



BKP

't Vaneker

Wijziging 2 - Februari 2020



't Vaneker, laan Zuidkamp

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Gebiedskenmerken -Identiteit	7
Stedenbouwkundig plan	15
Beeldkwaliteit	21



't Vanecker, wachtershuisje entree Zuidkamp



't Vaneker, luchtfoto 2011

Inleiding

Aanleiding

't Vaneker, aan de noordrand van de bebouwde kom van Enschede, biedt de kans de unieke kwaliteiten van het Twentse landschap te combineren met exclusief wonen op de grens van stad en buitengebied.

De ontwikkeling van 't Vaneker is ingegeven vanuit twee specifieke doelen. In de eerste plaats het ruimte bieden voor woningen in de top van de markt. In de tweede plaats de integratie en interactie van landschap en wonen middels eigentijdse en Twentse architectuurvormen.

Het stedenbouwkundig plan biedt een krachtig en vitaal kader van landschappelijke elementen en ingepaste militaire cultuurhistorie. Deze kwaliteiten zijn de dragers van de nieuwe identiteit die wonen in 't Vaneker zo uniek maken.

Dit beeldkwaliteitplan heeft twee doelen. Door de welstandscriteria worden ten eerste de cultuurhistorische waarden van de militaire bebouwing uit de WO II tijd bewaard. En voor de nieuwbouw wordt op hoogwaardige en unieke architectuur gestuurd binnen de bijzondere eigenheid van de plek.

Juridische status

Het beeldkwaliteitplan is de materiële norm waaraan individuele bouwplannen moeten voldoen (beleidsregel). Het gaat dan in feite om welstandstoezicht. Het beeldkwaliteitplan in deze vorm dient te worden opgenomen in de Welstandsnota. De raad is bevoegd gezag.

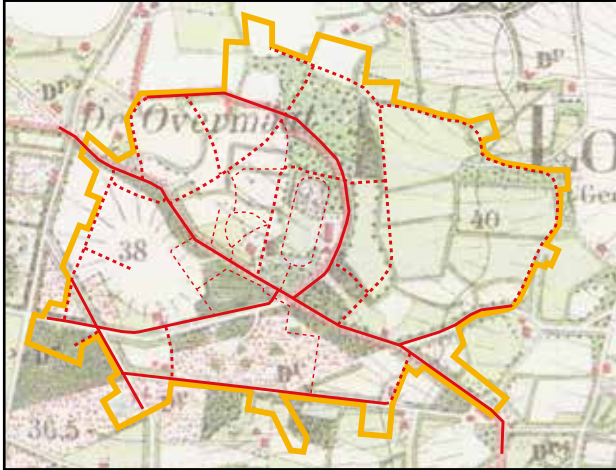
Dit document is echter meer dan een toetsingskader voor de welstand. Omdat in een organische ontwikkeling het eindbeeld niet vastligt, moet ook het bestemmingsplan veel ruimte bieden. Dit toetsingskader en het bestemmingsplan bieden de basis van waaruit de identiteit wordt geborgd en gerealiseerd. De basiskwaliteit van de welstandszorg dient als wettelijk toetsingskader in het kader van de omgevingsvergunning. Tevens biedt dit document prikkels om de kwaliteit te verhogen. Het accent ligt op het stimuleren van de beste landschappelijk, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Daarom behelst dit beeldkwaliteitplan tevens aanbevelingen op stedenbouwkundig en architectonisch niveau.

Na het voltooiën van de ontwikkelingsfase worden de gebouwen opgenomen in de welstandscategorie 9 "Vrije kavelwijken" die voor het beheren van de welstandskwaliteit verantwoordelijk is.



t Vaneker 1929

Gebiedskenmerken - Identiteit



landschap en wegen Zuidkamp 1940



landschap en wegen Zuidkamp 2012

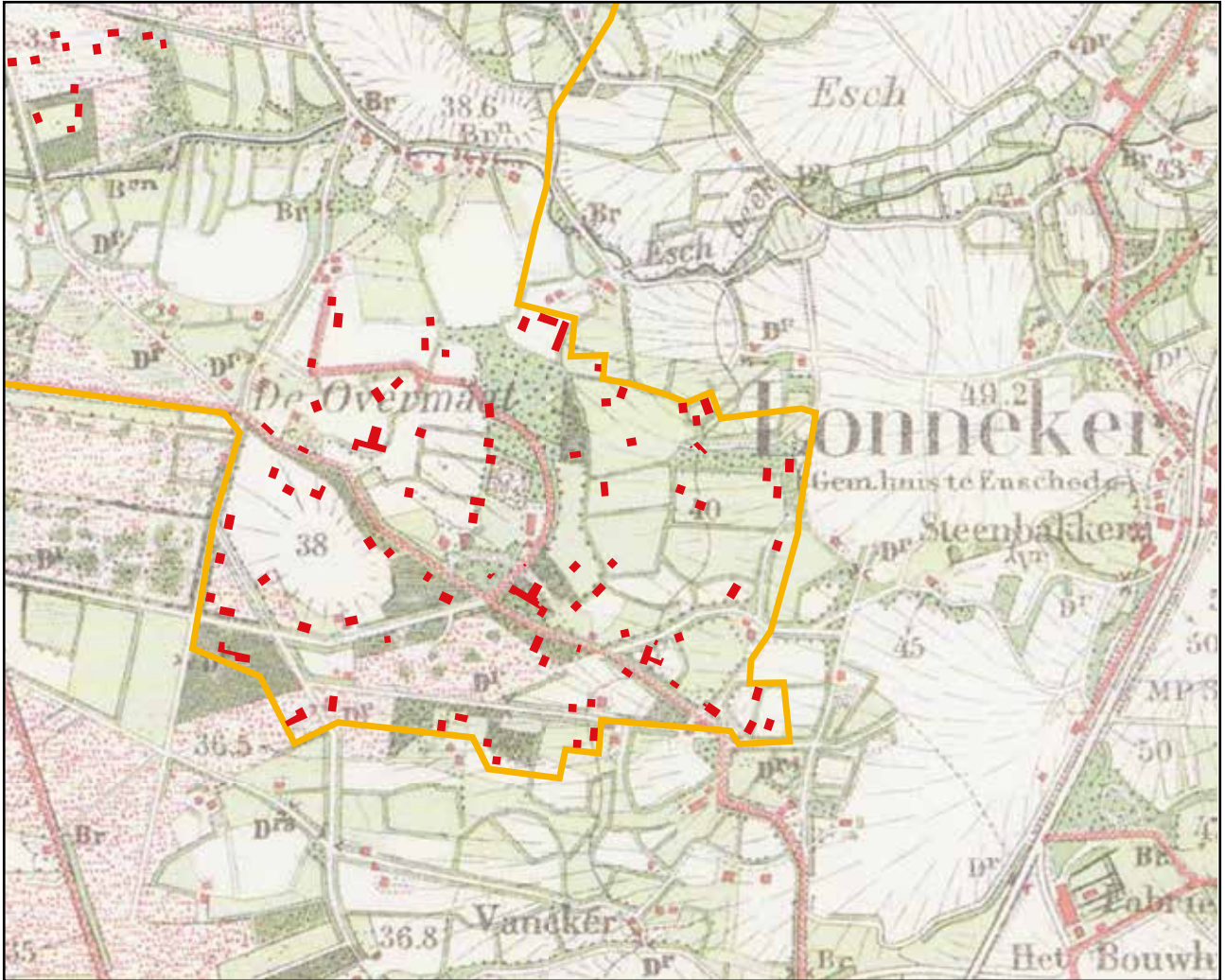
Landschap

De waardevolle landschappelijke structuren zijn ouder dan de bebouwing. De structuren van het oude kampen- en essenlandschap zijn vooral op het Zuidkamp grotendeels intact gebleven. Tijdens WO II werden de gebouwen in het oude cultuurlandschap van het Vaneker geprojecteerd zodat het leek als of de bebouwing er al lange tijd aanwezig was geweest. Deze landschappelijke structuren zijn daarom ook nog steeds intact. Door het gebruik van het Zuidkamp was geen ingreep in de landschapstructuren nodig. Het bos, grote samenhangende open ruimtes, waterstructuren en houtenwallen zijn het kader voor de nieuwe buurtschappen. Het bos is echter merendeels uit de tijd na de WO II. Tijdens de oorlog werd veel bos gekapt.

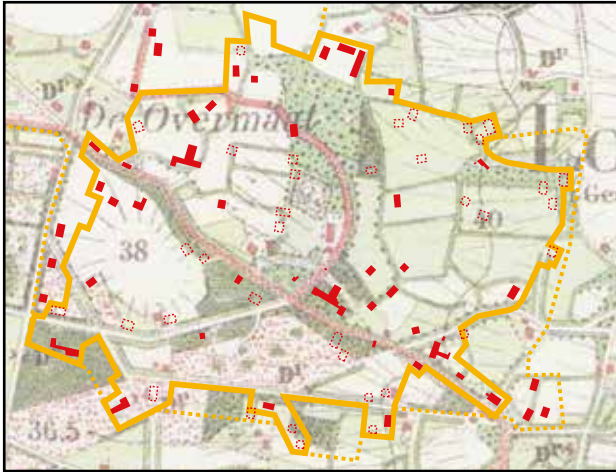
Door de inpassingen van de meest waardevolle groenstructuren heeft 't Vaneker een enorm groene uitstraling, anders dan in gewone uitbreidingswijken heeft 't Vaneker al een landschappelijke identiteit.

Ingepaste waarden

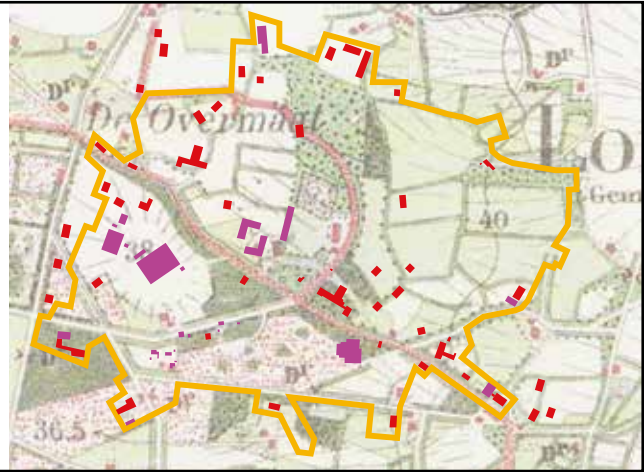
- Schaal en structuur van het Twentse cultuurlandschap door het gebruik van bestaande wegen en groenstructuren ter ontsluiting van het gebied;
- Samenhangende en doorlopende houtwalstructuren en grotere bosoppervlakten;
- Samenhangende en doorlopende waterstructuren en rententieggebied;



Nederzetting Südlager 1940



Gesloopte bebouwing na 1945 (rood zonder vulling)



Nieuwbouw Defensie (paars)

Stedenbouw

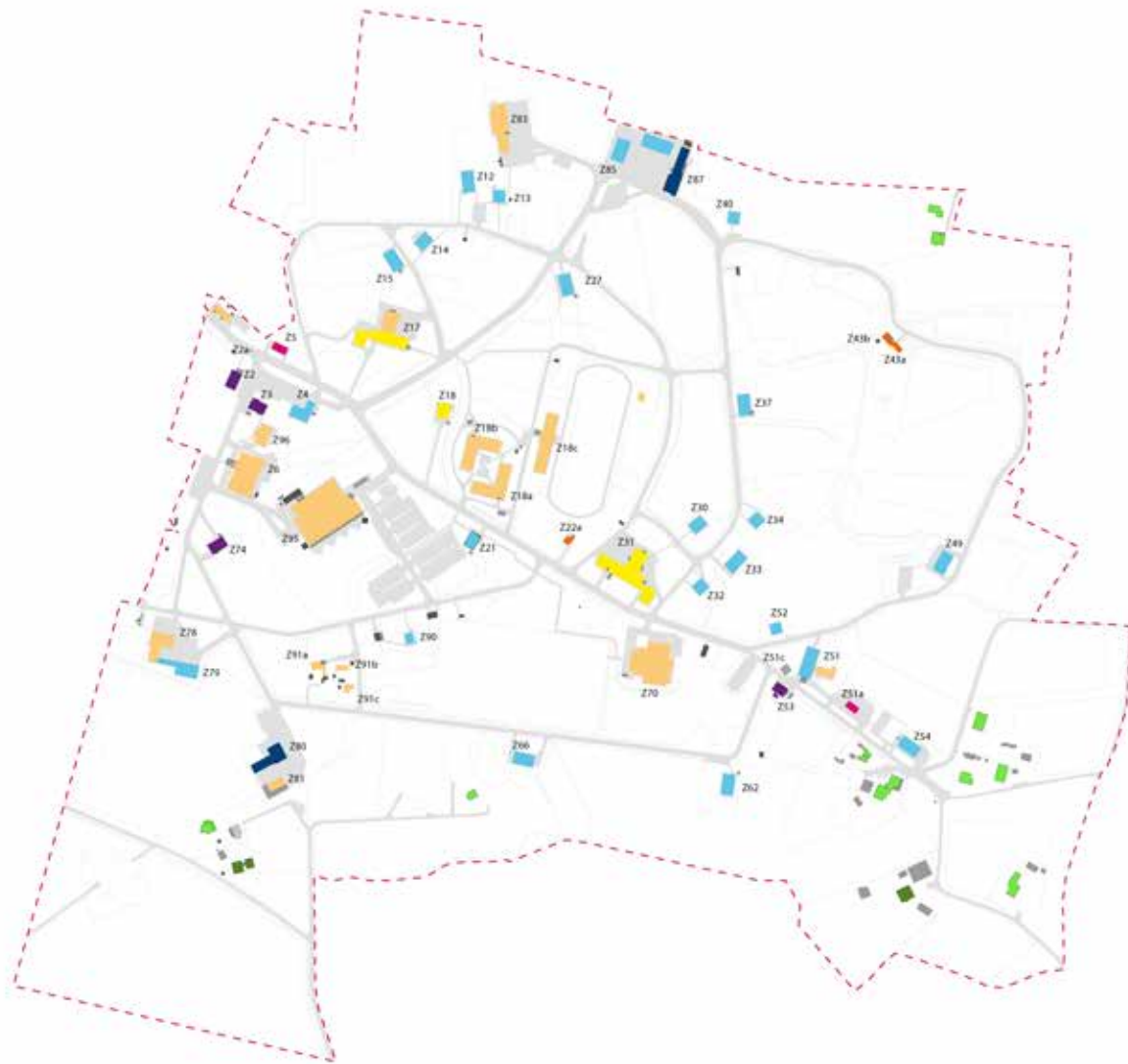
De stedenbouwkundige opzet van het voormalige militaire complex Zuidkamp is de vorm van een nederzetting met kleinere buurtschappen, een dorpsplein en grotere gebouwcomplexen. Langs de centrale as, de Zuidkampweg, is een concentratie van gebouwen herkenbaar. De Zuidkampweg is een brede laan met aan weerszijde parkachtige ingerichte ruimtes met grote gebouwen. Aan de weg liggen drie ensembles die een ruimtelijk eenheid vormen.

Veel van de gebouwen die tijdens de WO II werden gebouwd zijn inmiddels gesloopt. De plekken waar deze gebouwen stonden zijn echter vaak nog terug te vinden. Het zijn plekken waar het landschap niet typische kenmerken heeft, opeens een opgehoogde plek en meestal een plataan.

De recentere bebouwing van Defensie is minder zorgvuldig ingepast. De grotere gebouwen zijn zonder landschappelijke en stedenbouwkundige aanleiding midden in het landschap gesitueerd.

Ingepaste waarde

- De centrale Zuidkampweg als laan waarlangs de grotere gebouwen in een parkachtige sfeer staan. Deze wordt niet verder verdicht;
- De drie gebouwenensembles;
- De solitair gelegen gebouwen, die ook in de toekomst nog solitair blijven liggen;



Typologieën 't Vaneker

Bestaande bebouwing

De woonhuizen in het Vaneker zijn landelijke bebouwing en er staan geen historische boerderijen in 't Vaneker. Ten oosten van Sprakel in 't bos, net buiten het voormalige hekwerk, liggen drie woningen die vroeger tot de militaire basis behoorden. Door aanpassingen in het gevelbeeld is de samenhang met de bebouwing op het Zuidkamp nauwelijks meer herkenbaar.

De kwaliteit van de voormalige militaire bebouwing op het Zuidkamp wordt grotendeels niet door de gaafheid van de objecten bepaald. Veelmeer zijn het de militair-historische laag en de consequente toepassing van niet Twentse kenmerken die deze bebouwing zeker in Twente uniek maakt. Zij geven 't Vaneker een extra kwaliteit, die samen met de landschappelijke kwaliteiten de identiteit van 't Vaneker bepaald.

De verschillende typologieën bestaan uit boerenschuren en boerderijen, dorpshuizen, enkele woonhuizen en bijzondere gebouwen.

Legenda typologieën

	Zuidkamp
	moderne bebouwing
	bijzondere bebouwing
	boerenschuur
	boerderij
	dorpshuis
	magaazijn
Schil	
	Twentse boerderij
	vrije landelijke bebouwing

Ingepaste bebouwing

- Bijzondere bebouwing;
- dorpshuis;
- de beeldbepalende gebouwen van boerenschuur;
- bestaande woonhuizen en boerderijen;



Cultureel erfgoed - boerenschuur



waardekaart ruimtelijke kwaliteit, bestemmingsplan 't Vaneker

Waardering - ruimtelijke kwaliteit

De analyse en waardering van de gebiedskenmerken van het Zuidkamp en de schil erom heen leveren het landschappelijke en cultuurhistorische kader voor het stedenbouwkundig plan van 't Vaneker. Dit kader bestaat uit landschappelijke structuren en vlakken, de stedenbouwkundige laag uit de militaire geschiedenis en bebouwing die binnen het plan naar een woonfunctie wordt getransformeerd.

Uitgangspunt is dat bomen binnen het Vaneker niet worden gekapt om nieuwe structuren aan te leggen. Ecologisch en ruimtelijk waardevol bos is samen met bosranden en laanstructuren beeldbepalend voor 't Vaneker. Tevens worden twee grote open ruimtes binnen het gebied gehandhaafd.

Legenda waardekaart

-  waardevol bos (ecologisch, ruimtelijk)
-  mogelijkheden voor uitdunnen bos
-  open ruimte
-  waardevolle bomen

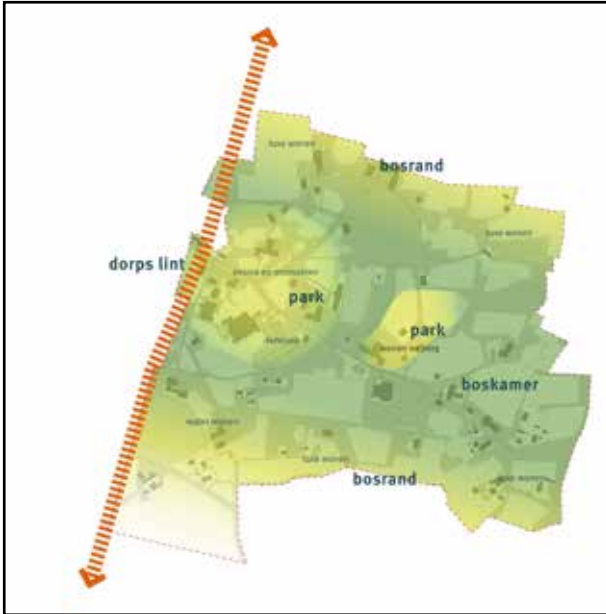
-  te conserveren gevels bebouwing
-  bebouwing klasse A
-  bebouwing klasse B
-  bebouwing overig

-  waardevol gebouw-ensemble
-  waardevolle stedenbouwkundige lijnstructuren
-  cultuurhistorische structuurdrager

De bestaande bebouwing wordt verschillend gewaardeerd. Gebaseerd op een cultuurhistorische waardering gemaakt door het Oversticht zijn de diverse gebouwen ingedeeld in drie groepen. De bebouwing klasse A is cultuurhistorisch waardevol en zal door transformatie ook in het toekomstige woongebied de ruimtelijke identiteit mede dragen. Deze bebouwing wordt in het bestemmingsplan beschermd.

Voor de bebouwing klasse B is de transformatieopgave moeilijker hetzij door de vorm van het gebouw hetzij door de ligging binnen het gebied. Ook deze bebouwing heeft cultuurhistorische waarde die echter niet in het bestemmingsplan wordt beschermd.

De overige bebouwing wordt geen bijzondere waarde toegekend. Naast de bestaande, particuliere woningen binnen 't Vaneker zijn het vooral de moderne gebouwen gebouwd door Defensie. Deze gebouwen worden in principe niet ingepast.



't Vaneker, concept



't Vaneker, nieuwe waterstructuur



't Vaneker, impressie voor aankoop defensie terreinen

Stedenbouwkundig plan

Concept

Het toekomstige beeld in 't Vaneker wordt bepaald door nieuwe bebouwing gedragen door kleinschalige beplantingselementen, afgewisseld met een open parklandschap en bouwland in overwegend boskamers en de groene rand naar het landschap (bosrand). De wegen volgen de glooiingen van het landschap en manifesteren zich als kronkelende lijnen in een landelijk woonlandschap. De natuurlijke en landschappelijke waarden in het gebied zijn richtingbepalend voor het te ontwikkelen woonlandschap en uitgangspunt voor de verkaveling van het gebied.

De reeds aanwezige lintbebouwing wordt langs de Braakweg op een aantal plekken nader verdicht.

Het centrum van het Zuidkamp heeft de kenmerken van een parklandschap met grotere, solitaire gebouwen. Er zijn geen perceelsgrenzen zichtbaar, de gebouwen staan letterlijk in het park, er zijn onderlinge zichtrelatie en het groen is ingericht op beleving. Deze kenmerken zijn leidend voor een verdere ontwikkeling van nieuwbouw en tevens voor de herontwikkeling van de bestaande bebouwing. Rondom de parkzone zijn de kavels overwegend niet op de hoofdwegen gericht.

Er zijn weinig inritten en voortuinen die de landschappelijke continuïteit van de hoofdstructuur onderbreken. Hierdoor blijft de landschappelijke beleving van de hoofdwegen binnen 't Vaneker gewaarborgd. Korte, kronkelende woonstraatjes en woonhofjes ontsluiten vanaf de hoofdwegen de verschillende buurtjes.

De rand van het Vaneker is de coulisse van het open esenlandschap en de stadsrandzone. In deze rand liggen luxe landhuizen met mooie uitzichten over het Twentse landschap. Andere kavels liggen meer verscholen in het bos.



1 - sfeer oude laan



2 - sfeer bos

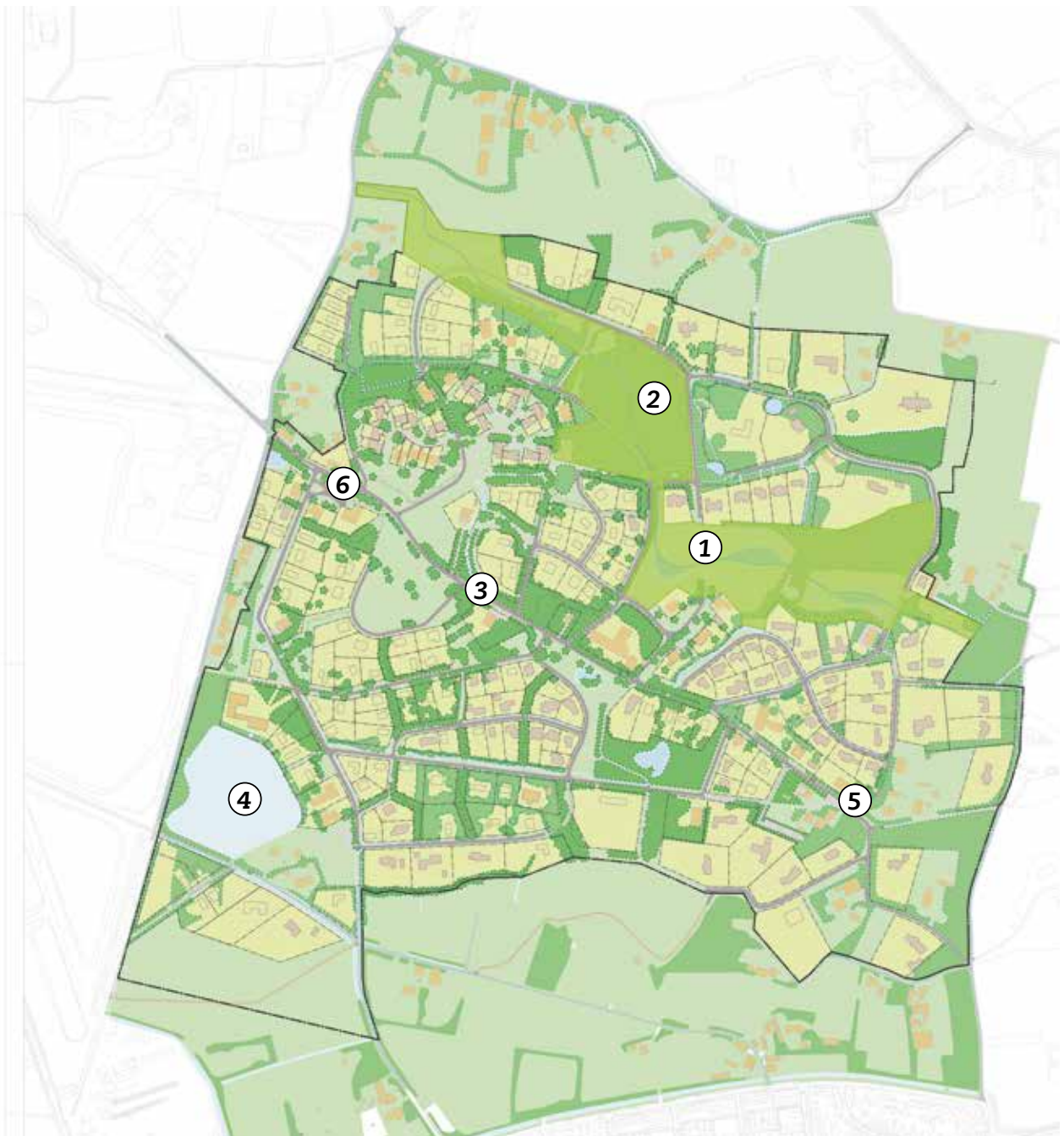
Verkeer

De ontsluiting van 't Vaneker maakt overwegend gebruik van bestaande wegen. De hoofdentree van het Zuidkamp is de enige aantakking op de Braakweg. Verdere toegangen zijn niet permanent toegankelijk. De woningen rondom Sprakel in het bos zijn via de Hegeboerweg verbonden met Enschede Noord.

Voor het langzaam verkeer wordt een netwerk van extra verbindingen aangelegd die 't Vaneker met de omgeving verbinden.



3 - sfeer jonge laan en boomgroepen



't Vaneker, voorbeeldverkeveling

Openbare ruimte

In de openbare ruimte is het groen sterk aanwezig door de grote bestaande landschappelijke kwaliteit. De woningen in de buurtschappen maken optimaal gebruik van de grote diversiteit aan landschapselementen.



1 - natuurzone, nat grasland



4 - grote vijver



2 - natuurzone, bos



5 - Sprakelplein

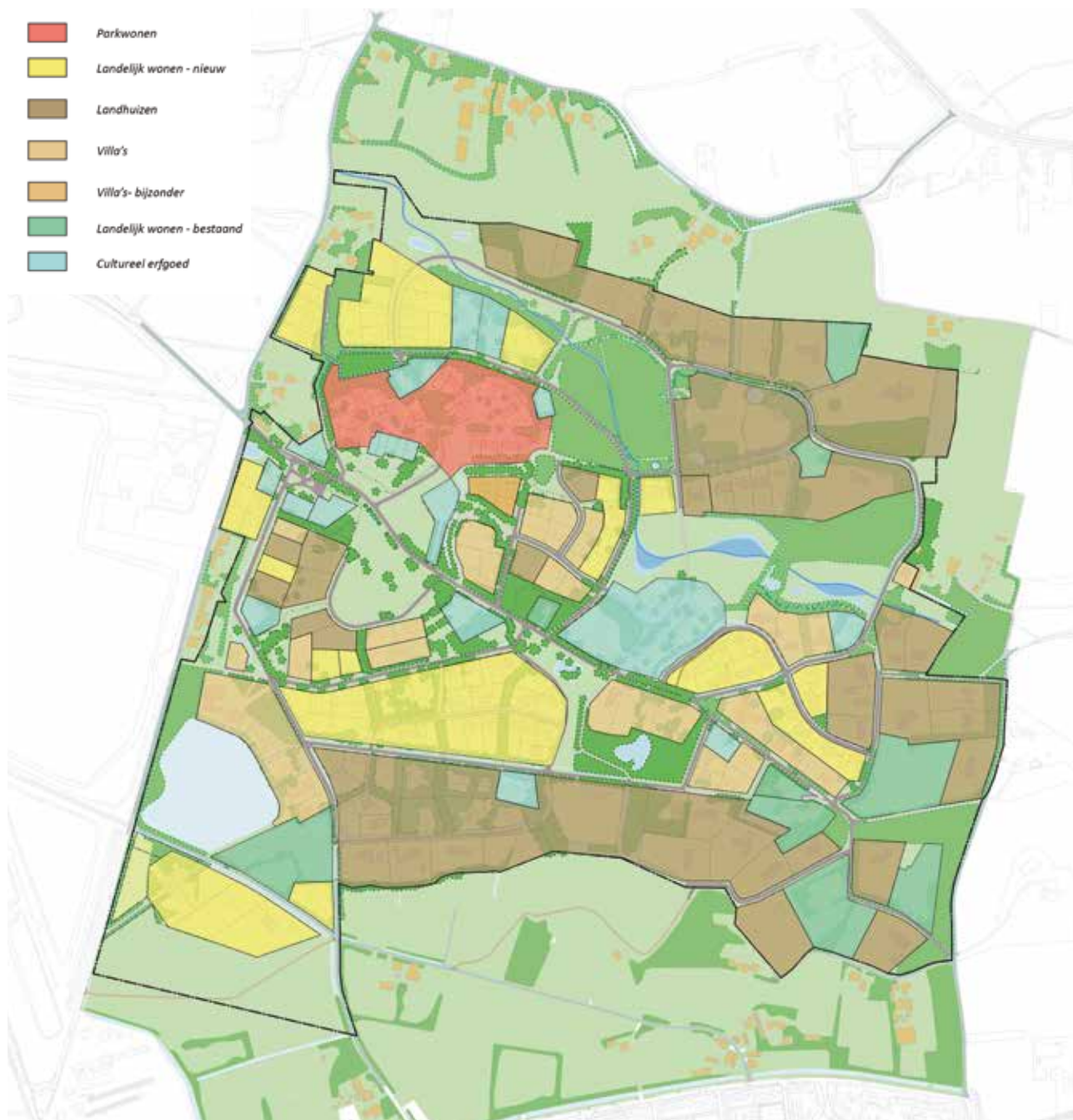


3 - laan



6 - dorpsplein

- Parkwonen
- Landelijk wonen - nieuw
- Landhuizen
- Villa's
- Villa's - bijzonder
- Landelijk wonen - bestaand
- Cultureel erfgoed



Beeldkwaliteit - welstandscategoriën

Beeldkwaliteit

Het hoofdstuk 'beeldkwaliteit' bevat de toetsingscriteria voor de welstand. Per categorie worden de identiteit van het deelgebied, de essentie van het welstandsbeleid en de criteria omschreven. Ter ondersteuning worden ook nog de meest belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het bestemmingsplan verbeeld.

De beschrijving van de identiteit en de essentie van de welstand geven aan welke doelen met het welstandsbeleid worden beoogd. Hierdoor kan voor de verschillende situaties in 't Vaneker ook met globale en flexibele beeldkwaliteitseisen het gewenste welstandsniveau worden bereikt.

't Vaneker biedt de nieuwe bewoners veel vrijheden om hun droomhuis te bouwen. De mate van beeldregie is gerelateerd aan de grootte van de kavel en de ligging binnen het plangebied.

De grote kavels in de categorie "Landhuizen" bevinden zich in de buitenschil van 't Vaneker en zijn nagenoeg welstandsvrij. In de categorie "Villa's" wordt beperkt gestuurd op de bouwstijl. Het traditionele bouwvolume met zadeldak is de basis voor de categorie "Landelijk wonen". Een bijzonder woonmilieu is het "Parkwonen". In dit deelgebied worden geen kavels uitgegeven maar zullen woningen projectmatig gerealiseerd gaan worden. Om de onderlinge samenhang te waarborgen worden hier meer beeldkwaliteitseisen opgesteld.

De bestaande bebouwing is opgenomen in dit BKP. Het BKP biedt meer ruimte dan de bestaande welstandsnota. De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden in dit BKP beschermd.



Algemeen

Het Vaneker biedt veel ruimte voor de nieuwbouw van haar nieuwe bewoners. Daarom worden voor de kavels die in particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven minder beeldkwaliteitseisen gesteld. Verder zijn de bestaande gebouwen op het Zuidkamp cultuurhistorisch waardevol terwijl ze niet echt “fraai” zijn en aanpassingen behoeven om de gebouwen geschikt te maken aan de hedendaagse woonwensen.

Om maximaal vrijheid te kunnen bieden en toch excessen en ongewenste beelden te voorkomen worden alle gebouwen bij twijfel getoetst aan de algemene criteria van de welstand. De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes.

Algemene welstandscriteria

- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft;
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is;
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt,

zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit;

- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat;
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Hardheidsclausule

Bij alle bouwwerken kan het voorkomen dat een plan niet voldoet aan de welstandscriteria uit dit BKP. Als het plan op grond van meer dan gewone eigen kwaliteiten, een bijdrage levert aan de betreffende omgeving, kan gemotiveerd worden afgeweken van deze criteria. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan afwijkend materiaalgebruik, andere bouwstijl en andere kleurstellingen die echter wel goed passen in de omgeving. Hierbij wordt teruggevallen op de algemene welstandscriteria. In deze gevallen kan aan B&W worden geadviseerd op basis van argumenten af te wijken van de geldende criteria.



Verkaveling parkwonen

Parkwonen

Identiteit

Ten noorden van het ensemble van de voormalige officiersmess Z17 en het kerkgebouw Z18 zal een woonmilieu met parkwoningen ontstaan. De weg tussen Z17 en Z18 vormt de entree. De centrale ruimte wordt als park ingericht. Aanwezige bomen worden als boomgroepen of solitaire parkbomen behouden, houtwallen en boomrijen worden hiervoor uitgedund. Rondom het park liggen geschakelde villa's. De parkwoningen hebben geen (een geringe) eigen tuin, wel een grote buitenkamer, het verlengde van de woonkamer naar het park. De woningen liggen langs een smalle weg met

zicht op het park. Zij zijn dusdanig gesitueerd dat kleine zones voor privacy ontstaan. Het groen loopt overal door zodat zichtlijnen met het park en andersom ontstaan. De grens tussen privé en openbaar is niet direct zichtbaar maar wel voelbaar. De parkachtige beleving binnen dit woonmilieu is leidend voor het daadwerkelijke ontwerp. De auto staat bijvoorbeeld onder een carport. Door het park lopen wandel- en fietsroutes die openbaar toegankelijk zijn.



Voorbeelduitwerking parkwoningen



Strak en modern



Woningen vormen een ensemble in het park



Woningen op een plint



Overgang openbaar - privé

Essentie van de welstand

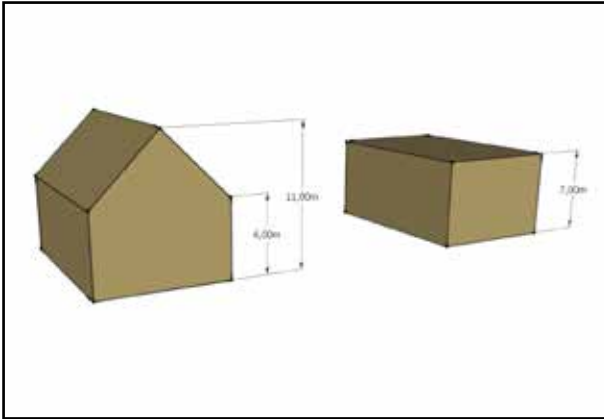
Het parkwonen is een collectieve ontwikkeling. In tegenstelling tot de particuliere opdrachtgeverschap in de rest van 't Vaneker wordt in dit gebied bewust op een samenhangend beeld gestuurd. De villa's dienen voldoende privacy te bieden maar zich vooral ook te richten naar het park. De interactie tussen de woning en het park is de grote meerwaarde van dit woonmilieu. De vormgeving en schakeling van de gebouwen onderscheidt zich nadrukkelijk van de overige bouwvormen in 't Vaneker.



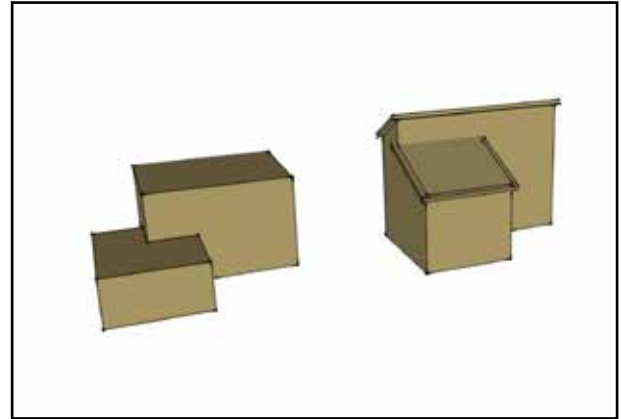
Buitenkamer, verlengde van de woonkamer



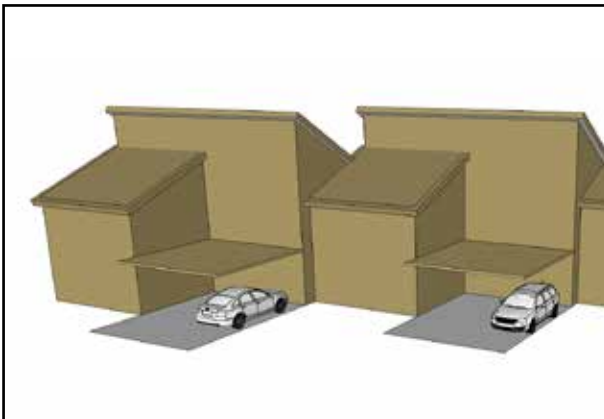
Buitenkamer, verlengde van de woonkamer



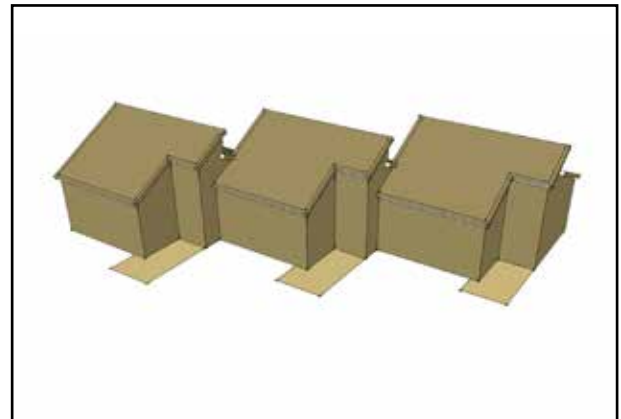
6,0m maximum goothoogte voor woningen met kap
 11,0m maximum bouwhoogte voor woningen met kap
 7,0m maximum bouwhoogte voor woningen met plat dak
 4,0m maximum bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken



Samengestelde bouwvolumes
 Samengesteld dak c.q. bijzondere dakvormen



Parken & carport in de nabijheid, bijvoorkeur gekoppeld aan de woning



Geschakelde villa's
 Buitenkamer als verlengde van de woonkamer ontstaat door het verspringen van bouwvolumes

Welstandscriteria

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

- park en bebouwing moeten een samenhangende eenheid vormen
- park en bebouwing moeten samen een compositie vormen van ruimten en zichten
- samengestelde bouwvolumes
- samengesteld dak c.q. bijzondere dakvormen
- alle gebouwen moeten harmoniëren in stijl, kleur, afmeting en materiaalgebruik en een 'familie' vormen
- alle gebouwen moeten onderling een ruimtelijke relatie aangaan middels een zorgvuldige compositie van positie en oriëntatie
- de gebouwen mogen niet te formeel zijn vormgegeven
- kleuren vormen een rustig en natuurlijk palet
- de overgang tussen openbaar en privé is vloeiend maar wel voelbaar aanwezig
- parkeren is een integraal onderdeel van het ontwerp
- traditionele materialen, eigentijds ingezet



Voorbeelduitwerking van woning met lage goot en groot dak

Landelijk wonen

In deze zone is de sfeer van het Zuidkamp met zijn karakteristieke panden landelijk en dorps. De nieuwe gebouwen voegen zich naar de hoofdkenmerken van de aanwezige bebouwing, een lage goot en een groot dak, eventueel met een moderne architectuur. De beleving van het dorps straatbeeld wordt verder ontwikkeld. Geen hoge en dominante gevels maar daken bepalen het beeld. De openbare ruimte heeft brede grasstroken en de vrijstaande woningen staan aan deze ruimte zo ver mogelijk uit elkaar.

Om het dorps karakter te realiseren is het wenselijk de overgang tussen openbaar en privé zo informeel mogelijk in te richten. De rooilijn van de woningen ligt niet vast. Strakke rooilijnen met rechte straten zijn niet gewenst. Zij passen niet bij de dorps sfeer. De woningen staan soms evenwijdig aan de straat soms ook haaks op de weg. Vooral op de smallere kavels staan de grote huizen haaks op de weg om een kavel zo optimaal mogelijk te bouwen.



Voorbeelduitwerking van woningen aan de straat



Liggend volume met zadeldak als basisvorm



Twee lessenaarsdaken vormen één zadeldak



Toevoegingen ondergeschikt aan basisvorm



Moderne materialen

Essentie van de welstand

Deze woningen staan centraal binnen het Zuidkamp langs de hoofdstructuur of liggen aan de Braakweg. De woning staan langs woonstraatjes en de kavels kunnen voor een vrijstaand huis in een landelijke omgeving redelijk klein worden. De beeldkwaliteit stuurt daarom op samenhangen in bouwvolume om de landelijkheid en rust van de omgeving te ondersteunen. Richtingsgevend zijn de horizontale accentuering van het bouwvolume, de grote zadeldakkappen en hoogwaardig materiaalgebruik.

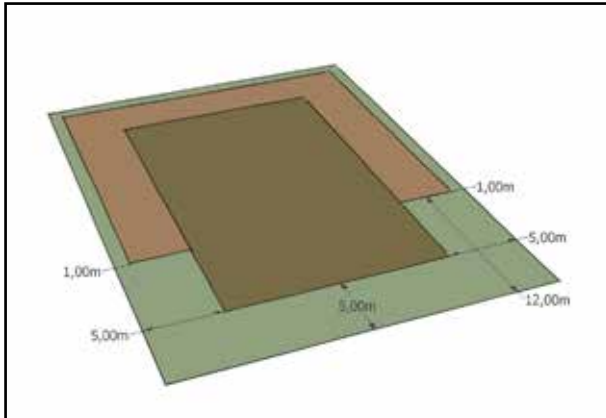
Kenmerkend voor het Zuidkamp zijn de vloeiende overgangen tussen openbaar en privé. Een erfscheiding tussen voorgevel en de straat is voelbaar maar niet duidelijk zichtbaar, bijvoorbeeld een lage haag markeert deels de overgang. De welstand geeft aandacht aan het overgang zonder hieraan eisen te stellen.



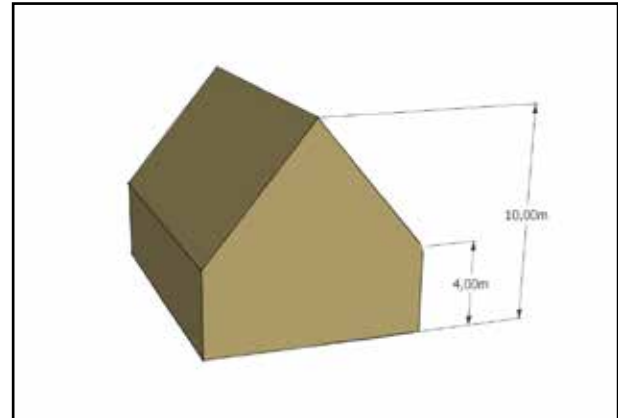
Hout als materiaal



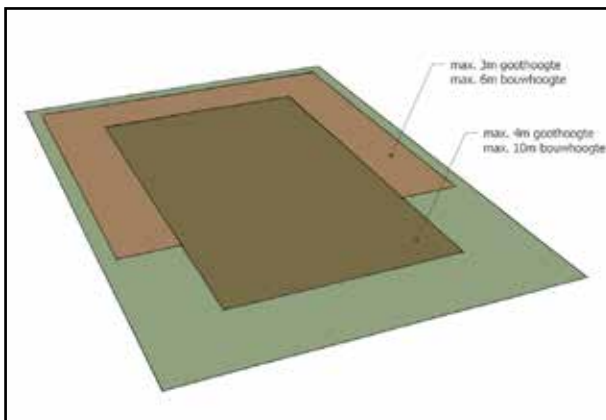
Vloeiend overgang openbaar-privé



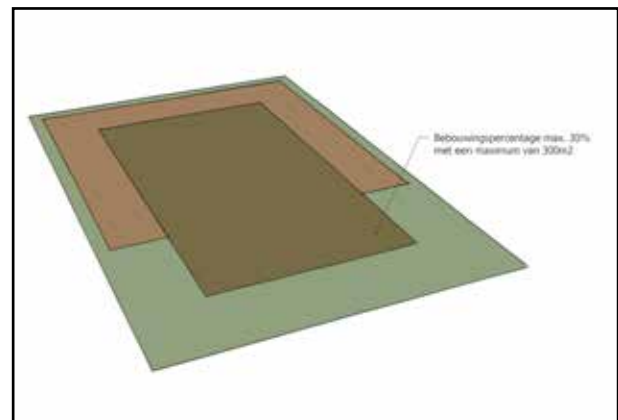
Hoofgebouw min. 5,0m afstand naar alle perceelsgrenzen
 Bijgebouwen min. 12,0m afstand naar de voorzijde
 Bijgebouwen min. 1,0m afstand naar de perceelsgrenzen
 Geen verplichte voorgevelrooilijn gedefinieerd



4,0m maximum goothoogte voor woningen met kap
 10,0m maximum bouwhoogte voor woningen met kap
 Woningen met plat dak zijn niet toegestaan
 Dakhelling min. 20°



Bijbehorende bouwwerken binnen het buitenste vlak:
 max. goothoogte 3,0m
 max. bouwhoogte 6,0m



Maximum bebouwingspercentage bedraagt 30%
 met een maximum van 300m²

Welstandscriteria

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

- horizontaal, liggend bouwvolume
- heldere en rechthoekige hoofdvorm met zadeldak, toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- bij kavels van een breedte < 22m is de nokrichting van het hoofdgebouw verplicht dwars op de woonstraat
- kleuren vormen een rustig en natuurlijk palet

Aanbeveling

- de overgang tussen het openbaar gebied en de voor-gevelrooilijn is zo vloeiend en transparant mogelijk vorm te geven
- erfscheidingen moeten van hoge esthetische kwaliteit zijn en bijdragen aan de groene kwaliteit van 't Vaneker



Ontwerp van de woning afgestemd op het landschap

Villa's

Op deze kavels komen woningen met onderling veel variatie in architectuur en materiaalgebruik, elk met een uniek karakter. De woningen staan op gepaste afstand naast elkaar aan de straat, waarbij het perspectief continu verandert.

Door de wijze van verkavelen blijft in verhouding veel tuin over, vooral achter het woonhuis. De woningen hebben een weids uitzicht, de tuin vormt de buitenkamer van de woning.

Villa's bestaan uit 1 of 2 bouwlagen, zowel een kap als een als plat dak is mogelijk.

Het ontwerp en het materiaalgebruik is afgestemd op de omgeving en het landschap. Er wordt beperkt gestuurd op de bouwstijl van de woning. De welstand schenkt aandacht aan de onderlinge samenhang zonder hieraan eisen te stellen.



Woning met ruime achtertuin



Hoogwaardige, rijke architectuur



Helder en strak bouwvolume



Samengestelde compositie van strakke bouwvolume



Toevoegingen verrijken de architectonische kwaliteit

Essentie van de welstand

Deze woningen staan voornamelijk aan nieuwe woonstraatjes en deels aan bestaande wegen. De beeldkwaliteit biedt veel vrijheid in de uiterlijke verschijningsvorm van de villa.

De hedendaagse villa in 't Vaneker kan van uiterlijk verschillen; van een romantische villa met een lage goot en een grote kap tot een strak vormgegeven villa met plat dak.

Richtingsgevend zijn de rechthoekige basisvorm van het bouwvolume en een hoogwaardig architectuur.

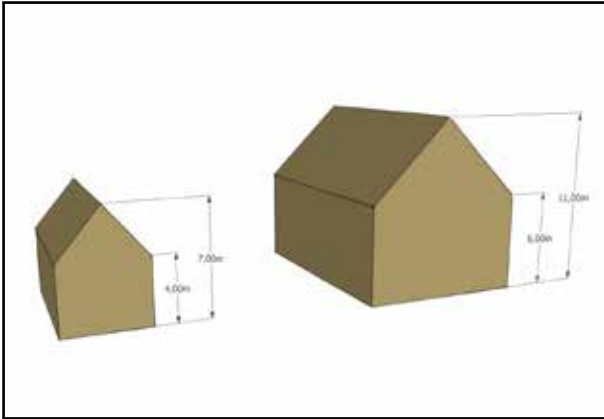
Kenmerkend voor het Zuidkamp zijn de vloeiende overgangen tussen openbaar en privé. Een erfscheiding tussen voorgevel en de straat is voelbaar maar niet duidelijk zichtbaar, bijvoorbeeld een lage haag markeert deels de overgang. De welstand schenkt hier aandacht aan zonder hieraan eisen te stellen.



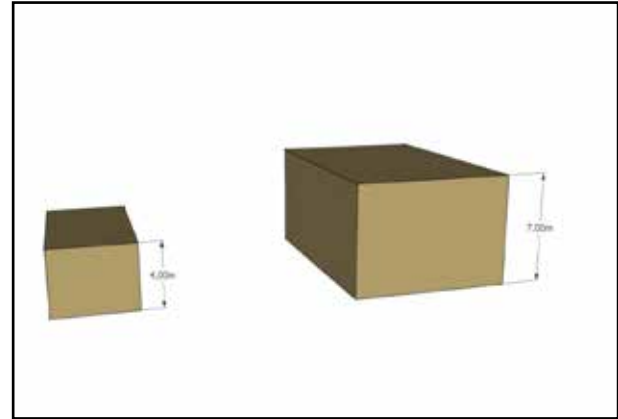
Intieme sfeer



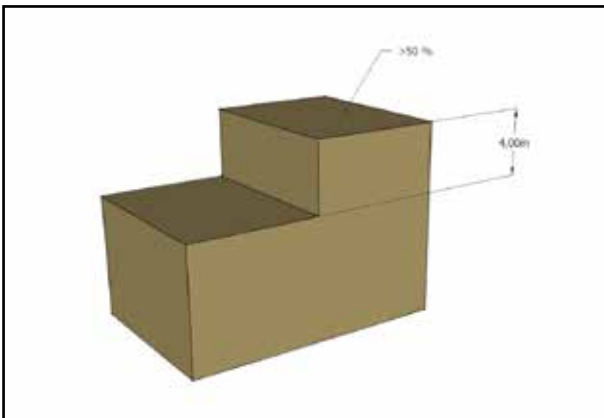
Geen statige retro architectuur



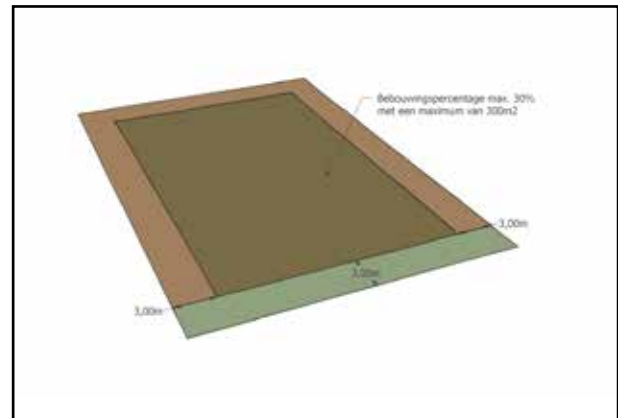
6,0m maximum goothoogte voor woningen met kap
 11,0m maximum bouwhoogte voor woningen met kap
 4,0m maximum goothoogte voor bijbehorende bouwwerken
 7,0m maximum bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken



7,0m maximum bouwhoogte voor woningen plat dak
 4,0m maximum bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken



Dakopbouw bedraagt max. 50% van het totale dakoppervlak
 Max. 4,0m bouwhoogte van het dakopbouw



Hoofdgebouw min. 3,0m afstand naar alle perceelsgrenzen

Bijbehorende bouwwerken mogen op de perceelsgrens worden gebouwd

Bebouwingspercentage bedraagt 30% met een maximum van 300m²

Stedenbouwkundige kaders bestemmingsplan - villa's

Welstandscriteria

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

- heldere en rechthoekige basisvorm
- geen symmetrie in het gevelbeeld
- geen statige architectuur
- kleuren vormen een rustig en natuurlijk palet

Aanbeveling

- de overgang tussen het openbaar gebied en de kavel is zo vloeiend en transparant mogelijk vorm te geven
- het is aan te bevelen de kleur en materialisatie van het erf door te laten lopen tot aan de voorgevel c.q. de voordeur. Dit versterkt de ruimte samenhang en geeft een rustig en ruim beeld
- erfscheidingen moeten van hoge esthetische kwaliteit zijn en bijdragen aan de groene kwaliteit van 't Vaneker



Architectuur met een uniek karakter

Landhuizen

Aan de rand van 't Vaneker, aan een zoom van een weids uitzicht op beekdalen en essen liggen de meeste grote kavels voor de landhuizen. Ook in de boszone van 't Vaneker liggen kavels, verscholen achter bossage en af en toe prominent zichtbaar.

Wonen is hier een wisselwerking tussen binnen en buiten, tussen huis en tuin. De tuin is de buitenkamer van het landhuis, begrenst door bos. Vanuit elke kamer van het huis is zicht op de ruime tuin mogelijk. Het landhuis opent zich naar het landschap en het terras vormt de schakel tussen de binnen- en de buitenruimte.

Landhuizen zijn ruime villa's met veel variatie in architectuur met een unieke karakter. Hun interactie met het landschap en de tuin zorgt voor samenhang en een harmonisch beeld. De vormgeving van elk gebouw en zijn materialisering zijn afgestemd op de omgeving.



Woning opent zich naar het landschap



Mooi perspectief vanuit het landschap



Hoogwaardige materialen



Rijke architectuur



Monumentaal karakter ondanks lage daklijn

Doel van de welstand

De landhuizen zijn in grote mate belangrijk voor de beleving van 't Vaneker vanaf buiten het woongebied. Naast hoge architectonische kwaliteit is vooral de juiste plek en oriëntatie op de kavel van essentieel belang, ook voor de beleving vanaf het landschap. Voor de landhuizen zijn de algemene welstandscriteria van toepassing omdat bewust weinig specifieke criteria zijn opgesteld om veel vrijheid te kunnen bieden.

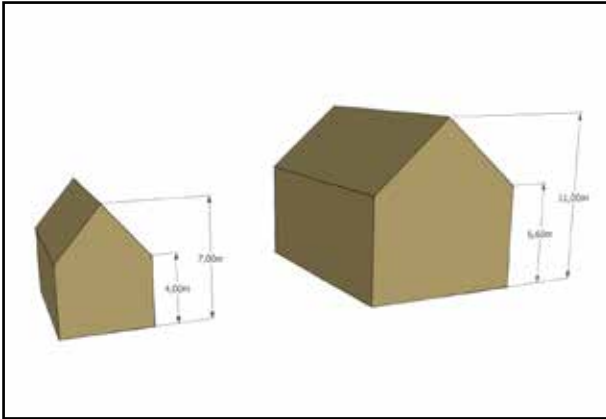
In de randen en boskamers van 't Vaneker vraagt bijna elke kavel een ander architectonisch antwoord. Het gebouw dient hierop te reageren en kwaliteit toe te voegen.



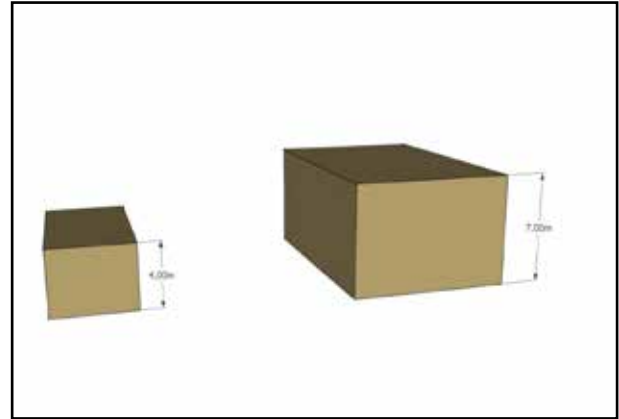
Symbiose tussen woning en landschap



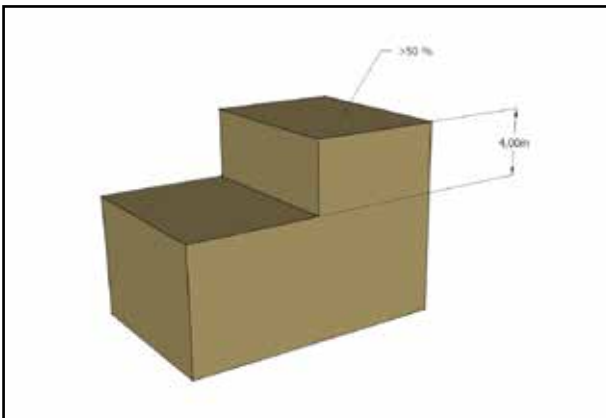
Woning als object in het landschap



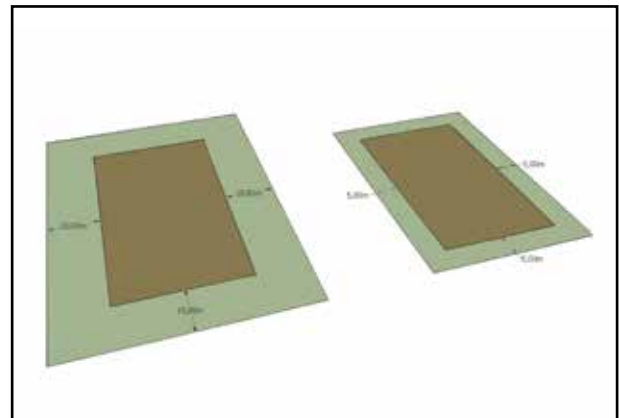
6,6m maximum goothoogte voor woningen met kap
 11,0m maximum bouwhoogte voor woningen met kap
 4,0m maximum goothoogte voor bijbehorende bouwwerken
 7,0m maximum bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken



7,0m maximum bouwhoogte voor woningen plat dak
 4,0m maximum bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken



Dakopbouw bedraagt max. 50% van het totale dakoppervlak
 Max. 4,0m bouwhoogte van het dakopbouw



Hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken min. 10,0m afstand naar alle perceelsgrenzen mits kavel > 3.000m²

Hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken min. 5,0m afstand naar alle perceelsgrenzen mits kavel < 3.000m²

Welstandscriteria

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

- voor de vormgeving zijn de algemene welstandscriteria van toepassing
- relatie met het landschap, het gebouw levert een interessant perspectief
- kleuren vormen een rustig en natuurlijk palet

Aanbeveling

- erfscheidingen moeten van hoge esthetische kwaliteit zijn en bijdragen aan de groene kwaliteit van 't Vaneker



Bestaande bebouwing 't Vaneker

Cultureel erfgoed

Identiteit

De bebouwing uit de periode van de WO II heeft unieke kenmerken. Samen met de hoge landschappelijke kwaliteiten bepalen de gebouwen (klasse A) het beeld en de identiteit van 't Vaneker. De bijzondere gebouwen Z17 en Z31 en de bijzondere details van de dorpshuizen zoals Z2 zijn architectonisch waardevol. De boerenschuren en boerderijen blinken niet uit door hun bijzonder architectonische gaafheid. Maar als ensemble van solitair gelegen gebouwen representeren zij wel een belangrijke wereldgeschiedenislaag.

Alle gebouwen die op bijzondere belevingsplekken (**rood**) liggen worden als karakteristiek bestemd. Zij liggen aan het einde van belangrijke zichtlijnen, aan kruispunten van wegen of in overgangen van verschillende woonmilieus. Samen houden de gebouwen de cultuurhistorische laag van het Zuidkamp beleefbaar.





liggend, horizontaal volume met groot en gesloten zadeldak



vensters met roedeverdeling en bijzondere stalen luiken



dakdetail



geen dakoversteek

Kenmerken

De meeste gebouwen behoren tot de categorie 'boerenschuur'.

- dikke muren;
- sober en rechthoekig bouwvolume met lage goot en hoogopgaand zadeldak;
- gesloten dakvlak zonder dakkapellen;
- relatief gesloten gevelbeeld;
- donkere baksteen, geen andere gevelmaterialen;
- geen dakoverstek;
- relatief kleine, donkere en stalen vensters met roede-verdeling;

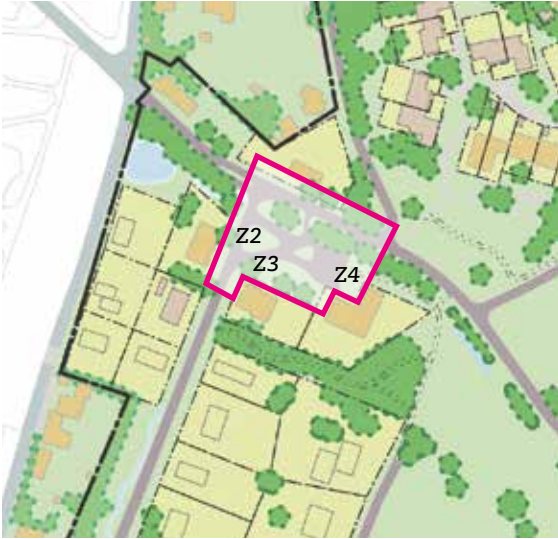


Bijzondere Duitse metselverband, halve - volle - volle - halve

- raamluiken;
- bijzonder metselverband (vlaamsverband) dat veel in West-Duitsland wordt toegepast;
- vloeiende overgang tussen openbaar en privé aan de voorzijde en bij de entree;



Vloeiende overgang "openbaar" - privé



ensemble - dorpsplein / hoofdentree



ensemble - parkcentrum



ensemble - coulissecentrum



Z3 - dorpsplein



Z 30, 33, 34 - coulissecentrum

Extra kenmerken ensembles

In enkele delen van het Zuidkamp bestaat een duidelijke samenhang tussen straten, inrichting van de openbare ruimte en bebouwing dat die als ensemble cultuurhistorisch waardevol zijn. De ensembles bestaan deels uit de standaardtype die het meest voorkomt. Omdat de stedenbouwkundige opzet een dorps structuur moest vertonen hebben de gebouwen extra architectonische details zoals het type dorps huis Z3. De meest karakteristieke gebouwen hebben een groot bouwvolume en vaak bijzondere elementen zoals bijvoorbeeld de kopgevel van Z31. De bescherming van de ensembles gaat verder dan de objectkenmerken. Ook de stedenbouwkundige en landschappelijke samenhang onderling wordt in het bestemmingsplan opgenomen. Tevens hebben de gebouwen Z17 en Z 31 zo'n grote objectwaarde dat hun gevels alzijdig worden beschermd.

Extra kenmerken dorpsplein

- afwijkende dakvorm
- verdiept gelegen entree bij het type dorps huis
- gebruik van bogen in het metselwerk
- verticaal gevelement Z3
- vloeiende overgang openbaar - privé, verharding loopt door tot aan de voordeur

Extra kenmerken parkcentrum

- samengesteld dak Z17
- rijke detaillering
- klokkentoren van Z17 en Z18
- vloeiend overgang openbaar - privé

Extra kenmerken coulissecentrum

- samengesteld dak Z31
- trapgevel Z31
- rijke detaillering
- klokkentoren
- vloeiende overgang openbaar - privé, open ruimte tussen de gebouwen met gazon en grote bomen
- doorzichten vanuit het centrum naar de omgeving (coulisse)



Z17 gelegen in een park



bijzondere kopgevel Z31



geen erfscheiding aan het dorpsplein



aangetast door niet passende kozijnen

Doel van de welstandszorg

De welstandszorg is erop gericht het karakter van de verstrooid liggende zichtgevels van de boerenschuren en de ensembles als geheel bij de transformatie naar de woonbestemming te behouden. Voor de drie ensembles gaat de welstandszorg verder dan het gebouw. De relatie tussen de gebouwen onderling en met het openbaar gebied is even belangrijk. Voor een transformatie van de bunkergebouwen naar kwalitatief hoogwaardige woningen moet tevens ontwikkelingsruimte worden geboden.



door aanpassingen niet meer herkenbaar als boerenschuur

Welstandscriteria

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

- aanpassingen aan de zichtgevels en het dakbeeld die het karakter aantasten zijn niet toegestaan
- voor aanpassing van het gevelbeeld en toevoegingen zijn de algemene welstandscriteria van toepassing
- toevoegingen dienen door materiaal en kleurgebruik duidelijk in contrast te staan met het bestaande gebouw
- kleuren van toevoegingen vormen een rustig en natuurlijk palet
- toevoegingen binnen de ensembles mogen niet ten koste gaan van grote bomen en moeten anders worden gecompenseerd met nieuwe aanplant
- erfscheidingen zijn binnen de ensembles niet toegestaan
- Materiaal en kleurgebruik van de bestrating dient binnen een ensemble op elkaar afgestemd te worden



Verbouwde standaardtype boerenschuur met
Twentse kenmerken, Sprakelweg



Romantisch landhuis Overmaatweg



Twentse boerderij, Brandemaatweg



Gemeentelijk monument, Sprakel in 't Bos

Bestaande bebouwing

Doel van de welstandszorg

Op het Zuidkamp zijn twee woonhuizen met afwijkende vormgeving aanwezig. In de schil staat vrije landelijke bebouwing en twee boerderijen. De welstandszorg voor de woningen in het overgangsgebied tussen het Vaneker en het landelijk gebied is erop gericht dat de landelijkheid en de eigenheid van elk huis behouden blijft. De criteria stimuleren een hoge kwaliteit van architectuur, in harmonie met de andere huizen in de omgeving. De tuinen moeten bijdragen aan de verlevendiging en aankleding van het gebied. Aan de gebouwen die in de toekomst midden in 't Vaneker liggen worden minder hoge welstandseisen gesteld c.q. wordt hun meer vrijheid voor aanpassingen geboden.

Welstandscriteria

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

- 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;

Aanbevelingen

- 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;
- aanpassingen en toevoegingen moeten de architectonische kwaliteit van het gebouw evenaren en passen in stijl, detaillering, kleur- en materiaalgebruik van gebouw en omgeving;
- uitbreidingen mogen niet ten kosten gaan van grote bomen en moeten anders worden gecompenseerd met nieuwe aanplant;



Beeldkwaliteitplan 't Vaneker

Teksten

Gemeente Enschede

Ontwerp en realisatie

SO-ontwerp

Druk

3e druk februari 2020

Meer info

vanekeer.nl