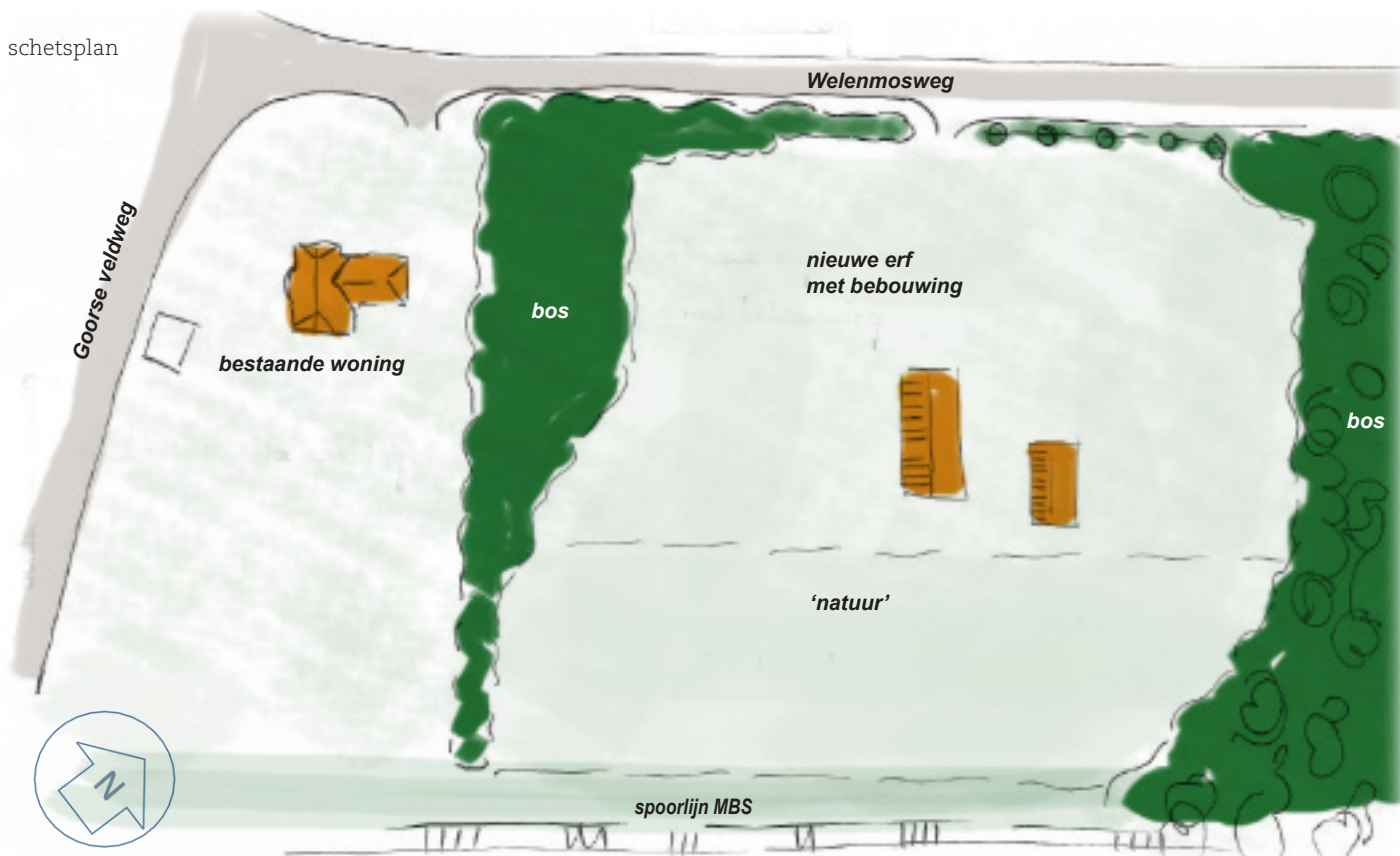
In de ruimtelijke basis voor het ontwerp, staat de relatie tussen de percelen en de omgeving centraal. Dit houdt onder meer in dat de percelen bijdragen aan de karakteristieken van het veldontginningslandschap. Om deze oorspronkelijke structuur te behouden moeten de karakteristieken van het gebied behouden of verbeterd worden. Dit wordt onder andere bereikt door de nieuwe erven te situeren binnen beschut gelegen kavels. De toekomstige beplanting wordt aangesloten op het omliggende landschap middels houtwallen en bosplantsoen waarin een zogenaamd "woonveld" zal worden gecreëerd. Aan de oostzijde zal er een vrij uitzicht zijn over de landerijen. Er wordt gekozen voor de gebiedsgebonden plantensoorten om de oorspronkelijke uitstraling van het gebied in ere te herstellen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn in deze welstandsparagraaf een aantal doelstellingen bepaald.

Deze doelstellingen zijn het realiseren van:

- *De nieuwe woning bestaat uit maximaal één bouwlaag + kap, met een maximale goothoogte van ca. 3 meter en waarbij het dakvlak beeldbepalend is.*
- *De kap bestaat uit een eenvoudig langgerekte kapvorm, geen wolfs einden met een helling tussen 35 en 55 graden*
- *De hoofdvorm bestaat uit een eenvoudige rechthoekige plattegrond*
- *De bijgebouwen zijn gesitueerd onder dezelfde kap, opgenomen in de hoofdvorm, of vrijstaand gesitueerd en ondergeschikt aan de woning*
- *Een bijgebouw is ondergeschikt gepositioneerd, achter de tweede helft van de woning, minimaal 3 meter achter de rooilijn van de woning*
- *Alle nokrichtingen staan haaks op de Welenmosweg*
- *Samenhang in de bebouwing qua kleur en materiaal.*
- *De woning is duidelijk herkenbaar qua vormgeving en detaillering en heeft een eigentijds karakter, niet historiserend*
- *Kleurgebruik: donkere (natuurlijke) aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, rood, grijs) in baksteen en/of hout.*
- *De bebouwing ligt in een open kamer, omzoomd met zwaar groen*
- *Er is één ontsluiting van de bouwkaavel op de Welenmosweg*





Specifieke criteria

De criteria zijn uit de welstandsnota, categorie 21 “Vrije landelijke bebouwing” overgenomen. Een bouwplan moet zich voegen naar de in deze welstandsparagraaf genoemde kenmerken van identiteit. De stadsstedenbouwer 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*

Bouwwolume

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

Gebouwen

- *gebouwen moeten van een landelijk type zijn, generieke nieuw bouwtypen, 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, kleuren 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 vergunningplicht gelden de volgende regels voor toetsing:

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

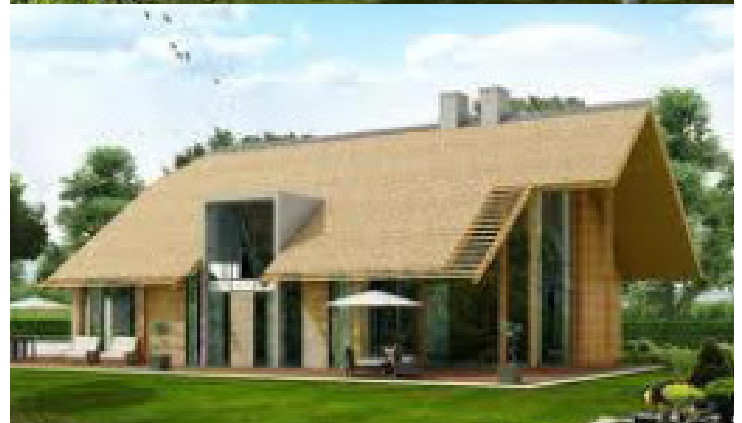
referenties



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 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*



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. U kunt telefonisch een afspraak maken met de stadsbouwmeester.

Stadskantoor
Hengelosestraat 51
7514 AD Enschede
Tel. 053 · 481 7100