

# **kwaliteitsimpuls groene omgeving gemeente Enschede bij erftransformaties**

**aanbevelingen voor sturen op ruimtelijke kwaliteit  
(definitief)**





## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1	Behoeftte aan handvatten voor het sturen op ruimtelijke kwaliteit	4
1.2	Handvatten aan de hand van vier pilot-initiatieven en gesprekken	4
1.3	Opzet van het rapport	5
<b>2.</b>	<b>INHOUD STURINGSELEMENTEN</b>	<b>6</b>
2.1	Regelgeving voor bouwplannen	6
2.2	Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 1996'	6
2.3	Welstandsnota	7
2.4	Gids Buitenkans 2010	7
<b>3.</b>	<b>HUIDIGE WERKWIJZE LOKET BUITENGBIED</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>BEVINDINGEN VAN DE INITIATIEFNEMER</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>AANBEVELINGEN</b>	<b>10</b>
5.1	Sturingsmogelijkheden en juridische borging	10
5.2	Procesgang	12
<b>BIJLAGEN</b>		<b>15</b>
1.	Verslag gesprek werkwijze Loket Buitengebied	16
2.	Verslag gesprek initiatiefnemers	18
3.	Relatie tussen bestemmingsplan, welstandsnota en beeldkwaliteitplan	21
4.	Adviezen pilot-erven;	
A)	Ervenconsulent advies: Welenmosweg 125, Boekelo	22
B)	Ervenconsulent advies: Lonnekerweg 298, Enschede	26
C)	Ervenconsulent advies: Wycherinkshoekweg 36, Boekelo	30
D)	Ervenconsulent advies: Schukkinkweg 15	35

# 1 Inleiding

## 1.1 Behoeftte aan handvatten voor het sturen op ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Enschede werkt al enige tijd met de Gids Buitenkans als sturingsinstrument voor ideeën, ontwikkelingen of initiatieven in het buitengebied van de gemeente. De Gids Buitenkans maakt onder specifieke condities nieuwbouw in het buitengebied mogelijk en verwoordt de gemeentelijke ambitie voor een (hoge) ruimtelijke kwaliteit van initiatieven in het buitengebied van de gemeente Enschede. Het betreft dan met name initiatieven in het kader van rood-voor-rood en rood-voor-groen onder de voorwaarde de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Nieuwbouw, die vanuit de Gids Buitenkans tot stand komt, moet dan ook nadrukkelijk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor de uitvoering van het beleid in de Gids Buitenkans is een 'Loket Buitengebied', van medewerkers met specifieke vakdeskundigheid van de gemeente Enschede samengesteld.

Als het gaat om erftransformaties in het kader van rood-voor-rood en rood-voor-groen heeft de gemeente Enschede nog niet altijd het stuur op de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit voldoende in handen. Ook rijzen in het landelijk gebied bij vervangende nieuwbouw regelmatig vragen over gerealiseerde beeldkwaliteit en daarmee over de werking van het welstandsbeleid in het buitengebied. De gemeente heeft daarom de wens geuit om sturing op ruimtelijke kwaliteit bij het proces van erftransformaties in het kader van de Gids Buitenkans te verbeteren.

De gemeente Enschede heeft samen met Het Oversticht om aan de hand van vier concrete aanvragen/ontwikkelingen in het kader van de Gids Buitenkans handvatten te ontwikkelen, die zowel aanvragers als gemeente houvast geven bij het duiden van en het sturen op ruimtelijke kwaliteit van bebouwing bij erftransformaties. Het projectidee is bij de provincie Overijssel ingediend voor een subsidie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) en gehonoreerd.

## 1.2 Handvatten aan de hand van vier pilot-initiatieven en gesprekken

Aan de hand van vier pilot-erven zijn de huidige werkwijze en ervaringen van de initiatiefnemers in het kader van de Gids Buitenkans geanalyseerd. Om aanbevelingen te kunnen doen is gewerkt aan de hand van de volgende fasen:

### 1. benoemen pilot-erven

De gemeente Enschede heeft vier concrete aanvragen/ontwikkelingen benoemd als pilot;

- Welenmosweg 125 (Rood voor Rood-regeling);
- Lonnekerweg 298 (Rood voor Rood-regeling);
- Wycherinkshoekweg 36 (Vrijkomende Agrarische Bebouwing ofwel VAB-regeling);
- Schukkinkweg 15 (Rood voor Rood-regeling)

De projectmedewerkers van Het Oversticht hebben tijdens deze fase de aangeleverde informatie als de welstandsnota, de Gids Buitenkans en het bestemmingsplan buitengebied, bestudeerd.

### 2. gesprekken over inhoud Gids Buitenkans en werkwijze Loket Buitengebied

Het Oversticht heeft de landschappelijke kenmerken van de pilot-erven en hun omgeving in beeld gebracht op basis van beschikbare literatuur. Ook is een bezoek gebracht aan de vier locaties en hebben gesprekken plaatsgevonden met de initiatiefnemers om de wensen inzichtelijk te krijgen. De eerste bevindingen/adviezen zijn aan de betrokkenen van de gemeente gepresenteerd. Vervolgens zijn de initiatiefnemers van de pilotontwikkelingen geïnterviewd over het proces en het beleid die betrekking hebben op de pilots. Tijdens de aanwezigheid op een overleg van het 'Loket Buitengebied' is inzicht verkregen in de werkwijze van dit loket. Dit overleg heeft plaats gevonden op 18 oktober 2012.

### 3. verwerken informatie in rapport

De adviezen voor de pilotontwikkelingen, inclusief schetsen, en het formuleren van conclusies en aanbevelingen voor de evaluatie van de Gids Buitenkans zijn verwerkt in dit rapport. De conclusies en aanbevelingen zijn gebaseerd op de interviews die hebben plaatsgevonden, de eigen bevindingen en de door de gemeente gestelde vragen over de waarborging van ruimtelijke kwaliteit in welstandsbeleid/beeldkwaliteitplannen.

#### **1.3 Opzet van het rapport**

In hoofdstuk 1 wordt beschreven wat de aanleiding is van het project en hoe op een projectmatige wijze is gekomen tot de conclusies en aanbevelingen om antwoord te geven op de geformuleerde vraagstelling. Allereerst zijn de bevindingen van de aanwezige sturingselementen bestudeerd. De bevindingen hiervan zijn opgenomen in hoofdstuk 2. In dit hoofdstuk wordt vooral ingegaan op de waarborging van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Ook de gesprekken die zijn gevoerd met de gemeente en de initiatiefnemers zijn van belang voor de conclusies en aanbevelingen. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt een puntsgewijze samenvatting gegeven van de werkwijze van het Loket Buitengebied (hoofdstuk 3) en van de bevindingen van de initiatiefnemers over de werkwijze (hoofdstuk 4). De uitgebreide verslagleggingen van de gesprekken zijn opgenomen in de bijlagen 1 en 2. In hoofdstuk 5 worden vervolgens aanbevelingen gedaan. Omdat in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bijdrage van het beleidsinstrument welstandsnota/beeldkwaliteitplan wordt in bijlage 3 ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan, de welstandsnota en een beeldkwaliteitplan. Omdat de bevindingen, conclusies en aanbevelingen tot stand zijn gekomen aan de hand van de vier pilot-projecten, zijn de adviezen voor deze projecten opgenomen in bijlagen 4(a t/m d)

## 2. Inhoud huidige sturingsinstrumenten

Na bestudering van de huidige sturingsinstrumenten die worden gehanteerd bij erfstransformaties zijn constatering gedaan die met name ingaan op de borging van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Hieronder volgt een overzicht van de relevante regelgeving voor bouwplannen. Vervolgens volgt een beschrijving van wat is geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1996', de welstandsnota en de Gids Buitenkans 2010. Ook is gekeken naar de onderlinge relatie tussen de documenten. Hieronder volgt een puntsgewijze opsomming van de constatering van de verschillende sturingsinstrumenten en de relatie tussen de instrumenten. In bijlage 3 wordt nader ingegaan op de relatie tussen bestemmingsplan, welstandsnota en beeldkwaliteitplan.

### 2.1 regelgeving voor bouwplannen

bouwregelgeving: 3 soorten		
regel-kader	regelt	gaat dus over
bestemmingsplan	<b>waar</b> wordt gebouwd	lokatie
	<b>wat</b> wordt gebouwd	functie
	<b>hoeveel</b> wordt gebouwd	volume
welstandsnota	<b>hoe</b> wordt gebouwd	situering in detail ['erf]
	(staat 't <b>WEL</b> ?)	vorm (en betekenis)
		materiaal, kleur, details
bouwbesluit	<b>hoe</b> wordt gebouwd	constructie en techniek
	( <b>STAAT</b> 't wel?)	(brand)veiligheid

Wat betreft bouwplannen zijn drie soorten regelgeving van toepassing; het bestemmingsplan, het welstandsbeleid (welstandsnota of beeldkwaliteitplan) en het bouwbesluit. Het bestemmingsplan en de welstandsnota worden vastgesteld door de gemeenteraad en het bouwbesluit betreft landelijke regelgeving.

Het bestemmingsplan en het welstandsbeleid zijn beleidsdocumenten die elkaar aanvullen. Het bestemmingsplan regelt *waar*, *wat* en *hoeveel* mag worden gebouwd. De regels over de locatie, de functie en het maximaal toelaatbare volume zijn weergegeven op de plankaart en opgenomen in de bestemmingsbepalingen. In de welstandsnota zijn criteria opgenomen over *hoe* een bouwwerk eruit ziet. Hierbij gaat het om de situering op het erf, de vorm (en betekenis) van het bouwwerk en de toe te passen kleuren, materialen en detaillering. Het gaat bij de beoordeling van een bouwwerk om de vraag of het bouwwerk *wel* staat in de omgeving. Bij de toetsing van een bouwplan aan de landelijke regelgeving, het Bouwbesluit, gaat het met name om de constructie, techniek en brandveiligheid. Hierbij is de vraag of het bouwplan *wel staat* relevant.

### 2.2 Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 1996'

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' wordt geregeld *waar*, *wat* en *hoeveel* mag worden gebouwd. Het gaat hierbij met name om de uit te oefenen functie op het erf en het aantal gebouwen en/of het aantal m<sup>3</sup>/oppervlak aan bebouwing op het erf. Via binnenplanse vrijstelling is de

mogelijkheid opgenomen om de functie van bestaande gebouwen te wijzigen, mits deze voldoet aan de daarvoor opgestelde bestemmingsbepalingen. Nieuwbouw in het kader van rood-voor-rood bijvoorbeeld is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Hiervoor zal een bestemmingsplanwijziging in procedure moeten worden gebracht.

### **2.3 Welstandsnota**

Het grondgebied van de gemeente Enschede is in de welstandsnota onderverdeeld in 21 gebieden met een eigen identiteit. Qua uiterlijk moeten bouwplannen zich voegen naar de genoemde kenmerken van de identiteit van het gebied en een bijdrage leveren aan het geformuleerde doel van welstandszorg. Tot nu toe vormen de genoemde criteria het toetsingskader voor de welstandscommissie. De welstandscommissie wordt in de loop van 2013 vervangen door de stadsbouwmeester.

Per gebied wordt de karakteristiek en het doel van welstandszorg beschreven, die zijn vertaald in specifieke criteria over onder andere straat, bouwvolume, gevel, reclame- en naamsvermeldingen en toevoegingen. Deze informatie, behorend bij een bepaald gebied is samengebonden en kan als een brochure worden meegegeven aan initiatiefnemers.

Voor nieuwe ontwikkelingen in het kader van de Gids Buitenkans 2010 wordt het welstandsbeleid niet gewijzigd en worden plannen uiteindelijk beoordeeld op grond van de criteria van de gebieden 'buitenplaatsen en landgoederen', 'boerenerven' of 'vrije landelijke bebouwing'. De beoogde meerwaarde zoals verwoord in de Gids Buitenkans 2010 is hiermee onvoldoende gewaarborgd.

### **2.4 Gids Buitenkans 2010**

Met de Gids Buitenkans 2010 wordt beoogd ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken die kunnen bijdragen aan het handhaven en het versterken van de kwaliteiten van het buitengebied. De huidige waarden en identiteiten moeten hierbij worden bewaard en zijn richtingsgevend voor ontwikkelingen en initiatieven. De Gids is bedoeld als sturingselement bij nieuwe ontwikkelingen waarbij ruimtelijke kwaliteit leidend is.

De Gids Buitenkans 2010 is een boekwerk waarin is aangegeven welke ontwikkelingen in welk landschapstype mogelijk zijn. Het document bevat zoveel informatie, dat initiatiefnemers het gevoel kunnen hebben overzicht over wat relevant is te missen.

Opgemerkt wordt dat de termen die in de Gids Buitenkans worden gebruikt te veel ruimte laten voor verschillende interpretaties. Het gaat hier om onder andere de volgende begrippen:

- Goede of slechte architectuur
- Catalogusstallen
- Historisch
- Stedelijke bouwvorm
- Vormverwantschap
- Overwoekering door bijgebouwen
- Exoten

Deze begrippen zijn subjectief of zijn per situatie zo verschillend dat een heldere definitie niet is te formuleren.

### 3. Huidige werkwijze Loket Buitengebied

Op basis van het gesprek tijdens een bijeenkomst van het Loket Buitengebied is inzicht verkregen in de werkwijze. Hieronder volgt een puntsgewijze weergave van de werkwijze van het Loket Buitengebied. Een uitgebreider verslag van het gesprek is opgenomen in bijlage 1: verslag gesprek over werkwijze Loket Buitengebied.

Het Loket Buitengebied:

- bestaat uit medewerkers van de relevante afdelingen met specifieke deskundigheid van de gemeente;
- vergadert elke week om nieuwe initiatieven aan de orde te stellen en de stand van zaken van lopende initiatieven te bespreken;
- bespreekt de mogelijkheden van nieuwe initiatieven die daarna via de secretaris of de contactpersoon worden teruggekoppeld aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is in principe niet aanwezig bij het overleg van het Loket Buitengebied waarin het initiatief wordt besproken;

Wat betreft de beoordeling van een initiatief speelt een aantal documenten/stukken een rol. Een initiatief wordt:

- in het geval van een rood-voor-rood project in het voortraject beoordeeld aan de hand van het rood-voor-rood-rapport waarbij met name wordt ingegaan op het financiële aspect;
- beoordeeld aan de hand van het 'toetsingsformulier nieuwe initiatieven in het kader van de Gids Buitenkans';
- beoordeeld op basis van een inrichtingsschets;

Wanneer medewerking wordt verleend aan een initiatief wordt een bestemmingplanprocedure doorlopen. In het kader van rood-voor-rood worden hogere eisen (zoals verwoord in de Gids Buitenkans) gesteld aan de realisatie van een initiatief; het bestemmingsplan wordt hierop gewijzigd, maar het gebiedsgerichte beleid uit de welstandnota blijft van kracht.

Verder wordt nog aangegeven dat van de initiatiefnemer verwacht wordt, dat deze zelf de relevante delen voor het betreffende initiatief in de Gids Buitenkans moet opzoeken.



## 4. Bevindingen van de initiatiefnemers

Hieronder volgt een puntsgewijze samenvatting van bevindingen van de initiatiefnemers en opdrachtgevers van de piloterven over de werking van het Loket Buitengebied en de inhoud van de Gids Buitenkans. De uitgebreide verslaglegging van het interview is opgenomen in bijlage 2: verslag gesprek initiatiefnemers.

De bevindingen over het Loket Buitengebied zijn:

- het lijkt of de nadruk wordt gelegd op het te investeren bedrag in plaats van op de gewenste ruimtelijke kwaliteit;
- een starre opstelling bij het toetsen aan criteria voor het verbeteren van de kwaliteit is niet de juiste werkwijze bij initiatieven in het kader van rood-voor-rood en rood-voor-groen;
- de initiatiefnemer verwacht dat het gehele proces wordt gevolgd door één ambtenaar die een positie heeft binnen de organisatie waarbij hij/zij overzicht kan houden over de voortgang binnen de verschillende vakgebieden. Daarnaast wordt verwacht dat die persoon voldoende ervaring te heeft om bruggen te bouwen tussen disciplines, en een integraal en afgewogen beslissing kan nemen die gedragen wordt door alle vakgebieden en waarop niet meer terug gekomen wordt (continuïteit is hiermee gewaarborgd);
- de communicatie tussen de afdelingen van de gemeente onderling en tussen gemeente en opdrachtgever moet beter en kan helderder (vooral naar initiatiefnemer);
- het realiseren van ruimtelijke kwaliteit is alleen mogelijk vanuit een integrale benadering van de opgave bij een erftransformatie. De initiatiefnemer mist nu bij de adviezen een hiërarchie van de randvoorwaarden en aanbevelingen van de gemeente;
- de initiatiefnemer heeft behoefte aan meer houvast als het gaat om de ruimtelijke mogelijkheden bij de opgave;
- de specifieke opgaven/initiatieven hebben een eigen problematiek waardoor maatwerk geboden moet worden;

Ten aanzien van het proces hebben de initiatiefnemers de volgende ervaringen gedeeld:

- het proces tot aan het opstellen/vaststellen van het bestemmingsplan is redelijk;
  - de continuïteit in het proces ontbreekt in het stadium van de uitwerking van het plan voor vergunningaanvraag. De gemeente geeft aan een hogere ruimtelijke kwaliteit te willen realiseren terwijl bouwplannen worden beoordeeld aan de hand van de 'standaard' criteria van het gebiedsgerichte beleid van de welstandsnota;
  - het is onduidelijk welke doorlooptijd wordt gehanteerd en op welke momenten beslissingen worden genomen. Het is daarom voor de opdrachtgevers lastig om hun eigen planning af te stemmen. Daarnaast ontstaat de indruk dat beslismomenten soms opgeschoven worden.

Over de inhoud van de Gids Buitenkans is het volgende aangegeven:

- de Gids biedt onvoldoende kaders voor een initiatieven, en brengt niet in beeld wat de mogelijkheden zijn;
- de Gids is niet voor iedereen begrijpelijk;

Tijdens het gesprek werden de volgende aanbevelingen gedaan aan de gemeente door de initiatiefnemers:

- wijs één accounthouder aan per opgave die een logboek bijhoudt;
- maak de mogelijkheden voor de opgave in het beginstadium beeldend inzichtelijk;
- organiseer een schetssessie, waarbij de gemeente en initiatiefnemer (en adviseurs) aanwezig zijn, over de mogelijkheden op het erf zodat een integraal plan ontstaat.

## 5. Aanbevelingen

Hieronder volgen de aanbevelingen op basis van het bestuderen van de huidige sturingsinstrumenten (Hoofdstuk 2) en de gevoerde gesprekken met het Loket Buitengebied en de initiatiefnemers van de vier pilot-erven (Hoofdstuk 3 en 4).

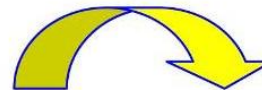
### 5.1 Sturingsmogelijkheden en juridische borging

Waarden – ambities - beleid

**WAARDEN**



**AMBITIES**



**BELEID**

Bij het opstellen van beleidsdocumenten voor de ruimtelijke ordening is de reeks 'waarden-ambitie-beleid' vrijwel altijd een gebruikelijke procesgang. Na een benoeming van de waarden die men in een gebied onderkent, worden ambities verwoord die het bestuur en/of de initiatiefnemer met die waarden heeft en vervolgens worden beleidsinstrumenten gekozen en uitgewerkt die tot realisatie van die ambities moeten leiden. De uitwerking resulteert hierbij in het beleid; bestemmingsplan en welstandscriteria. Gedurende deze stappen zijn de volgende vragen van belang:

- waarden: wat heb ik?
- ambities: wat wil ik?
- beleid: hoe kunnen we dit bereiken?

#### Sturingsdocumenten

Hieronder volgen per sturingsinstrumenten aanbevelingen voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit.

#### *Bestemmingsplan:*

Voor het waarborgen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit is het raadzaam een wijziging op het bestemmingsplan in procedure te brengen wanneer de initiatiefnemer, naast de gebruikelijke bescheiden, de volgende documenten heeft aangeleverd:

- Het initiatief is voorzien van een advies van de ervenconsulent van Het Oversticht;
- Een erfinrichtingsplan is opgesteld;
- Indien van toepassing een bedrijfsplan

#### *Welstandsnota, Gids Buitengebied*

Omdat voor een nieuwe ontwikkeling in het kader van de Gids Buitenkans vrijwel altijd een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, is het raadzaam specifieke welstandscriteria op te stellen voor verdere uitwerking van de plannen. Een mogelijkheid is om per landschapstype algemene

richtlijnen op te stellen die gelijktijdig met de wijziging van het bestemmingsplan als welstandsparagraaf voor die locatie door de raad worden vastgesteld. Door het opstellen van richtlijnen/welstandscriteria per landschapstype (over hoofdvormen, aan- en uitbouwen, transformatiemogelijkheden, gevelopbouw en detail en materialen) zijn de uitgangspunten in de verschillende landschapstypen uniform, het biedt duidelijkheid voor alle betrokken partijen en initiatieven worden op eenzelfde wijze behandeld. Een andere mogelijkheid is het opstellen specifieke criteria per geval. Dit kan leiden tot minder uniforme regels, waardoor initiatieven verschillend kunnen worden behandeld. Ook schept deze mogelijkheid minder duidelijkheid voor betrokkenen aan het begin van het proces.

#### *Privaatrechtelijke overeenkomst*

Omdat de landschappelijke inpassing van een gebouw/ensemble (erfinrichting) medebepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit verdient het de aanbeveling eventuele essentiële uitgangspunten op te nemen in een privaatrechtelijke overeenkomst. De erfinrichting kan in tegenstelling tot de functie, het bouwvolume en de verschijningsvorm niet op een andere wijze juridisch worden geborgd.

#### *Gids Buitenkans*

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven worden in de Gids Buitenkans termen gebruikt die te veel ruimte laten voor verschillende interpretaties. Het is raadzaam om geen begrippen te gebruiken die subjectief zijn of per situatie zo verschillend dat een heldere definitie moeilijk is te formuleren. De betreffende begrippen zijn genoemd in paragraaf 2.4.

Hieronder volgt een overzicht van nader te definiëren begrippen met een voorstel van de definitie:

##### *Landschappelijke bebouwing of bebouwing passend in het landschap:*

bebouwing die zich voegt in het landschap, door een eenvoudige hoofdopzet met grote dakvlakken, een asymmetrische gevelopbouw en de toepassing van terughoudend kleur- en materiaalgebruik, bijvoorbeeld

- bruinrode gemêleerde baksteen,
- hout donkergroen en crèmekleurig of daaraan verwant;
- al dan niet onbehandeld hout: eiken, larix of robinia;
- dakpannen in de kleur rood of antraciet;

##### *Versieringen:*

toevoegingen of verbijzonderingen in de gevel van een gebouw, bijvoorbeeld rollagen en geveltekens

##### *Streekeigen beplanting:*

Planten (bomen en struiken) die van nature in het gebied voorkomen of al eeuwen op en rond erven worden aangeplant. Voorbeelden hiervan zijn de eik, de es en de els, de lijsterbes en de hazelaar, de Gelderse roos, het krentenboompje en de paardenkastanje.

Verder wordt aanbevolen ook de overige teksten over de koester-/ en ontwikkelansichten kritisch door te nemen en te verduidelijken daar waar noodzakelijk, en de keuzes te motiveren. Het verduidelijken van de teksten en de motivering van keuzes maakt het voor de initiatiefnemer begrijpelijker.

Ook verdient het de aanbeveling om een inspiratiefolder als sturingsinstrument te ontwikkelen, waarin wordt aangegeven hoe per landschapstype moet worden omgegaan met de sturing en de vormgeving van gebouwen. Vanuit de behoefte van de initiatiefnemer dient de folder hoofdzakelijk te bestaan uit afbeeldingen met ondersteunende en begrijpelijke teksten. Ook kan deze folder al welstandscriteria bevatten zodat de initiatiefnemer in het beginstadium al weet op welke onderdelen het uiteindelijke bouwplan qua verschijningsvorm wordt beoordeeld. Met de vaststelling van de welstandscriteria zijn deze criteria bij de definitieve bouwaanvraag het toetsingskader voor de stadsbouwmeester.

Voorwaarde is wel dat de criteria worden beperkt tot de essentie en beeldend worden vormgegeven zodat weinig interpretatieruimte wordt geboden. Kortom, regel wat er toe doet en laat los wat kan.

## 5.2 procesgang

### integrale benadering volgens de reeks 'waarden-ambities-beleid'

Bepalende factoren voor de realisatie van de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn de procesgang (tijd) en de integrale benadering (initiatiefnemer/adviseur, plek en functie) door alle belanghebbenden in een vroegtijdig stadium met elkaar te brengen:

- de initiatiefnemer met adviseurs op het gebied van architectuur en landschap;
- de betrokken ambtenaren vanuit verschillende disciplines.

Elke participant kan tijdens de gesprekken aangeven wat de belangrijkste (ruimtelijke) randvoorwaarden en uitgangspunten zijn (zowel ruimtelijk, financieel als procesmatig).

Uit de gesprekken met de ambtenaren in het Loket Buitengebied en de initiatiefnemers van de vier pilot-erven blijkt dat de intenties van het Loket goed zijn. Deze worden gezien door initiatiefnemers, maar in de praktijk blijkt dat de uitvoering nog verbeterd moet worden voor een optimaal resultaat. Met name het aspect communicatie is daarbij erg belangrijk. Hieronder volgt een schematisch overzicht van de te doorlopen stappen in een procesgang voor een initiatief in het kader van de Gids Buitenkans.

	<b>WAT</b>	<b>WIE</b>
<b>WAARDEN</b>	voorstel voor initiatief	Initiatiefnemer (burger)
	aanstellen accounthouder	Gemeente
	bezoek locatie	Accounthouder gemeente met eventuele andere noodzakelijke disciplines
	in kaart brengen (landschappelijke) waarden van het gebied en inventarisatie planologische belemmeringen	Accounthouder gemeente met eventuele andere noodzakelijke disciplines en ervenconsulent
<b>AMBITIE</b>	opstellen (ruimtelijke) randvoorwaarden en uitgangspunten en weergeven op een kaart, (volgt uit landschappelijke kwaliteiten, geldend beleid, wet- en regelgeving en wensen van initiatiefnemer) en het zoeken naar mogelijkheden voor het initiatief (schetssessie)	Gezamenlijk met accounthouder gemeente met eventuele andere noodzakelijke disciplines, initiatiefnemer en ervenconsulent
<b>BELEID</b>	opstellen nieuw bestemmingsplan en welstandsbeleid	Accounthouder gemeente met eventuele andere noodzakelijke disciplines)
	vaststellen nieuw bestemmingsplan en welstandsbeleid	Gemeenteraad
<b>UITWERKING</b>	uitwerken bouwplannen in ontwerpen	Initiatiefnemer (met ondersteuning van de welstandscommissie of stadsbouwmeester)
	indienen omgevingsvergunning	Initiatiefnemer

De werkwijze volgens de reeks 'waarden-ambities-beleid' (zie hoofdstuk 2 is bij deze procesgang het uitgangspunt. Zo wordt meer nadruk gelegd op de realisatie van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, en wordt het gevoel van de initiatiefnemers dat de financiële investering van de aanvrager bij een initiatief zwaarder lijkt te wegen, weggenomen. De vooraf bepaalde financiële investering voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is nog geen garantie voor een daadwerkelijke verbetering hiervan. Tijdens de initiatieffase dient daarom meer nadruk gelegd te worden op de gevraagde ruimtelijke kwaliteit en welke fysieke inspanning hierbij hoort. Hieruit volgt automatisch de bijbehorende vereiste financiële inspanning. Geld is immers een middel om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

#### Aanbevelingen voor optimaliseren procesgang

In aanvulling op de voorgestelde procesgang worden de volgende aanbevelingen gedaan aan de gemeente:

##### Waarden

- Stel één accounthouder aan, met voldoende senioriteit en beslissingsbevoegdheid die door iedere disciplines binnen de gemeente gedragen wordt. Deze dient verschillende (mogelijk tegenstrijdige) adviezen integraal te bundelen tot één praktisch en bruikbaar advies aan de initiatiefnemers;
- Stel per opgave/initiatief een quickscan van alle (ruimtelijke) randvoorwaarden en uitgangspunten op. Deze wordt in een kaart verwerkt zodat een overzicht ontstaat van de kansen en belemmeringen, die voortkomen uit de landschappelijke kwaliteiten, de wet- en regelgeving en de (ruimtelijke) wensen van de initiatiefnemer. Aanvulling met voorbeelden is mogelijk. Op deze wijze worden de (on)mogelijkheden sneller inzichtelijk en overzichtelijker voor alle betrokkenen (inclusief de verschillende disciplines van de gemeente). Een dergelijke kaart van (on)mogelijkheden draagt bij aan de procesgang, maar ook aan de integrale behandeling en het maatwerk van de opgave. Deze kaart met randvoorwaarden kan het vertrekpunt zijn voor verdere planvorming van de locatie;
- Breng een bezoek aan de locatie, voorafgaand aan het in kaart brengen van de ruimtelijke randvoorwaarden (zoals bijvoorbeeld hinderzones, ecologische hoofdstructuren, archeologische waarden en dergelijke). Dan kan een goed beeld worden verkregen van de exacte opgave en kan de initiatiefnemer zijn wensen kenbaar maken die onderdeel uit kunnen maken van de ruimtelijke randvoorwaarden; Dit bezoek moet centraal staan in het proces;
- Betrek een externe landschapsdeskundige (bijvoorbeeld de ervenconsulent) bij de opgave als intermediair tussen de gemeente en de initiatiefnemer om kaders en wensen goed op elkaar af te kunnen stemmen.

##### Ambities

- Breng de waarden van een locatie in kaart, waarna betrokkenen (dus initiatiefnemer en gemeente) met elkaar de ambitie bepalen. Op grond van de gezamenlijk gedragen ambitie kunnen de mogelijkheden voor de beoogde ontwikkeling in beeld worden gebracht (schetssessie) en kan worden bepaald welke beleidsinstrumenten en kaders nodig zijn om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren;

##### Beleid

De aanbevelingen over de sturingsdocumenten en de waarborging ervan zijn genoemd in paragraaf 'sturingsmogelijkheden en juridische borging' van dit hoofdstuk.

##### Uitwerking

- Stimuleer tijdens het ontwerpproces om gebruik te maken van het spreekuur van de welstandscommissie/stadsbouwmeester in combinatie met de ervenconsulent. Het is van belang de betrokken partijen in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in contact te laten treden zodat plannen in een vroeg stadium kunnen worden bijgestuurd en de initiatiefnemer/ontwerper wordt gestimuleerd.

### Maatwerk

#### *Betrokkenen afhankelijk van complexiteit opgave*

Naar aanleiding van het bovenstaande schema wordt opgemerkt dat per opgave afhankelijk van de complexiteit moet worden bekeken welke disciplines betrokken moeten zijn. Bij een complexe opgave zullen meer disciplines betrokken moeten zijn dan bij een minder complexe opgave voor het behalen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

#### *Van grof naar fijn...*

Bij een planmatige aanpak van het grotere schaalniveau naar het kleinere schaalniveau (van grof naar fijn) zullen de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden gedetailleerder worden naarmate het proces vordert. Wanneer bij aanvang te veel wordt gelet op details kan dit de kwaliteit van de ruimtelijke concepten belemmeren. Opgemerkt wordt dat elk initiatief een specifieke opgave is, waarbij andere elementen in meer of mindere mate een belangrijke rol spelen. Het formuleren van ruimtelijke kwaliteitscriteria is 'maatwerk'. Met een goed georganiseerd proces is de kans van slagen voor ruimtelijk kwaliteitsbeleid/welstandbeleid als inspiratiebron en de realisatie van de gewenste ruimtelijke kwaliteit groter. Dit kan in een gecompriëerd document worden vastgelegd.

Indien randvoorwaarden in het stadium van vooroverleg te gedetailleerd worden opgesteld en meegegeven aan de opdrachtgever of de criteria zelfs al zijn vastgesteld is de kans groter dat het nieuwe beleid leidt tot barrières voor de uitvoering van plannen. Opgemerkt wordt dat de intentie van de wetgeving is bedoeld om voor belanghebbenden (omwonenden en dergelijke) inzichtelijk te maken wat uiteindelijk gerealiseerd wordt. Het verdient dan ook de aanbeveling om het beleid vast te stellen vóórdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend. De uitdaging is om de kaders zodanig op te stellen dat enerzijds de initiatiefnemer voldoende ruimte biedt voor planontwikkeling en de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd en anderzijds belanghebbenden niet onevenredig worden geschaad. Raadzaam is om de belanghebbenden eveneens tijdens het proces van planvorming te betrekken om eventuele bezwarenprocedures te voorkomen.

## **BIJLAGEN**

- 1. Verslag gesprek werkwijze Loket Buitengebied**
- 2. Verslag gesprek initiatiefnemers**
- 3. Relatie tussen bestemmingsplan, welstandsnota en beeldkwaliteitplan**
- 4. Adviezen pilot-erven;**
  - A) Ervenconsulent advies: Welenmosweg 125, Boekelo**
  - B) Ervenconsulent advies: Lonnekerweg 298, Enschede**
  - C) Ervenconsulent advies: Wycherinkshoekweg 36, Boekelo**
  - D) Ervenconsulent advies: Schukkinkweg 15**

## **Bijlage 1: Verslag gesprek werkwijze Loket Buitengebied**

Datum: 18 oktober 2012  
Locatie: Stadskantoor te Enschede

Aanwezig:  
namens Loket Buitengebied dhr. J. Busscher (LO-WTP-VERG)  
mevr. H. van der Heijden (SO-BP)  
dhr. P. Koekkoek (LO-WTP-TAG)  
dhr. B. Rip (SO-BEL)  
dhr. H. Visscher (SO-ONTW)  
mevr. Y. Weustink (SO-BEL)  
dhr. B. ter Beek (SO-BEL)

namens Het Oversticht mevr. A. Coops  
mevr. K. Luchies

### organisatie

Het Loket Buitengebied bestaat uit medewerkers van relevante afdelingen met specifieke vakdeskundigheid van de gemeente Enschede. Om informatie en werkprocessen te stroomlijnen is een secretaris benoemd. De secretaris agendeert de binnengekomen vraagstukken/initiatieven voor het eerstvolgende overleg van het Loket Buitengebied. Het Loket Buitengebied komt wekelijks bijeen om de nieuwe initiatieven en/of de voortgang te bespreken.

### proces

De meeste aanvragen voor ontwikkelingen in het buitengebied komen via de secretaris of een andere medewerker van het Loket binnen. Nieuwe aanvragen worden ofwel door een initiatiefnemer ofwel door een collega gemeld zodat de secretaris deze onderwerpen op de agenda voor het overlegmoment van het Loket worden geagendeerd.

De plannen worden meestal aan de gemeente voorgelegd op het moment dat iemand een initiatief heeft of wanneer er een schetsplan ligt. Wanneer iemand zich bij het Loket heeft gemeld volgt meestal een bezoek ter plaatse door de secretaris. Bij ingewikkelde vraagstukken gaan alle leden van het Loket Buitengebied ter plaatse. Alleen wanneer sprake is van een echte toegevoegde waarden worden de plannen door de initiatiefnemer op de donderdagmiddag toegelicht. Aangegeven is dat het dan alleen de toelichting betreft. Het Loket buigt zich daarna nog over de aanvraag om de gezamenlijke randvoorwaarden te bepalen. Soms blijkt dat niet meteen alle informatie voorhanden is. Deze informatie wordt dan later door de secretaris/contactpersoon verzameld, zodat hij alle informatie in één keer richting de initiatiefnemer kan communiceren.

Bij nieuwe initiatieven in het buitengebied worden de eventueel benodigde informatie en de randvoorwaarden aan de hand het 'toetsingsformulier nieuwe initiatieven in het kader van de Gids Buitenkans' verzameld en op een rij gezet. Deze checklist wordt door de contactpersoon bijgehouden. Op basis hiervan bepaalt het Loket uiteindelijk of medewerking kan worden verleend aan het initiatief en dat de bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart.

Op basis van de inrichtingsschets wordt bepaald of medewerking wordt verleend aan het initiatief. Wanneer duidelijk is dat medewerking wordt verleend worden de onderzoeken uitgevoerd die noodzakelijk zijn voor de bestemmingsplanprocedure. In het voortraject wordt aan de hand van het rood-voor-roodrapport beoordeeld of het plan binnen het beleid past. Het gaat hierbij hoofdzakelijk over het financiële aspect.



### beleidsinstrumenten

Hoewel hogere eisen worden gesteld aan de realisatie van een initiatief in het kader van rood-voor-rood en een bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen, worden de criteria ten aanzien van welstand niet gewijzigd. Meestal worden plannen in het kader van rood-voor-rood beoordeeld aan de hand van de geldende gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota; meestal het gebied 'vrije landelijke bebouwing'. Opgemerkt wordt dat de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota onvoldoende aansluiten op wat de gemeente/Het Loket Buitengebied qua ambitie met rood-voor-rood voor ogen heeft. Vanuit het Loket wordt aangegeven dat de identiteiten van het landschap belangrijk wordt gevonden. In de Gids Buitenkans is beleid opgenomen voor alle mogelijk initiatieven in het buitengebied. Bij een initiatief krijgt de initiatiefnemer het hele document mee. De initiatiefnemer moet dan zelf de relevante delen opzoeken en doornemen. Daarbij wordt vanuit de gemeente opgemerkt dat de locatie van de ontwikkeling niet altijd even duidelijk is te vinden in het document.

## **Bijlage 2: Verslag gesprek initiatiefnemers**

Datum: 10 oktober 2012  
Locatie: Het Oversticht te Zwolle

### Aanwezig:

dhr. D. Kemper (namens pilot Wycherinkshoekweg)  
dhr. J. Trebbe (namens pilot Wycherinkshoekweg en Schukinkweg)  
dhr. J. Harbers (namens pilot Welenmosweg)  
dhr. T. Schoolkate (namens Lonnekerweg)  
mevr. A. Coops (namens Het Oversticht)  
dhr. E. Nijhuis (namens Het Oversticht)

### Loket Buitengebied (algemeen)

Bij de initiatiefnemers wordt de indruk gewekt dat de discussie over een initiatief voornamelijk over geld en wettelijke regelgeving gaat. Het schijnt belangrijker te zijn dat een bepaald bedrag wordt geïnvesteerd dan dat daadwerkelijk wordt gezocht naar de te realiseren ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt de realiseerbaarheid van het plan soms uit het oog verloren. Eveneens lijken de initiatieven strikt aan de letter van de wet worden getoetst en lijkt het alsof de discussie hoofdzakelijk over geld gaat. Volgens de initiatiefnemers is de achterliggende gedachte ('de geest van') belangrijker. Opgemerkt wordt dat de gemeente Enschede het beter doet dan de buurgemeentes.

Voordat helder is of medewerking verleend wordt, is veel geld geïnvesteerd door de initiatiefnemer. De ogenschijnlijk starre opstelling van het toetsen aan criteria voor het verbeteren aan ruimtelijke kwaliteit hoort daar niet bij. De initiatiefnemer verwacht belangstelling voor zijn idee en verwacht een inhoudelijke respons, ook al wordt het plan verder besproken in het loket. Verder verwacht de initiatiefnemer dat de stappen in het proces worden gevolgd door in ieder geval één zeer betrokken ambtenaar, waardoor hij het gevoel heeft dat er continuïteit is. Deze ambtenaar zou op de hoogte moeten zijn van alle verschillende mogelijkheden/regels die van de verschillende afdelingen bij gemeente worden gesteld. Communicatie binnen de verschillende afdelingen van de gemeente en richting de opdrachtgever is hier heel belangrijk.

Tijdens de procesvorming hangt daarbij veel af van de senioriteit en beslissingsbevoegdheid van de betrokken ambtenaar. Ook hangt veel af van de ervaring en senioriteit van de ambtenaar. Een meer ervaren ambtenaar wekt meer vertrouwen dan een junior. Daarbij is het een aanbeveling om alle betrokkenen (voor advisering op een plan) op de hoogte zijn van de locatie en mogelijk ter plaatse zijn geweest. Alleen vanachter een bureau kunnen plannen niet worden beoordeeld. Wanneer een pan/initiatief wordt voorzien met een negatief advies is het moeilijk om als adviseur/initiatiefnemer daarop te reageren. Aangegeven wordt dat er meer behoefte is aan een betere uitleg en betere communicatie. Ook wordt de aanbeveling gedaan om een accountmanager per opgave aan te stellen die een logboek bijhoudt. Bij vervanging van een ambtenaar is de continuïteit dan beter gewaarborgd.

### inhoud gids buitengebied

De initiatiefnemers/adviseurs zijn van mening dat de inhoud van de gids onvoldoende mogelijkheden voor een bepaald initiatief in beeld brengt. Daarbij wordt opgemerkt dat de inhoud van de Gids Buitenkans niet begrijpelijk is voor alle burgers. Hierbij is het erg belangrijk is om de mogelijkheden beeldend inzichtelijk te maken. Ten aanzien van reanimatie van karakteristieke panden zouden de mogelijkheden hiervoor eveneens in kaart moeten worden gebracht. Wel wordt opgemerkt dat dit per opgave verschillend is/kan zijn.

### integrale behandeling van plannen

Opgemerkt wordt dat het realiseren van ruimtelijke kwaliteit alleen mogelijk is vanuit een integrale benadering (helicopterview). Hoewel zichtbaar is dat gepoogd wordt de vraagstukken op een integrale wijze te benaderen lukt dit nog niet. Dit bemoeilijkt het proces. Soms wordt vanuit één discipline een advies gegeven waarbij het lijkt dat er geen rekening wordt gehouden met adviezen van andere disciplines (eilandjescultuur). De prioriteit van verschillende aspecten ten opzichte van elkaar wordt in de adviezen niet aangegeven. Het is moeilijk om een balans hiertussen te vinden. Dit maakt de zoektocht naar een oplossing soms zeer complex, waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het geding komt. Ook wordt soms hierdoor ook de continuïteit gemist (door verloop van ambtenaren) en biedt de werkwijze weinig inzicht in het handelen van het loket.

### proces

Aangegeven wordt dat duidelijkheid over een plan belangrijk wordt gevonden. Het moet helderder worden gecommuniceerd wanneer iets echt niet kan en wat de mogelijkheden zijn met de argumentatie. Ook het tijdig duidelijkheid scheppen is van belang om onnodige geld- en energieversterving tegen te gaan. Soms was na enkele weken/maanden nog niet helder wat het standpunt was. Dit speelde met name in het beginstadium van het loket. Naarmate het loket langer in werking was, is de werkwijze veel bureaucratischer geworden. De gemeente moet zich hierbij realiseren dat opdrachtgevers het soms financieel erg moeilijk hebben om een opgave rond te krijgen en dat daarmee wel een kwaliteitsslag wordt gemaakt. De ervaring is dat het beleid van de gemeente eerder ontmoedigt dan stimuleert. Omdat gedurende het proces een aantal aspecten kunnen veranderen is het van belang dat de gemeente. Vooraf moet de gemeente dan ook duidelijk aangeven dat ze (meer) kwaliteit vraagt bij de realisatie van het initiatief. Gedurende het hele proces, dus vanaf het indienen de eerste ideeën tot aan het indienen van het plan voor vergunningverlening, is communicatie erg belangrijk.

De randvoorwaarden voor het initiatief/de opgave worden meestal schriftelijk kenbaar gemaakt aan de opdrachtgever/adviseurs. Dit biedt voor de opdrachtgever/initiatiefnemers onvoldoende houvast. Het toevoegen van beeldmateriaal van voorbeelden en voorbeeldschetsen wordt hierbij als een welkome aanvulling gezien. Een andere oplossing is om een schetssessie te organiseren waarin op een proactieve wijze naar een oplossing wordt gezocht. Het meedenken naar oplossingen wordt tijdens het proces gemist.

De ervaring is dat het proces tot en met de opstellen/vaststellen van het bestemmingsplan redelijk is. Wanneer het gaat om de uitwerking van de plannen ontbreekt de continuïteit. De vraag wordt gesteld welk systeem van toepassing is om de continuïteit in de beoogde kwaliteit te halen. Hoewel de gemeente aangeeft de lat hoger te leggen voor kwaliteit van de omgeving worden bouwplannen in het stadium van vergunningverlening beoordeeld aan de geldende gebiedsgerichte welstandscriteria. Hiermee wordt de continuïteit voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit onvoldoende gewaarborgd. Ook komt dit vreemd over omdat de fase van voorbereiding veel tijd en energie kost als het gaat om de gewenste ruimtelijke kwaliteit terwijl dit wordt beoordeeld op grond van de criteria die gelden voor alle bouwinitiatieven voor dat gebied.

### maatwerk

In het Loket Buitengebied lijkt onvoldoende ruimte voor maatwerk per opgave. Alle opgaven lijken op dezelfde wijze te worden behandeld. De mening wordt gegeven dat de fysieke verschijningsvorm (het beeld) niet te vatten is in objectief beleid en zeker niet te beoordelen is vanachter een bureau. Hiervoor moet specifiek worden ingespeeld op de karakteristieken van een locatie en moet proactief wordt ingespeeld op het initiatief. Zo kan het bijvoorbeeld voorkomen dat een initiatief in een hoevenlandschap meer karakteristieken bevat van een ontginningenlandschap. Het voeren van specifiek beleid voor een bepaald type opgave is hierbij niet passend. Mogelijk kan de gemeente

externe adviseurs inschakelen als zelf de materie (het maatwerk) niet kan beoordelen. Ook wordt nog opgemerkt dat bij het leveren van maatwerk de lat hoger mag worden gelegd. Per opgave zal in een vroeg stadium al helderheid moeten zijn over de transformatiemogelijkheden, maar ook de beperkingen ten opzichte ervan. Er is behoefte aan een helder inspiratiedocument.

#### beleidsinstrumenten vs ruimtelijke kwaliteit

Wanneer medewerking wordt verleend aan een initiatief wordt een bestemmingsplanprocedure opgestart. De ontwikkeling kan dan op basis van het nieuwe bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het bevreemt de initiatiefnemers dat wat betreft de welstandsbeoordeling het 'standaard' beleid van de vigerende welstandsnota van toepassing is. Hierdoor wordt de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet gewaarborgd. Ook schiet het handhavingsbeleid te kort. Na realisatie wordt te weinig toegezien op de uitvoering van het plan volgens de verleende vergunning. Het gaat hierbij met name om de beplanting. Ook bij de realisatie van het initiatief zou kwaliteitsborging moeten zijn.

Zoals aangegeven zijn de criteria van het gebiedsgerichte welstandsbeleid niet toereikend voor initiatieven in het kader van Rood voor Rood of Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Dit komt met name door de subjectieve termen als bijvoorbeeld 'historiserend' en 'karakteristiek'. Per ontwikkeling moeten daarom duidelijke richtlijnen worden opgesteld en vastgesteld voor de beoogde beeldkwaliteit bij een vergunningaanvraag. Ook als dit geruime tijd na de vaststelling van het bestemmingsplan is. Het huidige resultaat van de ruimtelijke kwaliteit die het loket oplevert dan is dit niet bevredigend. Het lijkt of niet gekeken wordt naar de rommel die is opgeruimd.

Aanbevolen wordt om ook in te zetten op de verbetering van het proces na de vaststelling van het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door de initiatiefnemer in contact te brengen met een kwaliteitsteam (architect/ ervendeskundige/ landschap) voordat een ontwerp wordt gemaakt (dan is 'het leed al geschiedt') kan hiervoor een oplossing zijn. Voorwaarde is wel dat voldoende beslissingsbevoegdheid aan dit kwaliteitsteam moet worden toegekend en moet duidelijk zijn binnen welke kaders zij adviseert. Het kwaliteitsteam zou dan ook ter plekke moeten kijken.

#### verwachtingen van initiatiefnemer

Ook bestaat er altijd een spanningsveld tussen wat de opdrachtgever wil, en wat de gemeente/ wat ruimtelijk maximaal toelaatbaar wordt geacht. De adviseur zit daar tussenin.

Van de gemeente wordt gevraagd om mee te denken, en niet 'voldoet het wel, of voldoet het niet'.

### **Bijlage 3: Relatie tussen bestemmingsplan, welstandsnota en beeldkwaliteitplan**

#### relatie bestemmingsplan en welstandsnota

Zoals uit hoofdstuk 2 blijkt vullen het bestemmingsplan en het welstandsnota elkaar aan. In het kader van de Woningwet worden beide beleidsdocumenten vigerend na vaststelling door de gemeenteraad. Door het vaststellen van het welstandbeleid door de gemeenteraad dient het document als toetsingskader voor de welstandscommissie of stadsbouwmeester.

Eisen over beeldkwaliteit kunnen onderdeel uitmaken van een bestemmingsplan of kunnen als zelfstandige documenten met als doel welstandsbeleid worden vastgesteld. Het is raadzaam om beide beleidsuitgangspunten tegelijkertijd op te stellen en met het beoogde doel vast te stellen. Dit voorkomt strijdigheden in criteria en bepalingen van beide documenten en levert tijdwinst op.

#### welstandsnota versus beeldkwaliteitplan

In een welstandsnota wordt zo concreet mogelijk geformuleerd welke criteria gelden voor verschillende delen van de betreffende gemeente. De criteria zijn ontleend aan de beschrijving van de identiteit van de buurt of wijk en is voornamelijk gericht op het beheer van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Een beeldkwaliteitplan is een document voor een ontwikkellocatie. Het bevat eveneens criteria voor de verschijningsvorm van bouwwerken. Deze criteria zijn daarbij echter ontleend aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Een ander verschil met de welstandsnota is dat een beeldkwaliteitplan veelal een uitgebreidere opzet heeft, omdat de aspecten landschap en openbare ruimte ook aan de orde komen. De laatstgenoemde aspecten zijn in de zin van de Woningwet geen formeel toetsingskader en kan uitsluitend als inspiratiebron worden gehanteerd. Opgemerkt wordt nog dat de Woningwet, waarin de status van het welstandsbeleid is geregeld, alleen de term beeldkwaliteitplan niet kent. Wanneer een beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld als een aanvulling op de welstandsnota is het beleidsdocument gewaarborgd.



## Bijlage 4: Adviezen pilot-erven

### A: Ervenconsulent advies : Welenmosweg 125, Boekelo

Advies in het kader van : sloop en nieuwbouw

#### Opgave



De eigenaren van het erf willen in het kader van de rood voor rood regeling de voormalige varkensstallen slopen en twee compensatiewoningen bouwen. De vraag van de gemeente is op welke wijze twee woningen (met bijgebouw) kunnen worden toegevoegd aan dit erf.

#### Situatie

##### Landschap:

Het erf ligt in het jonge veldontginningsgebied tussen Enschede en Haaksbergen. In dit gebied komen open en veel kleinschaliger landschappen naast elkaar voor. Weilanden en akkers worden afgewisseld door bosjes en singels. Heel af en toe zijn relictten van het voormalige heidelandschap te vinden, zoals een dennenbosje net ten zuiden van het erf.

In het gebied ten zuiden van Boekelo komen naast agrarische erven en losstaande boerderijen en woningen ook geregeld rijtjes van woningen met tuinen voor. Dit zijn voormalige (ontginnings)arbeidershuizen.

##### Gids Buitenkans:

In de Gids zijn de landschapstypen beschreven. Dit is gedaan aan de hand van de zogenaamde koesteransichten. Deze “geven in woord en beeld de karakteristieken van de verschillende landschapstypen weer.”

Voor nieuwe erven in de veldontginning geldt (van Ansicht 8 overgenomen indien van toepassing):

- Visuele relatie tussen huis en ontginningsweg
- Regelmatig patroon van beplanting (erfbos – houtsingel – laan/boomgaard)
- Samenhang tussen de rationele verkaveling en de vorm van het erf
- Voorzijde van het erf is op de weg georiënteerd
- Vorm van het erf is recht, rechte erfgrenzen
- Setting van gebouwen rechtlijnig(er)
- Detaillering sober, beperkte verhardingen , greppels en gras
- Tuin is een geleidelijke overgang: natuurlijke rand: scheiding door middel van een haag/heg
- Boerderij niet verstopt achter de tuin, grote dakvlakken zichtbaar vanuit landschap

De Gids Buitenkans bevat ook een landschapsvisie. Deze is belangrijk bij grotere ontwikkelingen als nieuwe landgoederen en rood voor rood: "Nieuwe bebouwing dient altijd gepaard te gaan met bouwen aan het landschap. Dit noemen wij landschapsbouw."

Het landschap waarin dit erf zich bevindt maakt deel uit van de identiteit 't Veld. Hier worden volgens de Gids, net als in de vergelijkbare identiteit De Heide, lijnen van het jonge agrarische landschap nog gerespecteerd. Landschapsbouw betekent het toevoegen van enkele beplantingselementen en het respecteren van ontginningslijnen. Vernatten en verschralen waar mogelijk.

De ontwikkelansichten voor De Heide (en 't Veld) geven de volgende uitgangspunten voor de bebouwing (heidegoed) aan:

- Hoofdgebouw schoon in het landschap, zonder tuin
- Architectuur van natuuresthetiek, natuurlijke materialen, glas, hout en staal, zorgvuldige detaillering, geen opsmuk.

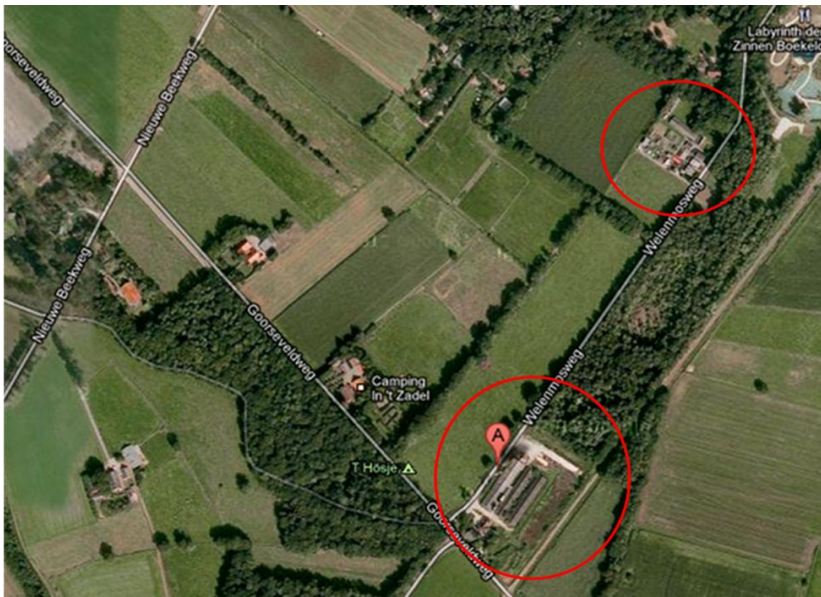
### Erf

Op het erf aan de Welenmosweg 125 bevinden zich een modern woonhuis en drie langgerekte voormalige varkensstallen. Ook staat er nog een oude schuur, helemaal overwoekerd door klimop. Het erf ligt ingeklemd tussen drie wegen: de Welenmosweg (noordwestzijde), de spoorlijn van de Buurtspoorweg (zuidoostzijde) en de Goorseveldweg (zuidzijde). Aan de noordzijde van het erf liggen een stuk braakliggende grond en een bosje. Tussen de stallen en de spoorlijn ligt een wal waaronder puin is gestort. Rondom het woonhuis is een strakke tuin aangelegd, omgeven door niet-streekeigen beplanting.

### Advies

#### Landschap en erf

Door de ontwikkelingen in het landschap aan te grijpen voor de nieuwe ontwikkeling op het erf gaat dit op een begrijpelijke manier deel uitmaken van zijn omgeving. De vorming van een erf met een 'agrarische' uitdrukking is niet logisch, alleen al omdat de te behouden woning geen agrarische uitstraling heeft. Het voorstel is om aan te sluiten op de rijtjes van huizen, zoals bijvoorbeeld noordelijker aan de Welenmosweg ook voorkomen, zie onderstaande foto:



Dat betekent een compacte, clustering van gebouwen op een rij.

Natuurontwikkeling is goed mogelijk op de puinstort naast het spoor. Deze oplossing is te verkiezen boven afgraven en verwijderen van het puin. De toe te voegen beplanting moet aansluiten op die in de omgeving: denk aan eik, berk en els en streekeigen onderbegroeiing.



### Erf , bebouwing en beplanting

- Beschouw de bestaande woning met tuin als een op zichzelf staande eenheid;
- Verbeter de inbedding van de bestaande woning: plant een strakke haag rondom de tuin (zie schets);
- Plant een gemengde losse haag tussen het bestaande en nieuwe erf en eventueel langs de weg;
- Plant fruitbomen in de achtertuinen;
- Maak op het hele terrein gebruik van streekeigen beplanting.



### Gebouwen

- Geef de nieuwe gebouwen een Informeel karakter; denk daarbij aan eenheid in hoofdvorm;
  - o Heldere hoofdvorm; toepassen zadeldak, geen afgeschuinde kopgevels;
  - o Sobere vormgeving met duidelijke nokrichting haaks op de straat;
- De woningen zijn in architectuur 'familie' van elkaar;
- De bijgebouwen zijn opgenomen in de hoofdvorm van de woningen, of ondergeschikt gepositioneerd (achter de 2e helft van de woning);
- Losstaande bijgebouwen (1 per woning) zijn voorzien van een zadeldak of een afgeleide daarvan (geen afgeschuinde kopgevels) met een duidelijke nokrichting haaks op de straat, evenwijdig aan de woningen;
- Pas gedekte kleuren en natuurlijke materialen toe.





## **B) Ervenconsulent advies : Lonnekerweg 298, Enschede**

Advies in het kader van : sloop en nieuwbouw

### **Opgave**



De eigenaren van het voormalig tuincentrum willen in het kader van de rood voor rood regeling het kassencomplex slopen en drie compensatiewoningen bouwen. De vraag van de gemeente is op welke wijze de woningen (met bijgebouw) kunnen worden toegevoegd op dit erf.

### **Situatie**

#### **Landschap:**

Het landschap in de omgeving vertoont een grote verscheidenheid. Hoewel de locatie in het veldontginningsgebied ligt zijn ook invloeden van andere landschapstypen zichtbaar. Zo ligt het meer kleinschalige oude hoevenlandschap zowel aan de oost- als aan de westkant dichtbij. Over het algemeen is de omgeving hier meer kleinschalig dan grootschalig, door de aanwezigheid van veel wegbeplantingen, bosjes en grotere bossen.

#### **Gids Buitenkans:**

In de Gids zijn de landschapstypen beschreven. Dit is gedaan aan de hand van de zogenaamde koesteransichten. Deze “geven in woord en beeld de karakteristieken van de verschillende landschapstypen weer.”

Voor nieuwe erven in de veldontginning geldt (van Ansicht 8 overgenomen indien van toepassing):

- Zichtrelatie tussen huis en landschap, eenvoudig ontwerp
- Erfbeplanting is de schakel tussen landschap en huis
- Vormgeven overgang tussen privaat en publieke ruimte (tuin - haag/ bosje/ bosgroep - landelijk gebied)
- Weinig bebouwing, los in de ruimte, gebouwen taste openheid niet aan, grote ruimtematen
- Samenhang tussen de rationele verkaveling en de vorm van het erf

- Kleine laan vanaf weg naar woonhuis
- Setting van gebouwen rechtlijnig(er)
- Detaillering sober, beperkte verhardingen, greppels en gras
- Tuin is een geleidelijke overgang (naar het landschap): natuurlijke 'rand', scheiding dmv een haag/heg
- Boerderij niet verstopt achter de tuin, grote dakvlakken zichtbaar vanuit landschap

De Gids Buitenkans bevat ook een landschapsvisie. Deze is belangrijk bij grotere ontwikkelingen als nieuwe landgoederen en rood voor rood; “Nieuwe bebouwing dient altijd gepaard te gaan met bouwen aan het landschap. Dit noemen wij landschapsbouw.”

Het landschap waarin dit erf zich bevindt maakt deel uit van de identiteit 't Veld. Hier worden volgens de Gids, net als in de vergelijkbare identiteit De Heide, lijnen van het jonge agrarische landschap nog gerespecteerd. Landschapsbouw betekent het toevoegen van enkele beplantingselementen en het respecteren van ontginningslijnen. Vernatten en versralen waar mogelijk.

De ontwikkelansichten voor De Heide (en 't Veld) geven de volgende uitgangspunten voor de bebouwing (heidegoed) aan:

- Hoofdgebouw schoon in het landschap, zonder tuin
- Architectuur van natuuresthetiek, natuurlijke materialen, glas, hout en staal, zorgvuldige detaillering, geen opsmuk.

### Erf

Op het erf aan de Lonkerweg 298 bevinden zich een woonhuis, een kassencomplex van 5750 m<sup>2</sup> en enkele schuren van 850 m<sup>2</sup>. Het erf ligt in een veldontginningslandschap. In de omgeving is veel afwisseling en diversiteit van landschapsstructuren. De noordzijde van het erf wordt begrensd door een onverharde weg, die tussen het erf en een horecagelegenheid ligt. De zichtbare achterzijde van de horecagelegenheid is rommelig. De onverharde weg behoort niet tot het plangebied en dient vrijgehouden te worden ter ontsluiting van een weiland. Op het bestaande erf zijn een poel en enkele oude eiken aanwezig. Bij de verkaveling dient rekening gehouden te worden met de geurcontour van een agrariër aan de noordzijde.



## Advies

### Landschap en erf

De bebouwing vormt een nieuwe laag in het landschap; de toevoeging hiervan betekent verdichting. Dit is mogelijk als het geheel gezien wordt als een compacte groene kern in het landschap. Het verkavelingspatroon wordt opgepakt bij de erfindeling.

Voor de ontsluiting is een eenvoudige weg voldoende; een oprijlaan is te opvallend. Vanaf de weg is geen directe zichtrelatie met woningen, wel zijn er af en toe doorzichten naar de nieuwbouw.

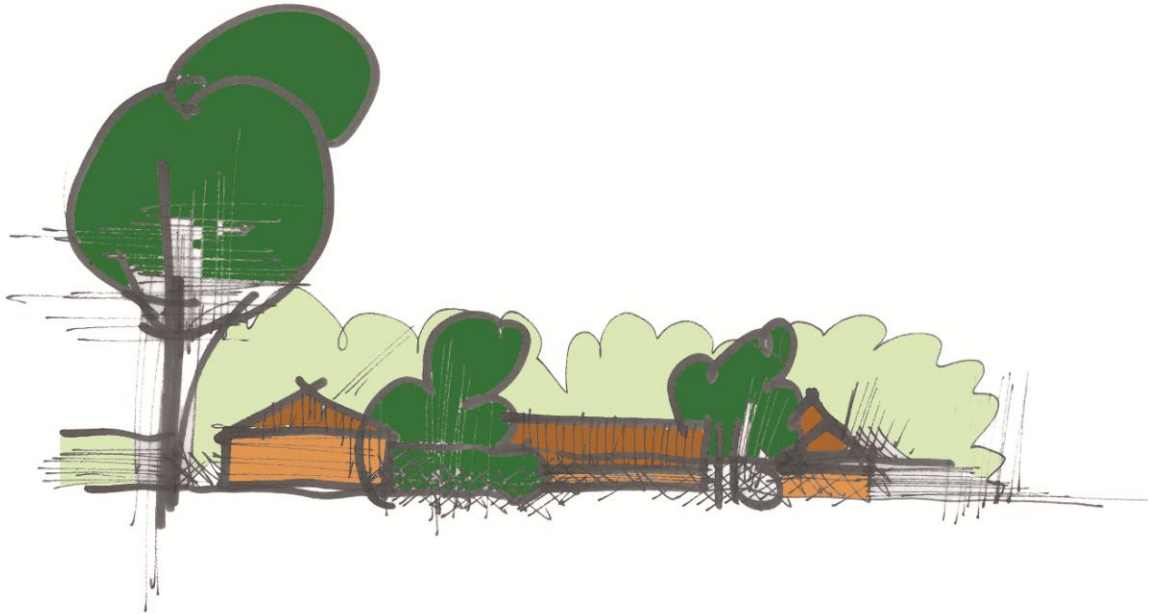
### Erf , bebouwing en beplanting

- Beschouw de bestaande woning als solitair;
- Verdicht het erf door middel van beplanting;
- De woningen worden in 'groene kamers' geplaatst en hebben een zichtrelatie met het landschap;
- De woningen zijn niet zichtbaar vanaf de weg
- Leg een nieuwe ondergeschikte weg aan ter ontsluiting van de kavels;
- Pas streekeigen beplanting toe.



## Gebouwen

- De woningen hebben een Informeel karakter door de volgende zaken:
  - Eenvoudige hoofdvorm met zadelpak
  - Gebakken materialen en hout
  - Donkere aardtinten
  - Eenvoudige detaillering



## Referenties





## **C) Ervenconsulent advies : Wycherinkshoekweg 36, Boekelo**

### **Opgave**



De eigenaar van het erf wil in het kader van VAB regeling de (karakteristieke) schuur verbouwen tot woning. Tevens wil hij de oude boerderij weer bewoonbaar maken. Omdat er op het erf sprake is van een tweede eigenaar, en er na verbouw van de schuur tot woning sprake zal zijn van drie verschillende eigenaren wil de gemeente weten welke oplossingen hier mogelijk zijn.

Enkele complicerende factoren zijn:

- Er zal vanuit de eigenaren/gebruikers behoefte zijn om het erf te scheiden, terwijl de het erf een ruimtelijke eenheid is en zou moeten blijven;
- De ontsluitingsweg is geen eigendom van de initiatiefnemer;
- Het recht van overpad staat ter discussie;
- Er is een extra pad nodig voor de eigenaar van het belendende agrarisch perceel;
- De opdrachtgever wenst een 'Goois' landhuis te bouwen.

### **Situatie**

#### **Landschap:**

Het erf ligt in het jonge veldontginningsgebied tussen Enschede en Haaksbergen, ten westen van Boekelo. In dit gebied komen veel open en wat kleinschaliger landschappen naast elkaar voor. Grote rechte kavels van weilanden en akkers worden afgewisseld door bosjes en singels.

#### **Gids Buitenkans:**

In de Gids zijn de landschapstypen beschreven. Dit is gedaan aan de hand van de zogenaamde koesteransichten. Deze "geven in woord en beeld de karakteristieken van de verschillende landschapstypen weer."

Voor nieuwe erven in de veldontginning geldt (van Ansicht 8 overgenomen indien van toepassing):

- Visuele relatie tussen huis en ontginningsweg
- Regelmatig patroon van beplanting (erfbos – houtsingel – laan/boomgaard)
- Samenhang tussen de rationele verkaveling en de vorm van het erf
- Voorzijde van het erf is op de weg georiënteerd
- Vorm van het erf is recht, rechte erfgrenzen
- Setting van gebouwen is rechthoekig(er)
- Detaillering sober, beperkte verhardingen , greppels en gras
- Tuin is een geleidelijke overgang: natuurlijke rand: scheiding dmv een haag/heg
- Boerderij niet verstopt achter de tuin, grote dakvlakken zichtbaar vanuit landschap

De Gids Buitenkans bevat ook een landschapsvisie. Deze is belangrijk bij grotere ontwikkelingen als nieuwe landgoederen en rood voor rood; “Nieuwe bebouwing dient altijd gepaard te gaan met bouwen aan het landschap. Dit noemen wij landschapsbouw.”

Het landschap waarin dit erf zich bevindt maakt deel uit van de identiteit 't Veld. Hier worden volgens de Gids, net als in de vergelijkbare identiteit De Heide, lijnen van het jonge agrarische landschap nog gerespecteerd. Landschapsbouw betekent het toevoegen van enkele beplantingselementen en het respecteren van ontginningslijnen. Vernatten en versralen waar mogelijk.

De ontwikkelansichten voor De Heide (en 't Veld) geven de volgende uitgangspunten voor de bebouwing (heidegoed) aan:

- Hoofdgebouw schoon in het landschap, zonder tuin
- Architectuur van natuuresthetiek, natuurlijke materialen, glas, hout en staal, zorgvuldige detaillering, geen opsmuk.

### **Erf**

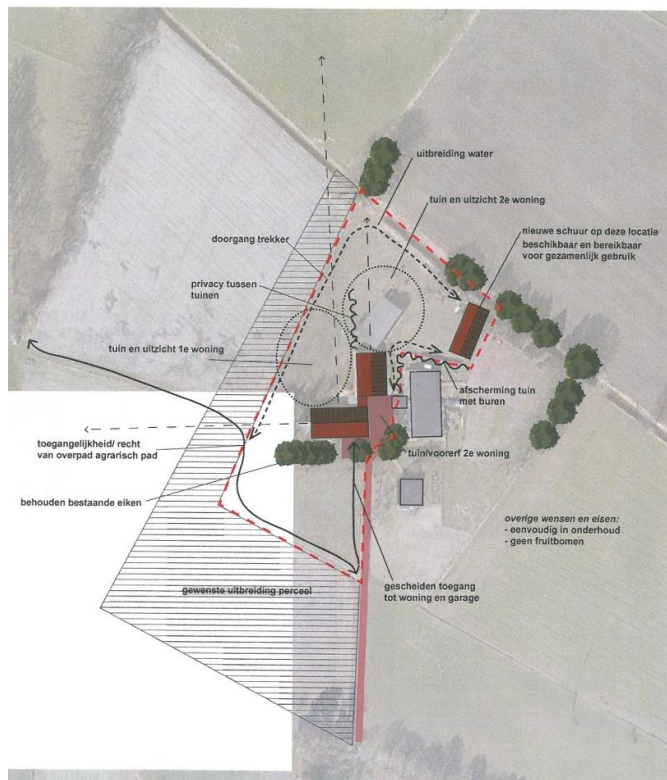
Het erf aan de Wycherinkshoekweg ligt een eindje van de weg af, en wordt door een rechte toegangsweg ontsloten. Aan de linkerkant van het verharde erf liggen de oude boerderij en een daarbij passende schuur, door een laag tussenlid aan elkaar verbonden. Direct achter de schuur staat een vervallen kapschuur. Aan de rechterzijde staan een modernere woning, een varkensschuur en wat andere bijgebouwen. Dwars over het erf, en door het kleine schuurtje (zie afbeelding) loopt een eigendomsgrens.



## Wensen van de eigenaar

Erfinrichting Wycherinkshoekweg 36, Enschede (concept, 19-06-12)

Wensen en eisen opdrachtgever



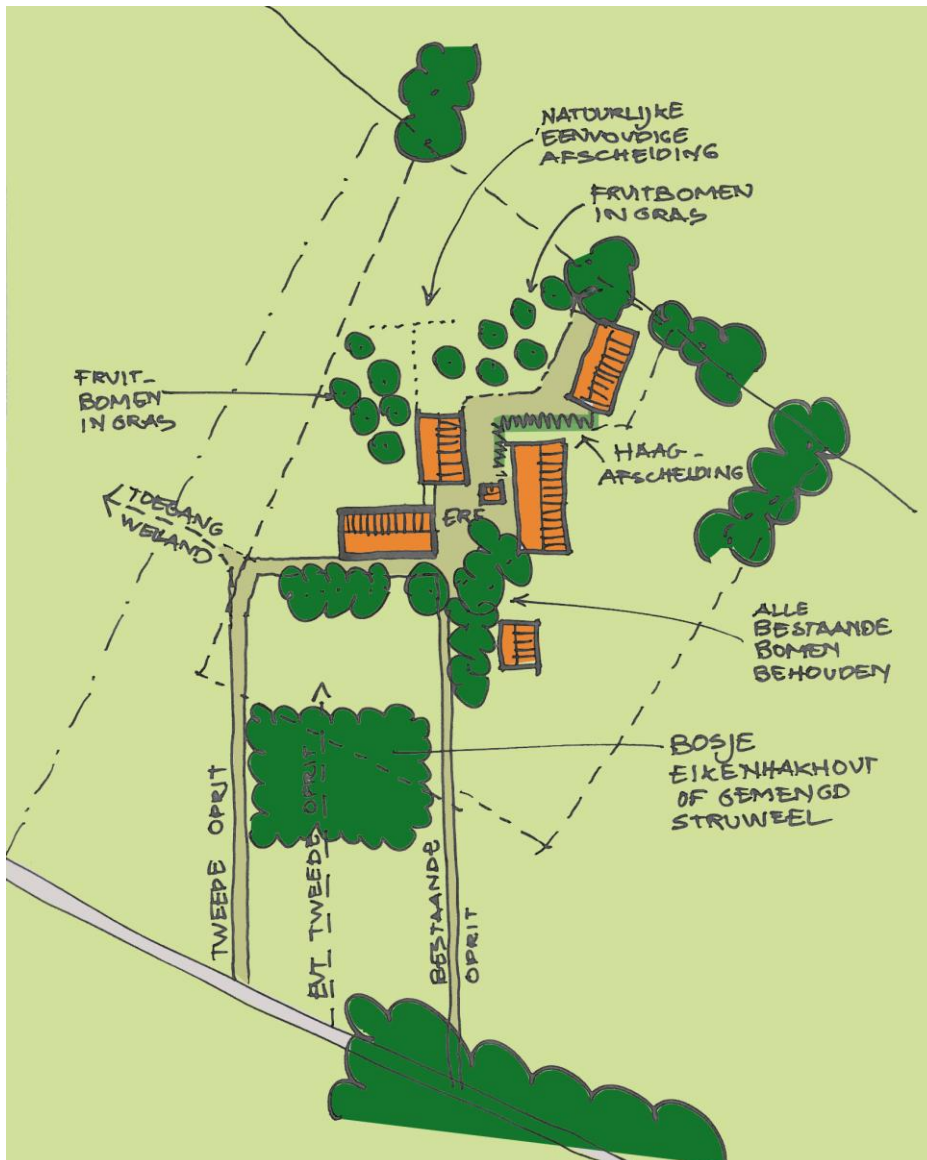


## Advies

### Landschap en erf

Het erf moet een visuele eenheid blijven, een samenhangend cluster van gebouwen en beplanting. Dat betekent:

- Geen harde erfafscheidingen, zoals schuttingen;
- Eén gezamenlijk oprit;
- Het alternatief, een tweede oprit, is alleen mogelijk mits deze op een logische wijze wordt opgenomen in de structuur van het landschap.



### Erf , bebouwing en beplanting

- De bestaande bomen zijn waardevolle elementen op het erf en moeten alle behouden blijven.
- Pas streekeigen beplanting toe:
  - o Aan de voorzijde van het erf, naast de oprit, of tussen de twee opritten: een eikenhakhoutbosje of een gemengd bos van streekeigen bomen en struiken.
  - o Aan de achterzijde van de twee woningen (de verbouwde boerderij en de verbouwde schuur) dient een fruitbomengaard als verbindend en scheidend element. Hierdoorheen kan een eenvoudige afzetting geplaatst worden.

## Gebouwen

De transformatie van de **boerderij** tot woonhuis is mogelijk, mits:

- Streekeigen kenmerken worden behouden;
- Behoud de heldere hoofdvorm. Transformatiemogelijkheden zijn mogelijk, mits zij ondergeschikt zijn aan de hoofdvorm;
- De woning moet blijven passen in de omgeving. Denk daarbij aan:
  - o Pannendak
  - o Natuurlijk materiaalgebruik, gebruik van donkere aardtinten (geen lichte kleuren op grote vlakken)
  - o Geen 'Gooise Villa'
- De woning en de schuur horen bij elkaar (zijn 'familie'); ook na verbouwing moet deze relatie zichtbaar zijn.



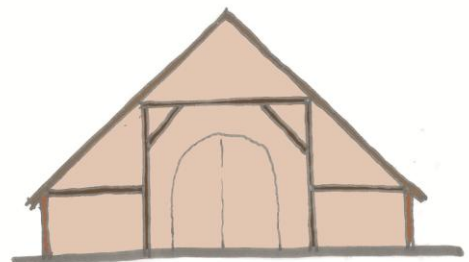
*suggestie voor benadering ontwerp, op grond van getoonde schetsen*

De transformatie van de **schuur** tot woonhuis is mogelijk mits de bestaande karakteristieken van de schuur gehandhaafd blijven. Dit betekent:

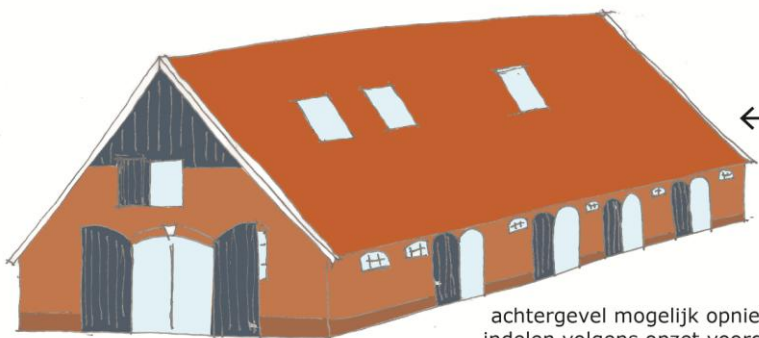
- Respecteer de oorspronkelijke hoofdvorm. Er is transformatieruimte, mits deze ondergeschikt is, en het karakter van het gebouw niet aantast;
- Behoud de gave kap(-vorm);
- Respecteer de bestaande hoofdstructuur (constructie) en de karakteristiek van de schuur;
- Ga zorgvuldig om met de oorspronkelijke stijlkenmerken en toepassing van materialen



dakvlak gaaf houden (geen toevoegingen, maar beperkte mogelijkheden voor dakramen of kleine loggia)

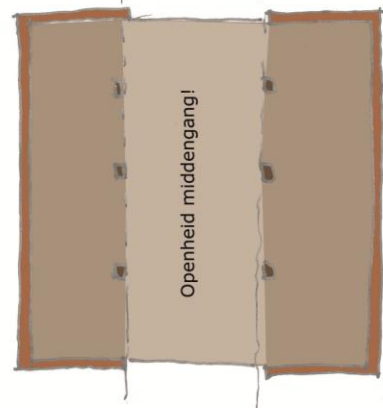


Principedoorsnede in interieur beleefbaar houden



bestaande gevelopeningen gebruiken voor daglichttoetreding

achtergevel mogelijk opnieuw indelen volgens opzet voorgevel of eigentijdse interpretatie



Openheid middengang!

Structuur respecteren

*oorspronkelijk schuurkarakter en architectuur moeten worden gerespecteerd, en herkenbaar blijven in het woningontwerp*



## D) Ervenconsulent advies : Schukkinkweg 15

### Opgave



De eigenaar van het erf wil bij het erf een extra woonvolume realiseren dat als extra economische drager voor de duurzame instandhouding van het erf kan dienen. In ruil hiervoor wil men bouwvolumes slopen aan de Hogevelsweg 111 in Enschede.

### Situatie

#### Landschap:

Het erf ligt in het oude hoevenlandschap aan de zuidoostrand van Enschede. De omgeving is recreatief aantrekkelijk en wordt gebruikt voor het Rondje Enschede. De Schukkinkweg zelf wordt gebruikt als sluiproute tussen centrum en buitenwijk; om de snelheid van het autoverkeer te verminderen is enige jaren geleden ter plekke van het erf klinkerverharding aangebracht in het verder geasfalteerde wegdek.

#### Gids Buitenkans:

In de Gids zijn de landschapstypen beschreven. Dit is gedaan aan de hand van de zogenaamde koesteransichten. Deze “geven in woord en beeld de karakteristieken van de verschillende landschapstypen weer.”

Voor erven in het oude hoevenlandschap geldt, voor zover van toepassing op dit erf:

#### Situatie:

- Kleinschalige verkaveling
- Erf niet afgescheiden van omgeving
- Erven binnen cluster verbonden door groene elementen

#### Gids Buitenkans positief:

- Herstel oude groenstructuren
- Verbetering historische erfinrichting / beplantingen
- Verrassende doorkijkjes
- Verbetering toegang en beleving

Vanwege de ligging in de stadsrand is het volgende nog belangrijk (uit besluit gemeenteraad, 12-07-2011)

“Daarom verdient het aanbeveling specifiek voor de stadsrand de beleidsregels aan te passen en daarmee ook voor schuren buiten boerenerven nieuwe functies toe te staan en in beperkte mate

nieuwbouw mogelijk te maken. Belangrijkste voorwaarden zijn, dat de nieuwe functie een bijdrage moet leveren aan het realiseren van de ambities voor de stadsrand en dat het accent van de nieuwe functie dient te liggen op het openbare karakter van de functie. Voor nieuwbouw gelden tevens de voorwaarden, dat eenzelfde hoeveelheid m<sup>2</sup> aan bebouwing in het buitengebied van Enschede moet worden afgebroken en dat verzoeker in eigendom of langdurige pacht moet beschikken over een perceel van tenminste 1000 m<sup>2</sup>”

De Gids Buitenkans bevat ook een landschapsvisie. Deze is belangrijk bij grotere ontwikkelingen als nieuwe landgoederen en rood voor rood; “Nieuwe bebouwing dient altijd gepaard te gaan met bouwen aan het landschap. Dit noemen wij landschapsbouw.”

Het landschap waarin dit erf zich bevindt maakt deel uit van de identiteit 't Kant. Deze identiteit valt voor het grootste deel samen met het oude hoevenlandschap. De Gids noemt dit landschap zo waardevol dat het een heel eigen identiteit heeft. Landschapsbouw gaat hier vooral om herstel en versteviging van de kenmerken van het landschap, zie hierboven. De hiërarchie van gebouwen moet duidelijk zichtbaar zijn. Bijgebouwen moeten duidelijk minder belangrijk zijn dan het hoofdgebouw, de boerderij.

### Erf

Het erf bestaat uit een karakteristieke Jan Jans-boerderij met een grote kapschuur en enkele kleinere bijgebouwen. Een wönner (arbeidershuisje) staat ten oosten hiervan aan een aparte oprit. Ook hier staan nog wat bijgebouwen.



*De kapschuur*



*het wönner (rechts) met bijgebouw*

## Ideeën over het erf

De gemeente heeft voorgesteld dat een compensatiewoning gebouwd kan worden aan de noordoostkant van het wönner, buiten het erf. Het nadeel hiervan is dat de open ruimte zal worden aangetast en de ruimte tussen dit erf en het volgende erf zal worden verkleind. In dit advies worden andere oplossingsrichtingen aangeboden, om een compacter erf te houden.

Dit zijn de mogelijkheden:

- A. Bouw van de compensatiewoning ten oosten van het erf (voorstel gemeente)
  - a. Voordeel: huidige erf wordt niet te zeer aangetast, voldoende privacy mogelijkheden
  - b. Nadeel: er wordt een woning in een open ruimte geplaatst, daardoor treedt verstening op
- B. Opnemen van de wooneenheid in de kapschuur (nu caravanstalling)
  - a. Voordeel: huidige erf wordt niet aangetast, buitenruimte is aanwezig aan noordzijde
  - b. Nadeel: verbouw is wellicht kostbaar; eventueel privacy problemen?
- C. Verbouwen van de schuur (zie foto hierboven) tot woning
  - a. Voordeel: schuur krijgt een functie, kan met moderne ingrepen worden verbouwd en heeft geschikte buitenruimte aan noordzijde
  - b. Nadeel: schuur is te klein, staat te dicht op wönner, privacy probleem?
- D. Bouw van een woning in schuurvorm naast bestaande schuur
  - a. Voordeel: bouw op bestaande erf betekent behoud van compactheid
  - b. Nadeel: de tuinruimte van de wönner wordt verkleind, privacy probleem?



## **Advies - overig**

### **Landschap en erf**

Het erf blijft een visuele eenheid, een samenhangend cluster van gebouwen en beplanting:

- Vervang de harde erfafscheidingen (schuttingen) door groene (streekeigen beplanting);
- Ga uit van één gezamenlijk oprit;
- Concentreer de tuinrichting aan de achterkant (van de weg af gezien);
- Pas streekeigen beplanting toe

### **Gebouwen**

Nieuwbouw of verbouw moet aansluiten op de aanwezige gebouwen;

- Ga in het geval van verbouw uit van de karakteristieken van het bestaande gebouw;
- In het geval van nieuwbouw is een moderne wöner goed mogelijk;
- Er dient sprake te zijn van een enkelvoudige hoofdvorm (geen uit- en aanbouwen) van één bouwlaag met een zadelkap;
- De architectonische uitstraling moet passen bij de positie (mogelijkheid A t/m D):
  - o Bij mogelijkheid C en D is een woning met een schuurkarakter mogelijk.
  - o Mogelijkheid B gaat uit van renovatie met behoud van het karakter van de kapschuur.
  - o Bij mogelijkheid A past een bescheiden woon-uitstraling met sobere detaillering.
- Gebruik gebakken materialen en hout (bij een schuurkarakter is overwegend hout passend, en bij een woonkarakter kan naar een combinatie van hout en metselwerk gezocht worden)
- Donkere aardtinten
- Eenvoudige detaillering

## **Colofon**

Titel:	kwaliteitsimpuls groene omgeving gemeente Enschede bij erftransformaties
Opdrachtgever:	Gemeente Enschede
Samenstelling:	Het Oversticht, in samenwerking met de gemeente Enschede
Projectleiding/redactie:	Het Oversticht
Vormgeving:	Het Oversticht
Datum:	12 februari 2013

