

VOORWAARDENDOCUMENT
- Buitengoederenzone
Bellersweg -
ter ondersteuning voor
Collectief Particulier
Opdrachtgeverschap
in opdracht van
"Vereniging Buurtschap Bellersweg"



INHOUD







1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel: geheel is meer dan de som der delen	4
1.3	De initiatiefnemers	5
1.4	De opdracht	6
1.5	Voorwaardendocument: doel en opdracht	6
1.6	Achtergronden	6
2.	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	8
2.1	Historie	8
2.2	Heden	9
2.3	Vergelijking kaartbeelden	10
3	LANDSCHAPPELIJKE VOORWAARDEN	11
3.1	Voorwaarden	11
A	De assen: Bellersweg en Boekelerbeek	11
B	Onderscheid tussen open en gesloten	11
C	Ritme	11
D	Recreatie	11
3.2	UITWERKING VOORWAARDEN	12
A.	De assen	12
B.	Onderscheid tussen open en gesloten	12
C.	Ritme in bebouwing en beplanting	13
D.	Beleving	14

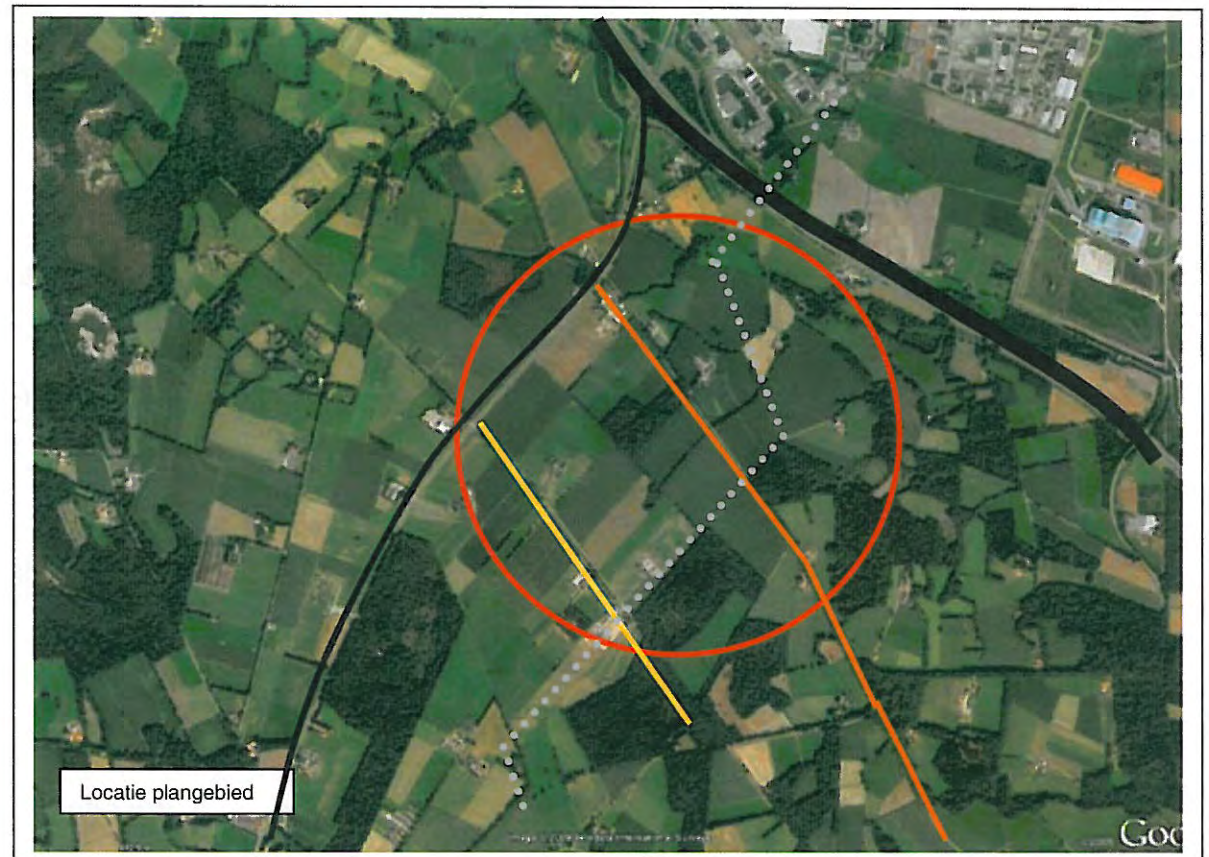
4.	VOORWAARDEN BEELDKWALITEIT	15
4.1	Aanbeveling voor het landschap	15
4.2	Ruimtelijke randvoorwaarden per deelgebied	15
4.2.1	Nieuwe buitengoederen ten zuiden van de Bellersweg	15
A.	Visie	15
B.	Criteria	16
C.	Uitwerking per buitengoed (Voogsgoord, Markslag en Heimerink)	18-20
4.2.2	Woning aan de Sluitersdijk	21
A.	Visie	21
B.	Criteria	21
C.	Uitwerking plan Bunte	22
4.2.3	Nieuwe bebouwing ten noorden van de Bellersweg	23
A.	Visie	23
B.	Criteria	23
C.	Uitwerking plan Stork	24
5.	VOORWAARDEN EN AANBEVELINGEN VOOR HET VERVOLGPROCES	25

BRONNEN	26
----------------	-----------

BIJLAGEN	26
-----------------	-----------

COLOFON	
----------------	--

Plangebied	
Bellersweg / Beldershoekweg	
Haaksbergerstraat	
Snelweg A35	
Sluitersdijk	
Gemeentegrens Hengelo - Enschede	



1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de Bellersweg, die ter hoogte van de gemeentegrens tussen Hengelo en Enschede overgaat in de Beldershoekweg, doet zich een unieke situatie voor. Vijf verschillende initiatiefnemers, eigenaren van gronden aansluitend op de Bellersweg, hebben afzonderlijk van elkaar plannen met hun terrein (in het kader van onder andere de rood voor rood regeling en regeling nieuwe landgoederen) die van invloed zullen zijn op het toekomstige ruimtelijke beeld van het omringende gebied.

De plannen bevinden zich in verschillende stadia van uitwerking, maar dat heeft meerdere partijen, waaronder de initiatiefnemers, hun adviseurs, de gemeenten Enschede en Hengelo, Provincie Overijssel en de ervenconsulent van Het Oversticht niet belet om te zoeken naar samenwerking, opdat er sprake zal zijn van een veel grotere meerwaarde dan wanneer de plannen los van elkaar zouden worden ontwikkeld.

1.2 DOEL: GEHEEL IS MEER DAN DE SOM DER DELEN

De initiatiefnemers in het gebied zijn de families Stork, Voogsgeerd, Markslag, Bunte en Heimerink. Hun eigendommen liggen vrijwel aaneengesloten aan weerszijden van de Bellersweg (zie kaartje op de volgende pagina).

Zij stellen zichzelf ten doel het geheel meer te laten zijn dan de som der delen. Hierbij maken zij een keuze om de verschillende plannen in relatie tot elkaar en tot het gehele gebied door middel van onderlinge afstemming rond de Bellersweg te ontwerpen. Zij dragen hierdoor bij aan een optimaal en hoogwaardig ruimtelijk kwaliteitsniveau van het gebied.

Naar aanleiding van een door Atelier Overijssel georganiseerde Landgoederendag (zie 'Handreiking vestiging en beheer nieuwe buitenplaatsen en bestaande landgoederen' in de bijlagen) waarbij het vraagstuk "Nieuwe Landgoederen" centraal stond, is gewezen op

de mogelijkheid gebruik te maken van een stimuleringssubsidie van de provincie Overijssel voor initiatieven van georganiseerde groepen, "Collectief Particulier Opdrachtgeverschap". Om in aanmerking te komen voor deze subsidie hebben de bovengenoemde initiatiefnemers aan de Bellersweg / Beldershoekweg zich georganiseerd in de "Vereniging Buurtschap Bellersweg".

Om hun doel te bereiken, heeft de vereniging opdracht gegeven aan Het Oversticht de inhoudelijke en procesbegeleiding te verzorgen bij het tot stand komen van een *gezamenlijk gedragen voorwaardendocument ter ondersteuning van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap*.

1.3 DE INITIATIEFNEMERS

- *de familie Stork, Enschede*, eigenaar van het landgoed Hof te Boekelo heeft plannen om in het kader van de rood voor rood regeling twee tot drie compensatiewoningen op het al bestaande landgoed te bouwen. Deze woningen kunnen geschakeld worden en samen de vorm krijgen van een huis van allure.
- *de familie Voogsgeerd, Hengelo/Enschede*, eigenaar van 10 hectare landbouwgrond wil deze grond omvormen tot een buitengoed en hierop een huis van allure bouwen. Plannen hiervoor zijn in een vergevorderd stadium.
- *de familie Markslag, Hengelo*, eigenaar van minstens 10 hectare grond wil de gronden omvormen tot een buitengoed en hierop een landhuis bouwen. Men wil de agrarische bestemming behouden.
- *de familie Bunte, Hengelo*, eigenaar van een varkens- en veehouderij, wil in het kader van de rood voor rood regeling de intensieve tak van het landbouwbedrijf beëindigen en een compensatiewoning bouwen op een perceel in eigendom aan de Sluitersdijk
- *de familie Heimerink, Hengelo*, eigenaar van een intensieve veehouderij en meer dan 10 hectare agrarische grond heeft nog geen ontwikkelingsplannen maar wil graag betrokken worden in het planproces. De familie zou de grond in de toekomst kunnen omvormen tot een buitengoed, waarop een huis van allure gebouwd zou kunnen worden. Daarnaast behoort de rood voor rood regeling of de VAB-regeling tot de mogelijkheden.



1.4 DE OPDRACHT

De opdracht van de initiatiefnemers aan Het Oversticht luidt:

Maak een voorwaardendocument dat:

- *een positieve impuls geeft aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied;*
- *is gebaseerd op de ruimtelijke structuur en het karakter van omgeving plangebied;*
- *hanteerbaar is voor de particuliere opdrachtgever (helder, duidelijk en praktisch toepasbaar);*
- *in voldoende mate rekening houdt met en inspeelt op ter plekke bestaande cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten, evenals met de ligging aan de rand van Hengelo en Enschede (vanuit recreatief oogpunt);*
- *aansluit op de systematiek van de welstandsnota van de gemeenten Hengelo en Enschede;*
- *aansluit op de Kwaliteitsimpuls groene omgeving zoals beschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel*

1.5 VOORWAARDENDOCUMENT - DOEL EN RESULTAAT

Het doel van het voorwaardendocument is de ontwikkelingsmogelijkheden van de drie buitengoederen en de bouwinitiatieven op basis van de rood voor rood regeling in onderlinge samenhang binnen het gehele plangebied in kaart te brengen.

Dit wordt bereikt door de initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium te helpen plannen in samenhang met elkaar te ontwikkelen die alle voldoen aan de kwaliteitseisen die door de overheid worden gesteld. Zo kunnen zij een goed opdrachtgever zijn voor hun adviseurs en kunnen zij hen aansturen op het gebied van landschap en welstand, zodat het daaropvolgende proces van vergunningverlening soepel kan verlopen.

De initiatiefnemers krijgen handvaten aangereikt voor de landschappelijke ontwikkeling en de inpassing van hun individuele bouwplannen.

Het plan houdt rekening met:

- *het karakter van het landschap aan weerszijden van de weg;*
- *de locatie van de gebouwen in het gebied;*
- *de vormgeving/architectuur van de gebouwen in het gebied en*
- *natuurontwikkeling, agrarisch en recreatief gebruik.*

Tevens wordt de gemeenten Hengelo en Enschede een ruimtelijk toetsingskader voor landschap en architectuur ter beschikking gesteld, dat de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkelingen in het gebied waarborgt en versterkt. In hoofdstuk 4 'Voorwaarden Beeldkwaliteit' zijn de beeldkwaliteitscriteria omschreven die na vaststelling door beide gemeenteraden, als juridisch kader voor welstandstoetsing gaan dienen.

1.6 ACHTERGRONDEN

Over het begrip 'nieuw landgoed' bestaat nogal eens verwarring. De kans is groot dat verband gelegd wordt met het begrip 'landgoed' zoals dat al enige eeuwen in gebruik is. Een landgoed omvat echter vaak vele –soms honderden– hectares, bestaat uit een landhuis en meerdere (agrarische) bijgebouwen en is vanouds een bezit waar geld verdiend en belegd wordt. Zo was de 'buitenplaats' vanouds de plek waar de rijke stadsbewoner met familie kwam uitrusten van het geld verdienen in de stad.

In de 21^e eeuw bestaan deze tegenstellingen niet meer. Dan wordt gezocht naar nieuwe vormen van bewoning van het landelijk gebied, waarbij wonen, recreatie en natuur aan elkaar verbonden worden: Volgens door de provincie opgestelde regeling 'Nieuwe Landgoederen', moet een 'nieuw landgoed' minimaal 10 hectare groot zijn, er moet minstens 30 % natuur worden aangelegd, het gebied moet voor 90 % openbaar toegankelijk zijn en het huis moet 'allure' bezitten.

Dit nieuwe type bewoning in het buitengebied heeft vanuit Het Oversticht een nieuwe naam gekregen: 'buitengoed'.
Op een buitengoed is sprake van een ensemble van huis en tuin; het gaat nu om buiten wonen zonder inkomsten uit de grondexploitatie en zonder het aspect van 'tweede' woning.

Er zijn nog weinig buitengoederen aangelegd in Overijssel en er is grote behoefte aan ideeën. Niet alleen over de opzet, maar ook over de betekenis van een dergelijke ontwikkeling voor de directe omgeving. Met het initiatief, in dit voorwaardendocument beschreven, bestaat de kans om samen een *buitengoederenzone* te ontwikkelen, die als eerste in zijn soort ter inspiratie kan dienen voor andere toekomstige ontwikkelingen.

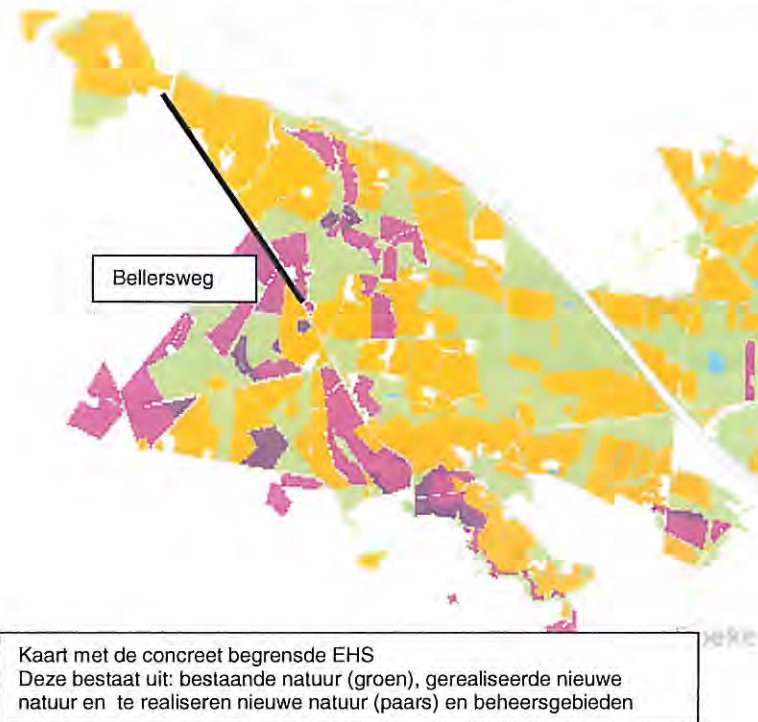
De omgeving van de Buurtschap Bellersweg is door de provincie aangegeven als 'landgoederenzone' (zie kaart 'Landgoederen' uit het streekplan Overijssel 2000+, in de bijlagen). Zo'n zone draagt bij aan het versterken van de stadsrandzones, landschapsstructuren, ecologische kwaliteiten en recreatief medegebruik. De provincie geeft bovendien aan een deel van het gebied onder te willen brengen bij de provinciale ecologische hoofdstructuur – EHS (zie 'Natuurinformatiekaart' uit het streekplan Overijssel 2000+, in de bijlagen).

Doorslaggevend voor het kunnen ontwikkelen van een 'landgoed' is volgens de provincie 'de positieve bijdrage die het landgoed levert aan de ruimtelijke kwaliteit, in het bijzonder de realisering van de natuur- en landschapsdoelstellingen. Vooral de maatschappelijke meerwaarde is belangrijk.'

'Maatschappelijke meerwaarde' komt volgens de provincie tot uiting in de volgende aspecten:

- Recreatie:
 - recreatieve structuur wordt versterkt
 - de mogelijkheden voor recreatief medegebruik worden vergroot;
- Landschap:
 - het landschap wordt versterkt, in het bijzonder in het overgangsgedebied tussen stad en land;

- Bos en natuur:
 - er komt bos bij waardoor groenstructuren worden versterkt
 - de ecologische structuur wordt versterkt
 - de natuurwaarden worden vergroot;
- Water:
 - de milieucondities voor drinkwaterwinning worden verbeterd
 - er komt meer belevingswater en de retentiemogelijkheden worden vergroot;
- Wonen en plattelandsvernieuwing:
 - er wordt een bijdrage geleverd aan de plattelandsvernieuwing;
 - de woningmarkt bij de grote stad wordt verbreed.



2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR

2.1 HISTORIE

De Bellersweg ligt ten zuiden van Hengelo en vormt een vrij scherpe grens tussen twee verschillende landschapstypen: Ten noorden van de weg bevindt zich het oude hoevenlandschap met daarin het beekdal van de Boekelerbeek en aan de zuidzijde ligt het jonge ontginningslandschap, dat vóór 1930 nog voornamelijk uit heide bestond.

In het hoevenlandschap zijn boerenerven op de grens van zandruggen en het lage beekdal gebouwd. Op de hoge zandgronden lagen de akkers (essen) en in de lage, natte beekdalgronden lagen de wei- en hooilanden. Op de woeste gronden in de omgeving liet men schapen grazen en werd heide geplagd voor de bemesting van de schrale zandgronden. De meeste essen in dit gebied zijn klein, met een boerenhoeve op de rand (een kamp). In dit landschap ligt de bebouwing verspreid in het landschap en is de hoeve, op enige afstand, op de weg georiënteerd. Het wegenpatroon is onregelmatig.

Aan het einde van de 19^e eeuw kwam de kunstmest op de markt. Dit betekende een verandering in het landbouwsysteem, waardoor bemesting met plaggen niet meer nodig was. De woeste heidegronden werden in de crisistijd van de jaren '30 grotendeels ontgonnen. Bossen werden aangeplant en het grootste deel van de gronden werd gebruikt als akker en weide. Tussen de grote aangelegde akkers, de velden, lagen de rechte ontginningswegen. De erven in de open agrarische gebieden lagen op enige afstand van elkaar langs de rechte wegen. Beplanting kwam voor als randbeplanting op de erven en plaatselijk langs percelen, en als laanbeplanting langs wegen.



Historisch kaartonderzoek (uit 1900, 1930, 1991 en 2008 – Google maps) toont aan dat de Bellersweg al meer dan honderd jaar een constante factor is. De weg vanuit Boekelo sluit aan op de verbindingsweg tussen Beckum en Hengelo. De Oelerbeek of Boekelerbeek was en is een belangrijke beek in het gebied. De oorspronkelijke loop is vooral nog zichtbaar waar de beek door bos stroomt; in het landbouwgebied zijn de grootste meanders uit de beek gehaald. Een aantal aftakkingen van de beek is in de loop van de tijd verdwenen.

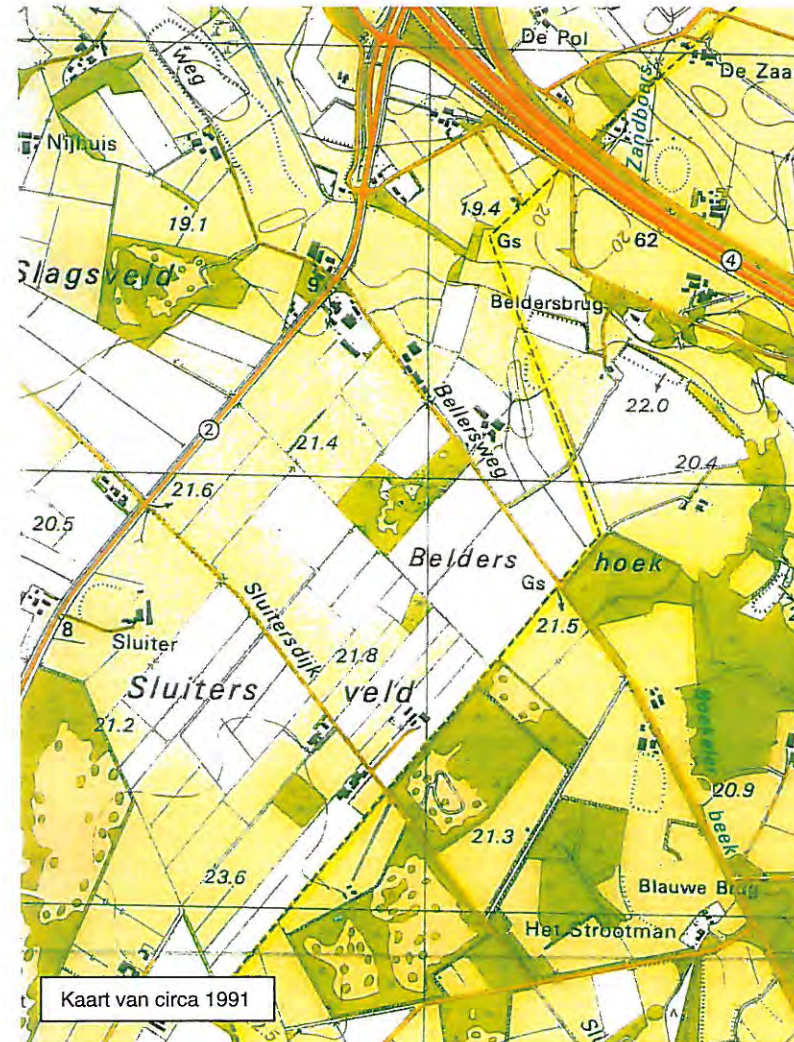
2.2 HEDEN

Het hoevenlandschap ten noorden van de Bellersweg heeft nog steeds een vrij gesloten, kleinschalig karakter met rafelige akkers of weiden omgeven door houtwallen, met kleine bosjes in laagtes of op zandopduikingen. Het jonge cultuurlandschap bestaat uit rechtlijnige kavels, af en toe met randbeplanting, maar vaker zonder. Wel komen er grotere boseenheden voor.

Plaatselijk is het gebied zeer open. Dit is vooral te ervaren vanaf de Haaksbergerweg en de Sluitersdijk, beide grotendeels onbeplante wegen. De Bellersweg wordt voor het grootste deel aan beide zijden begeleid door bomenrijen, houtwallen of singels. Uit vergelijking van het kaartmateriaal blijkt dat een groot aantal groenelementen, waaronder bos/heidevelden, reliëf en houtwallen, de jaren heeft doorstaan.

Langs de Bellersweg bevinden zich een paar boerenbedrijven, waarvan de bebouwing dicht op de weg is gelegen en evenwijdig hieraan. Deze erven zijn omzoomd met houtwallen of singels. Verder noordwaarts liggen enige bedrijven meer verstrooid in het gebied. Aan de noordzijde van de Sluitersdijk is een aantal nieuwe bedrijven verder van de weg af gebouwd.

De vormgeving en het kleurgebruik van de bedrijfsbebouwing is over het algemeen eenvoudig, sober en traditioneel.



2.3 VERGELIJKING KAARTBEELDEN

Om tot een waardering te komen van het gebied is ter vergelijking het kaartbeeld van 1900 over het kaartbeeld van 1991 gelegd: van de kaart van 1900 zijn kenmerken overgenomen die ofwel nog steeds hun sporen in het landschap achtergelaten of juist geheel zijn verdwenen.

Zo valt op dat de Bellersweg rond 1900 een duidelijke scheiding vormde tussen de woeste gronden (vochtige en droge heide) van het Sluitersveld en de in cultuur gebrachte gronden van de Beldershoek, vooral ten zuiden van de beek. Eén deel van het gebied aan de noordzijde van de Bellersweg was in 1900 nog woeste grond; deze werd, evenals het grootste deel van het Sluitersveld, rond de jaren '30 in cultuur gebracht.

De kaart van 1900 toont middenin het Sluitersveld een (hakhout?) bos, dat echter op de kaart van 1930 alweer is verdwenen. Het huidige bosje net ten zuiden van de Bellersweg wordt op de kaart van 1900 echter niet aangegeven. Andere kleine beboste terreinen in het gebied waren volgens de kaart van 1900 door singels omgeven weilanden. Lage rentabiliteit van cultuurgrond kan oorzaak zijn van dergelijke wijzigingen.

De hier geel gekleurde vlakken geven de kampen aan, die geschikt waren voor akkerbouw. Sommige hiervan werden door steilranden omgeven.

Ook enkele weilanden in het gebied waren in 1900 geheel door houtwallen omzoomd. De beek zelf bestond uit veel meer meanders en werd continu begeleid door opgaande beplanting. Ook is er een aftakking van de beek zichtbaar, die achter langs de erven van Markslag en Heimerink loopt. De rode sterretjes op de kaart geven de erven aan die vanaf 1900 tot nu toe al aanwezig zijn.

Duidelijk is dat in de afgelopen 100 jaar veel wijzigingen zijn opgetreden in het landschap, in de meeste gevallen veroorzaakt door mensen. Het landschap ontwikkelt zich voortdurend, door veranderende behoeften en gebruik. In de afgelopen honderd jaar heeft het gebied zich ontwikkeld tot vrij intensief agrarisch. De komende honderd jaar zal er een gedifferentieerder gebruik optreden: Agrarisch gebruik zal één van de functies zijn, naast

(nieuw) wonen, (nieuwe) natuur en verschillende vormen van (extensieve) recreatie.

De meest opvallende wijziging in ruimtelijke zin is de afvlakking van het verschil tussen open en grootschalig in het Sluitersveld tegenover besloten en kleinschalig in de Beldershoek. De open ruimtes zijn nu overal ongeveer even groot.



3. LANDSCHAPPELIJKE VOORWAARDEN

3.1 VOORWAARDEN

Gebruik heeft invloed op de ruimte. Nieuwe ontwikkelingen vragen om een nieuwe inrichting van het landschap. Voor de ontwikkelingen die gaan optreden in het gebied aan weerszijden van de Bellersweg is een aantal uitgangspunten uitgewerkt:

A. De assen: Bellersweg en Boekelerbeek

Ruimtelijk opvallende elementen die belangrijk waren, zijn en zullen blijven in dit gebied en waaraan de nieuwe ontwikkelingen worden gekoppeld zijn de Bellersweg en de Boekelerbeek, de parallel aan elkaar gelegen assen.

B. Onderscheid tussen open en gesloten

Door verdichting (meer beplanting) aan weerszijden van de Bellersweg en meer openheid langs de Sluitersdijk wordt weer verschil aangebracht in de ruimtelijke beleving van het gebied.

C. Ritme

De twee assen en de duidelijke open en dichte ruimtes vormen de basis voor het aanbrengen van ritme in bebouwing en beplanting. **Ritme** langs de Bellersweg en de beek en **ritme** in bebouwing langs de Sluitersdijk.

D. Beleving

De versterking van het landschap door het aanbrengen van duidelijkheid in assen, openheid/geslotenheid en ritme, wordt op verschillende wijzen door verschillende gebruikers beleefd: vanaf de weg, vanaf het fietspad, het wandelpad of een eventueel aan te leggen struinroute in de omgeving van de beek.

Het is belangrijk de historische landschappelijke kenmerken weer zichtbaar te maken:

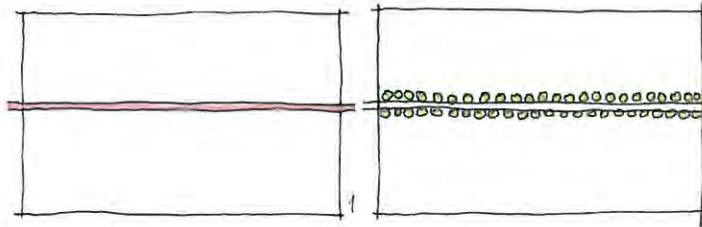
- Hoogteverschillen, soms in de vorm van steilranden.

- De oude kampen; vrij laten van opgaande beplanting of weer open maken.
- Resten van de oude aftakking vanaf de beek naar de erven van Markslag en Heimerink: indien mogelijk kan (een deel van) de laagte weer gecreëerd worden. Nader onderzoek is daarvoor gewenst..
- Historische erven: restauratie en eventuele nieuwe bestemmingen.

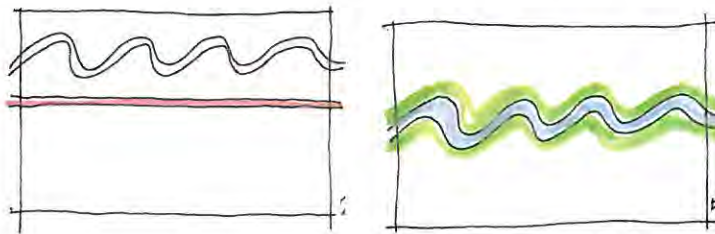
3.2 UITWERKING VOORWAARDEN

A. De assen

De Bellersweg en de Boekelerbeek zijn en blijven belangrijke lijnvormige elementen, assen, in het gebied:



De Bellersweg wordt nog belangrijker als centrale en groene as. De weg geeft aanleiding om het groene en beplante karakter te versterken. De weg zal gaan dienen als route waarlangs de buitengoederen met daarop de huizen van allure te beleven zijn.

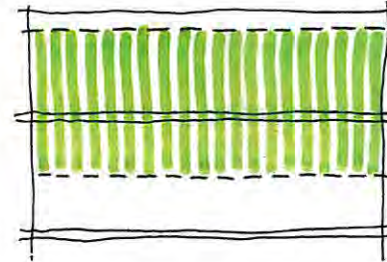


De beek: de natte as, de groene as. Herstel van de oude beekloop, net ten oosten van de Haakbergerstraat, is mogelijk in het kader van natuurontwikkeling, recreatie en als bijdrage aan de ecologische hoofdstructuur.

Snelweg, Haaksbergerstraat en Sluitersdijk zijn begrenzendende lijnen rondom het gebied. Zij worden niet door beplanting benadrukt.

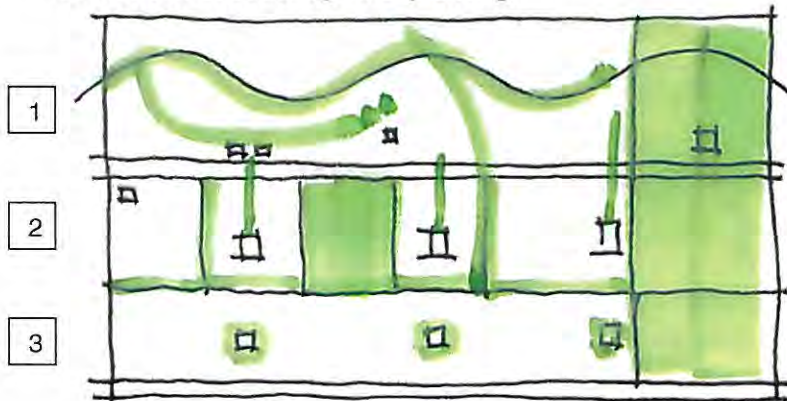
B. Onderscheid tussen open en gesloten

Het verschil tussen open en gesloten wordt versterkt door:



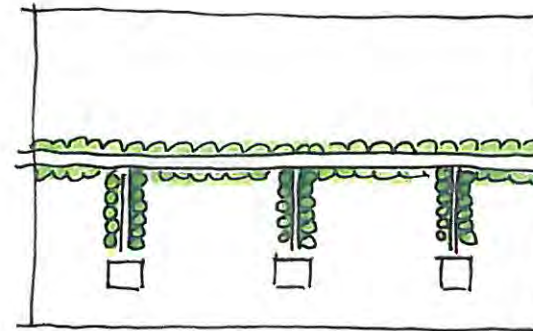
- Verdichting van het oorspronkelijk kleinschalige kampenlandschap ten noordoosten van de Bellersweg door meer opgaande beplanting langs zowel de weg als de beek en langs enige kavelgrenzen aan te brengen;
- Verdichting van het gebied rondom de landhuizen ten zuidwesten van de Bellersweg door uitbreiding van de singels;
- Zo mogelijk open houden van beide zijden van zowel de Haaksbergerstraat als de Sluitersdijk. Opgaande (laan-) beplanting is niet gewenst.

C. Ritme in bebouwing en beplanting



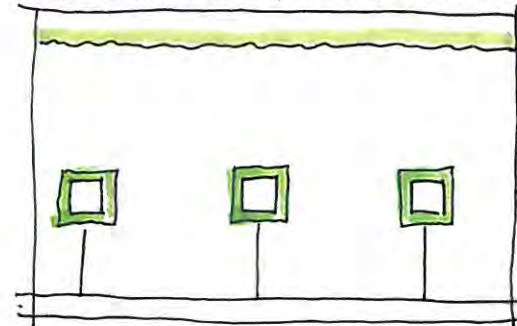
De assen verdelen het gebied in drie delen:

1. Tussen de snelweg en de Bellersweg;
In gebied 1 ligt de bestaande agrarische bebouwing verspreid rondom de beek. Het nieuwe landhuis komt verscholen in het bos te liggen.
2. Tussen de Bellersweg en de sloot
In gebied 2 ontstaat ritme door aanleg van huizen met oprijlanen in een groene kamer. De nieuwe huizen van allure komen te liggen ten zuiden van en zijn gericht op de Bellersweg. De nieuwe 'bebouwingslaag' wordt benadrukt door de huizen van allure op gelijke afstand van de Bellersweg te situeren (een nieuw 'ontginningslaag'). Dit komt ook tot uit uiting door het plaatsen van de bebouwing op een voetstuk.



De Bellersweg: de weg zelf en de toegangswegen naar de huizen zijn (zwaar) beplant. Langs de weg is sprake van afwisselend singels, houtwallen en wegbeplanting in de vorm van bomen in rijen.

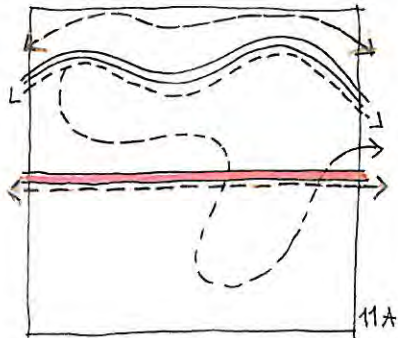
3. Tussen de sloot en de Sluitersdijk.
In gebied 3 ontstaat ritme door plaatsing van een nieuwe erf in lijn met de bestaande bebouwing. Langs de Sluitersdijk geeft de aanwezige bebouwing aanleiding voor het toevoegen van een nieuwe bouwlocatie, in lijn met de bestaande bebouwing.



De Sluitersdijk: zuidgrens van het gebied: de weg en de toegangen naar de erven zijn onbeplant. De erven zijn groene eilanden in een open gebied.

D. Beleving

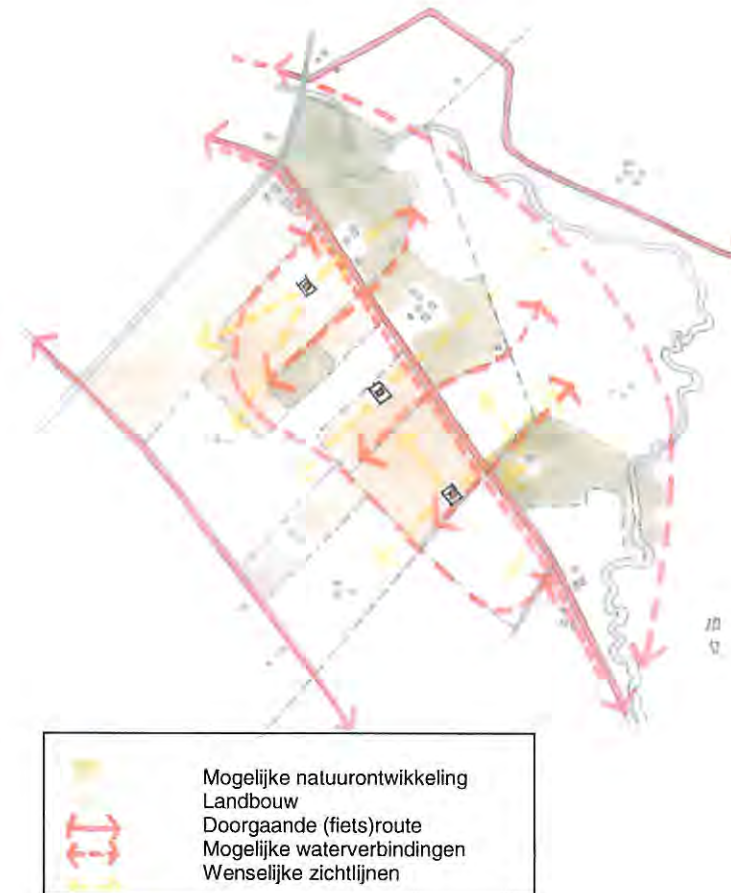
De op pagina 7 genoemde maatschappelijke meerwaarde is voor een groot deel te bereiken door het gebied toegankelijk te maken voor recreatief medegebruik.



Verbetering van de beleving van het gebied is onder andere mogelijk door:

- het tegengaan van sluipverkeer over de Bellersweg en de Wullenweg. Hiervoor zijn de aanpassing van het wegprofiel, het wijzigen van de maximum snelheid naar 60 km/uur en andere maatregelen denkbaar. maximum snelheid te wijzigen naar 60 km/uur
- het beter aansluiten op al bestaande fietsroutes
- de totstandkoming van een wandelnetwerk, mogelijk aansluitend op bestaande netwerken; zoals langs de beek (struinpaden), langs de Bellersweg, (langs de buitenranden van) de buitengoederen en in aansluiting op (toekomstige) wandelpaden in westelijke en oostelijke richting. Voor een nieuwe recreatieve structuur wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van aanwezige paden en onverharde wegen. Verbindingen worden gelegd tussen de buitengoederen en het pad langs de beek.
- zichtrelaties aan te brengen tussen huizen aan de Bellersweg en de beek. Verschillende uitwerkingen zijn mogelijk.

Voor alle routes en recreatieve elementen geldt dat overleg over de wenselijkheid van de routes overleg nodig is met alle betrokken partijen, over aanleg, beheer en onderhoud.



4. VOORWAARDEN BEELDKWALITEIT

Dit hoofdstuk bevat criteria voor de gewenste beeldkwaliteit van de bouwvoornemens van de initiatiefnemers. Na het vaststellen van dit hoofdstuk door gemeenteraden van Hengelo en Enschede is dit het juridisch kader voor welstandstoetsing.

De welstandsnota's van zowel Hengelo als Enschede zijn gericht op beheer en behoud van de bestaande situatie; de criteria geven onvoldoende sturing aan nieuwe ontwikkelingen zoals langs de Bellersweg. Voor deze bijzondere ontwikkeling dient aanvullend beleid te worden opgesteld, uitgaande van de kwaliteit van de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur en gericht op de kansen om deze kwaliteit te versterken en te verbeteren.

4.1 AANBEVELING VOOR HET LANDSCHAP

De volgende maatregelen voor het in stand houden en ontwikkelen van het landschap zijn aanbevelingen. Het zijn geen voorwaarden waaraan voldaan moet worden, maar ze wegen wel in positieve zin mee bij de beoordeling van het bouwplan. Het kan het bouwplan op een (nog) hoger niveau tillen:

- De tuinrichting, de verharding en beplanting dienen bij voorkeur een landelijke en stijlvolle sfeer uit te stralen.
- Voor natuurlijke erfafscheidingen dienen bij voorkeur planten en boomsoorten te worden gebruikt die in de omgeving groeien.

4.2 RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN PER DEELGEBIED

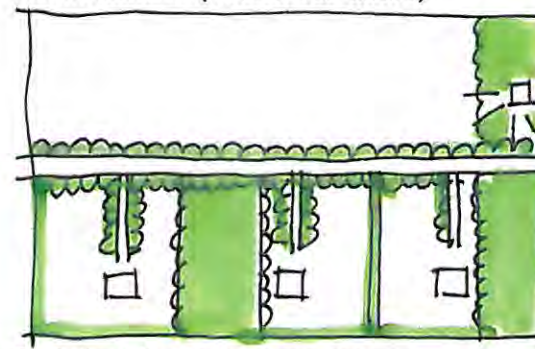
Hieronder volgt een uitwerking van de voorwaarden uit het voorafgaande hoofdstuk naar beeldkwaliteitscriteria voor de verschillende initiatieven. De opbouw is als volgt: in drie subparagrafen wordt eerst de visie per deelgebied beschreven (A), overeenkomstig de deelgebieden uit het vorige hoofdstuk, daarna volgen de criteria (B) en ten slotte is er een uitwerking van elk initiatief in het deelgebied (C).

4.2.1 Nieuwe buitengoederen ten zuiden van de Bellersweg

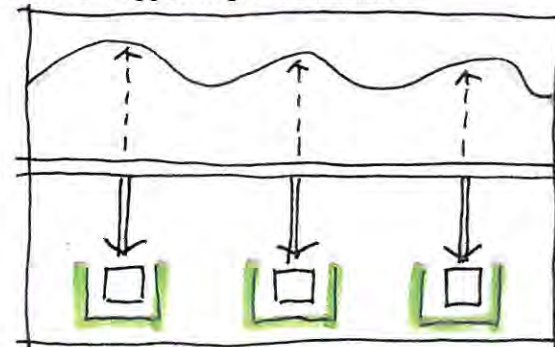
A. Visie

De buitengoederen aan de zuidkant van de Bellersweg liggen in een landschappelijke structuur van ruime groene kamers die zijn begrensd door bomen. Per groene kamer kan één huis van allure worden gerealiseerd. Door de open ligging in het landschap is het van belang dat de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar is door eenvoud. Tevens is het gebouw alzijdig op een representatieve wijze vormgegeven.

De landhuizen (huizen van allure)



De huizen liggen in groene kamers

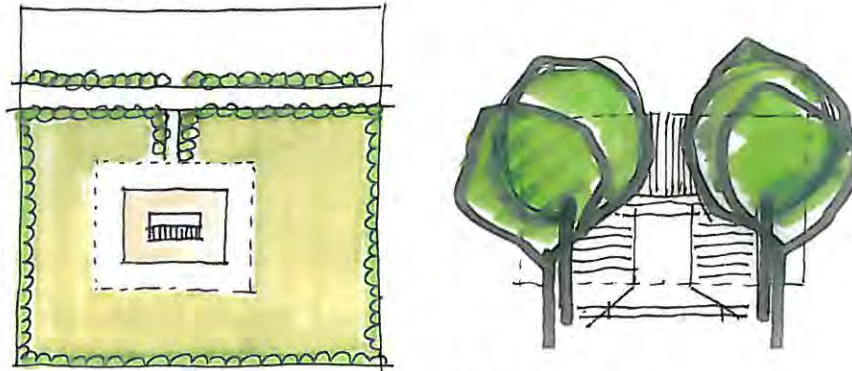


Wenselijke zichtlijnen van en naar de huizen, tot aan de beek

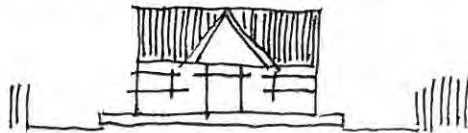
B. Criteria

Situering van bouwwerk

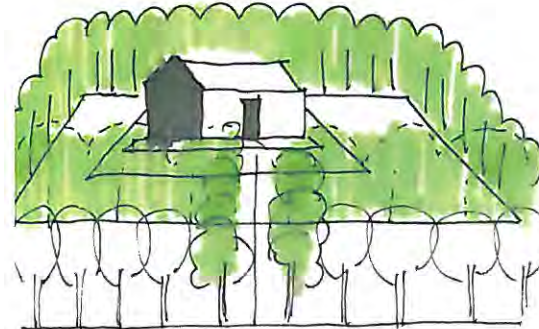
- Begeleidende, rechte groene oprijlaan naar het gebouw vanaf de Bellersweg. Het gebouw staat nadrukkelijk in de zichtas van de oprijlaan. De ruimtelijke relatie tussen huis en omgeving moet blijken uit verschillende aan te brengen zichtlijnen.



- De huizen liggen alle op eenzelfde afstand van de Bellersweg (het huis van Voogsgeerd is leidend)
- De hoofdmassa staat op een verhoging van 0,5 tot 0,8 meter ten opzichte van het omringende landschap of is omheind door een haag van 0,5 tot 0,8 meter hoog met een rechthoekige plattegrond. De begane grondvloer van het gebouw ligt op dezelfde hoogte als de verhoging in het terrein rondom het gebouw of ligt gelijk aan de bovenkant van de omringende haag.



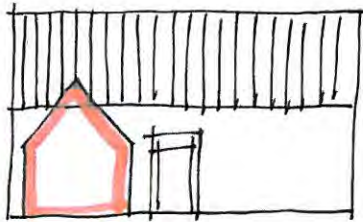
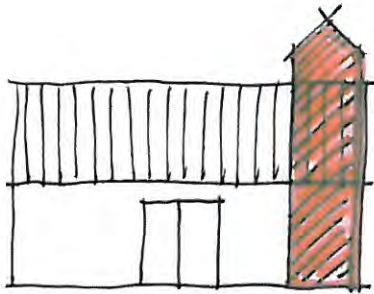
- De hoofdmassa van het landhuis is frontaal georiënteerd op de Bellersweg.



- Het gebouw is alzijdig representatief vormgegeven.
- Blinde gevels zijn bij het hoofdmassa niet toegestaan.
- Aanbouwen staan niet in de zichtas van de oprijlaan.
- Aanbouwen zijn architectonisch geïntegreerd in het ontwerp van de hoofdmassa.
- Een eventueel bijgebouw moet worden gesitueerd tussen de weg en het huis, niet in de as en niet op de verhoging.

Hoofdvorm van bouwwerk

- Hoofdropzet van de bouwmassa heeft een eenvoudige, heldere opbouw op basis van rechthoekige plattegrond.
- De hoofdmassa is vormgegeven met een éénvormig dak (bijvoorbeeld zadeldak).
- Platte daken zijn niet toegestaan.
- Toevoegingen als dakkapellen, erkers en aanbouwen zijn toegestaan, mits zorgvuldig gedetailleerd en zijn nadrukkelijk ondergeschikt aan het hoofdbouwvolume.
- Aan de hoofdmassa dienen één tot maximaal twee accentbouwvolumes te worden toegevoegd aan de voorzijde, buiten de zichtas van de oprijlaan.
- Een bijgebouw moet zorgvuldig, in samenhang met en ondergeschikt aan de hoofdmassa worden vormgegeven.



Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering van het bouwwerk

- Materialen dienen duurzaam te zijn.
- Toegepaste kleuren mogen niet contrasteren met de omgeving of schreeuwend zijn.
- Architectonische accenten hebben een duidelijke architectonische relatie (overeenkomstig of juist bewust contrasterend) met de hoofdmassa.
- Het bijgebouw moet in materiaal, kleur en detaillering passen bij de hoofdmassa en daaraan ondergeschikt zijn.

Erfscheidingsen

- Erfscheidingsen kunnen alleen worden toegepast als deze nadrukkelijk deel uitmaken van het terreininrichtingsplan.
- Erfafscheidingsen en eventuele poorten moeten een landelijke vorm en materiaalgebruik hebben en positief bijdragen aan het landschapsbeeld.



Referentiebeelden: bijzondere toevoegingen aan hoofdvolume

C. Uitwerking per buitengoed

Uitwerking plan Voogsgeerd

Deze schets is tot stand gekomen op basis van informatie van de plannen die al zijn gemaakt, zowel voor de woning als voor het terrein.

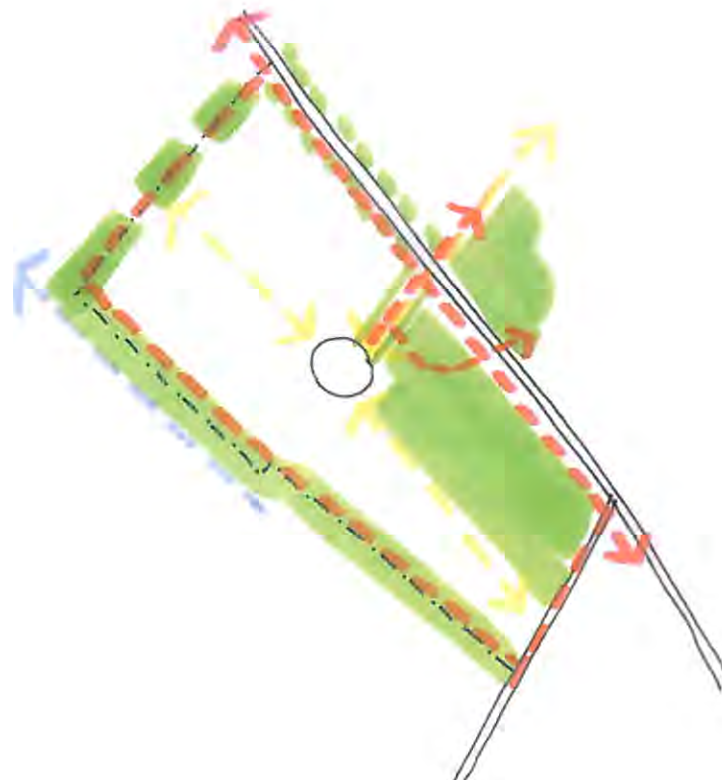
De vereiste openstelling van het gebied is mogelijk door wandelpaden langs de randen van het buitengoed te leggen, gekoppeld aan de bestaande of aan te leggen houtwallen en/of singels. Langs de Bellersweg zorgt een wegbeplanting van eiken voor de continuïteit van de groene as.

Indien gewenst kan de bezoeker de oprijlaan bewandelen tot het punt waar de privéruimte voor het huis begint, waarna een pad kan afbuigen richting weg. Een aansluiting is mogelijk te maken met een wandelpad over het terrein van de familie Stork aan de overzijde van de weg.

In de zuidwesthoek van het terrein kan de wandelroute worden vervolgd op het (toekomstige) buitengoed van de familie Heimerink.

In de meest wenselijke situatie wordt de zichtlijn over de toegangslaan vervolgd aan de noordzijde van de Bellersweg (eventueel beplant met een rij bomen tot aan de noordpunt van het bos van Stork) om uit te komen bij een eventueel aan te leggen recreatief punt aan de zuidzijde van de beek.

Natuurontwikkeling vindt plaats in het oostelijk deel van het buitengoed.



Uitwerking plan Markslag

Voor deze schets is rekening gehouden met enkele voorwaarden:

Het huis ligt aan de noordoostzijde van een bestaande sloot, die deels vergraven zou kunnen worden om deel uit te gaan maken van de terreininrichting direct aansluitend op het gebouw. Water kan achter het huis liggen of eromheen worden getrokken. Dit is een interessante ontwerpogave voor de terreininrichting.

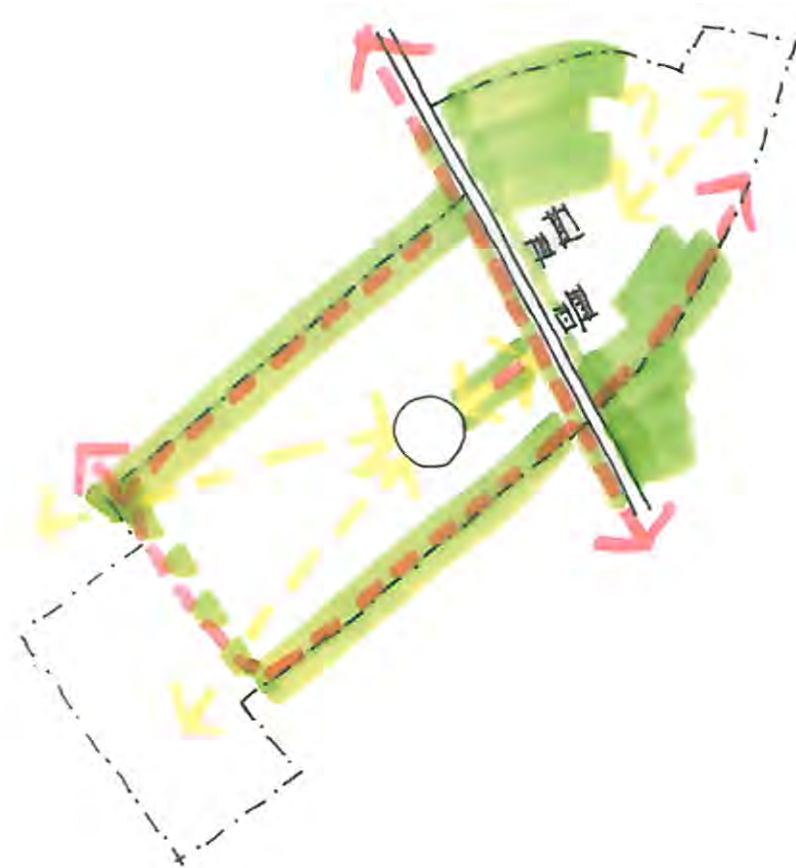
De vereiste openstelling kan door middel van wandelpaden langs de randen van het terrein worden gerealiseerd, gekoppeld aan bestaande en aan te leggen beplantingselementen als houtwallen, singels en bomenrijen. Het agrarisch gebied blijft hierdoor open.

Bezoekers die over de oprijlaan aankomen, kunnen aan het eind hiervan een pad nemen dat aansluit op de wandelroute rondom het terrein en het vervolg daarvan over de aansluitende terreinen.

Het is wenselijk zichtassen vanuit en naar het huis aan te brengen die de relatie tussen het huis en de omgeving versterken. Ook dit maakt deel uit van de ontwerpogave.

Aan de zuidwestzijde van het terrein kan het grootste deel van de opgaande beplanting bestaan uit één of twee bomenrijen (eik of els).

Natuurontwikkeling vindt voornamelijk plaats in het noordoostelijk deel van het buitengoed.



Uitwerking plan Heimerink

De familie Heimerink heeft voorlopig nog geen plannen om het bedrijf (gedeeltelijk of geheel) te beëindigen, maar verdiept zich wel in mogelijkheden voor een ander grondgebruik. De familie heeft mogelijkheden om deel te nemen aan de VAB- of rood voor rood regeling of om een buitengoed te ontwikkelen.

Hieronder volgt een beschrijving en tekening van de mogelijke invulling, indien de keuze valt op een buitengoed.

Het toekomstige huis staat op dezelfde afstand van de weg als de andere twee huizen. Vanuit de zichtas over de oprijlaan is een zichtlijn door te trekken naar de beek.

Wandelroutes zijn langs alle eigendomsgrenzen mogelijk, door of langs de singels of houtwallen. Aansluiting op wandelpaden over het aansluitende terrein is goed mogelijk. Bezoekers die over de oprijlaan aankomen, kunnen aan het eind hiervan een pad nemen dat aansluit op de wandelroute rondom het terrein en het vervolg daarvan over de aansluitende terreinen.

Er zijn verschillende mogelijkheden voor natuurontwikkelingen, ofwel in aansluiting op het bestaande bosperceel, ofwel aan de noordoostzijde van de Bellersweg.

Indien de keuze van de familie bij een nieuwe ontwikkeling valt op de VAB- of rood voor rood regeling, zal het huidige erf als uitgangspunt dienen.

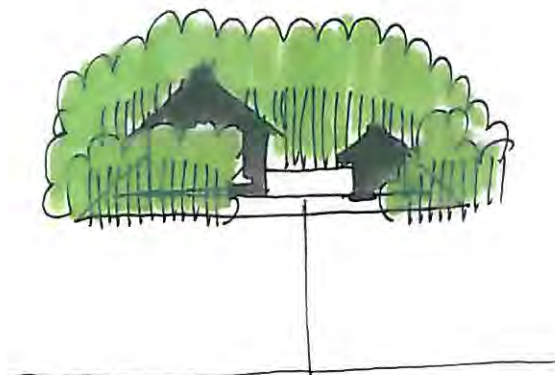


4.2.2 Woning aan de Sluitersdijk

A. Visie

Het gaat om een compensatiewoning in het kader van de rood voor rood-regeling (750 m³ met bijgebouw).

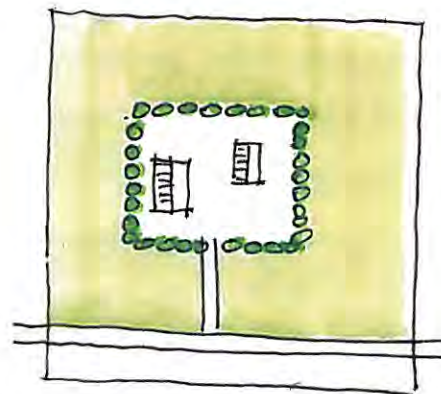
De woning aan de Sluitersdijk staat in een omgeving waar al woningen zijn gerealiseerd. De visie is erop gericht dat de nieuwe woning op een vanzelfsprekende wijze deel gaat uitmaken van het "straatbeeld" ter plaatse.



B. Criteria

Situering van bouwwerk:

- De afstand van nieuwbouw tot de straat mag niet kleiner zijn dan die van de bestaande bouw.
- Nokrichting loodrecht op de weg.
- Aan de straatzijde mogen geen blinde gevels worden gerealiseerd.
- Bijgebouwen moeten achter de hoofdmassa worden gesitueerd.



Hoofdvorm van bouwwerk:

- Bouwmassa's hebben een eenvoudige, heldere opbouw op basis van rechthoekige vormgeving.
- Bouwmassa's wordt vormgegeven met een zadeldak.
- Dakkapellen en erkers zijn toegestaan, mits zorgvuldig gedetailleerd en terughoudend toegepast.
- Aan-, uit- en bijbouwen moeten in vormgeving ondergeschikt zijn.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering:

- Materialen dienen traditioneel en duurzaam te zijn; baksteen, hout of een combinatie daarvan.
- De dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen. Geglazuurde pannen zijn niet toegestaan.
- Toegepaste kleuren mogen niet contrasteren met het bestaande kleurenpalet aan de Sluitersdijk.
- Aan-, uit- en bijbouwen moeten in materiaal, kleur en detaillering passen bij de hoofdmassa en daaraan ondergeschikt zijn.

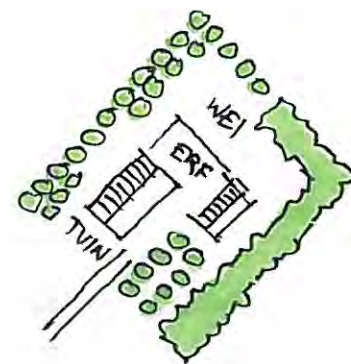
C. Uitwerking plan Bunte

Op het erf aan de Bellersweg zal een vermindering van bouwvolume optreden. De opgaande beplanting tussen Bunte en Markslag zal doorgetrokken worden tot aan de hoek van het eigendom van Markslag. Op het erf zelf wordt het bestaande erfbosje uitgebreid tot een oppervlakte van 20 bij 20 meter. Het bosje dient als rugdekking van de woning en als groene scheiding tussen de woon- en bedrijfsgebouwen van het erf.

Bij eventuele herontwikkeling van de beek moet de familie worden betrokken in de plannen.



Uitgangspunten voor de nieuwe locatie aan de Sluitersdijk zijn hiervoor beschreven. In de opgaande beplanting rondom het erf kan variatie optreden: deels bestaat deze uit een singel (noordoostzijde), deels maken bomen in gras het mogelijk om onder de bomen door naar de weg te kijken. Aan de zuidoostzijde is plaats voor een boomgaard. Voor alle opgaande boom- en struikbeplanting dienen streekeigen soorten te worden gebruikt. Een uitgewerkt erfinrichtingsplan zal deel moeten uitmaken van de rood voor rood overeenkomst.



4.2.3 Nieuwe bebouwing ten noorden van de Bellersweg

A. Visie

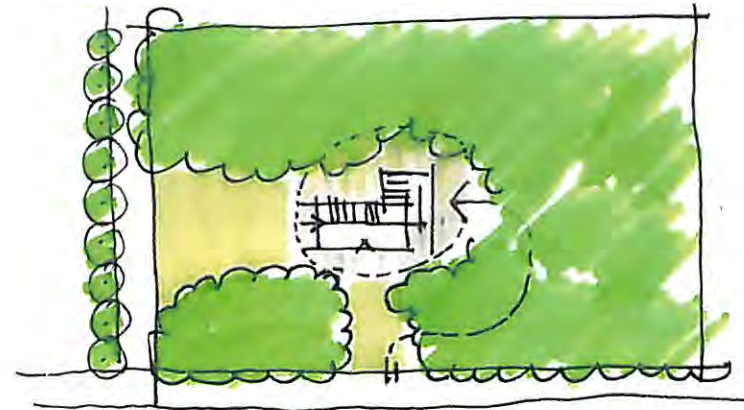
De in het kader van de rood voor rood regeling te realiseren bebouwing (twee of drie wooneenheden) aan de noordzijde van de Bellersweg ligt in een landschap waar open en dichte stukken elkaar afwisselen. De wooneenheden worden geschakeld uitgevoerd, waarbij de bijgebouwen van de woningen in het geschakelde volume worden opgenomen of waarbij deze als één volume worden gebouwd. Uitsnijdingen in de bospercelen zorgen ervoor dat de bebouwing nooit in zijn geheel gezien kan worden en altijd deel uitmaakt van het totaalbeeld.



B. Criteria

Situering van bouwwerk:

- Oriëntatie naar de open delen in het bos.
- Het gebouw staat in relatie met het omringende bos direct op het maaiveld. Een ophoging ten opzichte van het maaiveld is niet toegestaan.
- Het bijgebouw is niet tussen de openbare weg en het hoofdgebouw gesitueerd.



Hoofdvorm van bouwwerk:

- De bebouwing moet een landelijk karakter hebben.
- De bebouwing bestaat uit een samengestelde opbouw van bouwmassa's.
- De hoofdmassa is opgebouwd uit twee lagen en een kap.
- Toevoegingen als dakkapellen, erkers en aanbouwen zijn toegestaan, mits aansluitend in de lijn van de architectuur en ondergeschikt.
- Het bijgebouw moet in vormgeving ondergeschikt zijn.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Materialen dienen een natuurlijk karakter te hebben en duurzaam te zijn.
- Het toepassing van aardse tinten die niet contrasteren met de omgeving.
- Het bijgebouw moet in materiaal, kleur en detaillering passen bij de hoofdmassa en daaraan ondergeschikt zijn.

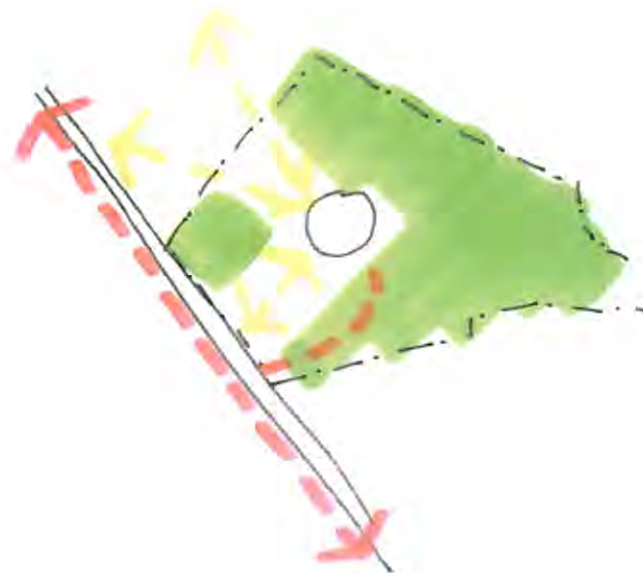
Erfscheidingsen

- Erfscheidingsen kunnen alleen worden toegepast als deze nadrukkelijk onderdeel uitmaken van het terreininrichtingsplan.
- Erfafscheidingsen en eventuele poorten moeten een landelijke vorm en materiaalgebruik hebben en bijdragen aan het landschapsbeeld.

C. Uitwerking plan Stork (Hof te Boekelo)

Hert betreft twee tot drie aan elkaar geschakelde compensatiewoningen die gebouwd gaan worden in het kader van de rood voor rood regeling.

De locatie voor het bouwvolume is een bosgebied met gevarieerde, grotendeels opgaande beplanting. De aanwezigheid van bomen is bepalend voor het ontwerp van het bouwwerk, een in de omgeving opgaande 'boswoning'. Een groot deel van de bomen zal bij de ontwikkeling van deze woning behouden kunnen blijven.



5. VOORWAARDEN EN AANBEVELINGEN VOOR HET VERVOLGPROCES

Vervolgstappen

Vereniging:

- moet blijven zoeken naar gemeenschappelijke belangen van de leden; deze moeten proberen de vereniging te vergroten door ook andere burens te betrekken.
- heeft door grootte en status een belangrijke stem in gesprekken met provincie (EHS), waterschap (EHS, landinrichting, inrichting rondom beek), Regio Twente (aansluiting op wandelnetwerk) en gemeenten.

Individuele initiatiefnemers:

- hebben de verantwoordelijkheid om zelf hun plannen uit te voeren in samenhang met het totaalbeeld.
- hebben de verantwoordelijkheid een ontwerper te vinden die de zwaarte en complexiteit van de opgave verstaat.
- de eigenaren van de nieuwe buitengoederen hebben de verplichting 30 % nieuwe natuur aan te leggen; als dit niet geheel op eigen grond kan moet het mogelijk zijn elders een bijdrage te leveren aan deze realisatie, bijvoorbeeld langs de beek. Hiervoor is de bereidheid tot uitruil van gronden noodzakelijk. Dit is pas een optie als plannen voor de herinrichting van de beek in een vergevorderd stadium zijn.
- hebben de verantwoordelijkheid om hun medeleden / burens te helpen en afspraken te maken over bijvoorbeeld padenverloop, beheer van paden, singels en houtwallen.

Gemeenten Hengelo en Enschede:

- moeten hun bijdrage leveren aan het veiliger maken van de Bellersweg, de aanleg van een wandelpad langs de weg en de aanleg van beplanting in bermen, die in gemeenteeigendom en –beheer zijn.
- moeten in actief gesprek blijven met de vereniging en deze in hun verdere plannen ondersteunen.

Waterschap en provincie:

- moeten de initiatiefnemers actief betrekken in de plannen rond de realisatie van de EHS en samen zoeken naar oplossingen die ten goede komen aan zowel EHS als eigenaren van de grond.
- moeten in actief gesprek blijven met de vereniging en deze in hun verdere plannen ondersteunen.

Supervisie:

- Het is aan te bevelen om het traject van planvorming tot en met uitvoering goed te laten begeleiden door een onafhankelijke partij in opdracht van de vereniging en in samenwerking met de gemeenten, zodat de onderkende kwaliteiten van het gebied blijvend in het vizier worden gehouden.

BRONNEN

Beleidsnotities

- Nota Ruimte
- Streekplan Overijssel 2000+
- Partiële herziening streekplan Overijssel 2000+
- Omgevingsvisie Overijssel
- '1. Rood voor Rood (met gesloten beurs) 2. Vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) 3. Nieuwe Landgoederen' – gemeente Hengelo
- 'Buitenkans, Gids voor het buitengebied' – gemeente Enschede
- Welstandsnota gemeente Hengelo
- Welstandsnota gemeente Enschede

Atlassen

- Historische Atlas Overijssel (uitgeverij Robas Producties 1990)
- Grote Provincie Atlas Overijssel (uitgeverij Wolters-Noordhoff Atlasproducties)

Internet

- maps.google.nl/maps
- gisopenbaar.overijssel.nl/website/omgevingsvisie
- provincie.overijssel.nl
- www2.vrom.nl/notaruimte

BIJLAGEN

- 'Handreiking vestiging en beheer nieuwe buitenplaatsen en bestaande landgoederen' (Atelier Overijssel)
- Kaart 11 'Landgoederen' uit het Streekplan Overijssel 2000+
- Kaart 7B 'Natuurinformatiekaart B' uit het Streekplan Overijssel 2000+
- Uitdraai van site: gisopenbaar.overijssel.nl/website/omgevingsvisie met 'EHS – concreet begrensde Ecologische Hoofdstructuur'
- Beleid (Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid)
- Deelgebied 19 'Buitengebied' uit de welstandsnota van de gemeente Hengelo
- Deelgebied 20 'Boerenerven' uit de welstandsnota van de gemeente Enschede

Handreikingen vestiging en beheer nieuwe buitenplaatsen en bestaande landgoederen

Aanleiding: gebiedsdag landgoederen Twente, 26 februari 2009

Adressanten: gemeenten Hengelo en Enschede, initiatiefnemers Bellersweg, Provincie Overijssel, Het Oversticht, Dienst Landelijk Gebied, Waterschap Regge en Dinkel, Landschap Overijssel.

Inleiding

AtelierOverijssel adviseert vanuit een onafhankelijke positie en heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van Overijssel te versterken en te verbeteren. Het Atelier hanteert daarbij een brede betekenis van het begrip ruimtelijke kwaliteit, waarbij de combinatie wordt gezocht tussen het versterken en benutten van de ruimtelijke structuur en de ontwikkelpotentie van een gebied. Hierbij worden sociale-, mentale-, economische- en duurzaamheidsaspecten meegenomen.

Het Atelier adviseert aan de voorkant van planvorming en helpt om de opgave goed te definiëren en stimuleert goed opdrachtgeverschap. Met het advies van AtelierOverijssel kunnen partijen zich gesterkt voelen in hun onderhandelingspositie met anderen. Het Atelier neemt niet de plaats in van een extern adviesbureau en maakt dus ook geen concrete plannen.

De onderstaande handreikingen zijn opgesteld naar aanleiding van de gebiedsdag landgoederen op 26 februari 2009 in het kader van de Tour van AtelierOverijssel. Het verslag hiervan is bijgevoegd. Bij het formuleren van de aanbevelingen is gebruik gemaakt van de inbreng van de deelnemers aan de gebiedsdag en de masterclass ruimtelijke kwaliteit (ronde 1, 2009), de equipe en de programmaraad van AtelierOverijssel. De handreikingen zijn publiek en staan op de website van AtelierOverijssel. Ook worden ze onder de aandacht gebracht bij de relevante opdrachtgevende partijen.

Het beheer van bestaande landgoederen, zowel die van de oude adel als de buitens van textielabrikanten, vraagt zorg. Er zijn nieuwe economische dragers nodig om de gebouwen en landerijen te beheren. Daarnaast stimuleert de provincie het stichten van nieuwe landgoederen of buitens. Hiervoor is een landgoedregeling opgesteld. Grondeigenaars kunnen gebruik maken van subsidies bij het oprichten van een nieuw landgoed, mits zij een maatschappelijke meerwaarde creëren. Tijdens de landgoeddag van AtelierOverijssel oogstten de verhalen van zowel de landgoedeigenaar Singraven, Bellersweg, de provincie Overijssel en Oversticht lof. De initiatieven om nieuwe buitens te stichten en oude landgoederen te versterken zijn belangrijk voor de kwaliteit van Overijssel. Tegelijk rezen er ook twijfels over de beperkingen van de bestaande regelingen.

De opgave: nieuwe buitenplaatsen en oude landgoederen

De vragen die centraal stonden op 26 februari:

1. Hoe kunnen we bestaande landgoederen in Twente/Overijssel in stand houden? Welke inkomstenbronnen zijn daarvoor denkbaar en welke (ruimtelijke) impact hebben die?
2. Wat zijn de kansen en opgaven voor landgoederen in hun grotere ruimtelijke context? Hoe is de ruimtelijke kwaliteit te definiëren van de landgoederen in hun omgeving?
3. Op welke manier kunnen nieuwe landgoederen worden vormgegeven? Welke handreikingen hebben wij daarvoor? Wat is een eigentijds 'huis van allure' / buitenplaats / landgoed?

Observaties

Het instrumentarium dat provincie Overijssel heeft ontwikkeld is sterk gericht op een goede publiek-private overeenkomst. Zo wordt oneigenlijk gebruik van de gelden voorkomen. De regelgeving is via een pilotfase recent herzien en zelfs nog iets verder uitgewerkt. Het gevaar bestaat nu dat initiatieven als het ware worden gesmoord in de regelgeving. Daar komt bij dat het instrumentarium vooral gericht is op een bijdrage aan de groene omgeving. Natuur- en landschapsdoelen staan centraal bij de gewenste maatschappelijke meerwaarde. Het Atelier constateert dat hiermee kansen worden gemist. Bijzondere functies als zorgwoonconcepten, parken, bomentuinen of kleinschalige bedrijven- of kantoorlocaties komen niet vanzelfsprekend in beeld.

De motieven om een landgoed te beginnen zijn divers. In de praktijk blijken het veelal bestaande grondeigenaars, vaak agrariërs, die erin geïnteresseerd zijn om een landgoed te beginnen. Zij zien bijvoorbeeld weinig toekomst voor hun boerenbedrijf en denken via de landgoedregeling een mooi huis (voor hun kinderen) te kunnen bouwen. Dat particuliere grondeigenaars willen investeren en willen bijdragen aan maatschappelijk nut is toe te juichen. Het is alleen de vraag of hiermee het begrip 'landgoed' of 'buitenplaats' niet devalueert.

De (klassieke) droom is een groot en markant gebouw in een mooie landschappelijke setting. De vraag is of die droom waarheid wordt met kleinschalige initiatieven zoals gezien op de landgoeddag. Hiermee worden bestaande landbouwbedrijven getransformeerd in woonmilieus waard de term 'landschapswonen' misschien beter bij past dan 'landgoed' of 'buitenplaats'. De exclusieve allure uit de droom wordt waarschijnlijk niet waargemaakt. Het Atelier constateert dat de huidige regeling niet voorziet in een beeldende typologie van landgoedvormen en verschillende soorten buitenplaatsen. De regeling heeft onvoldoende ruimtelijke zeggingskracht. Bij het opstellen van een nieuw beleidskader binnen de nieuwe Omgevingsvisie kan die kans worden verzilverd.

- Let op het onderscheid publiek belang versus privaat belang. Waar raken ze elkaar?
- Hanteer schaalverschillen tussen gemeentelijk, regionaal, EHS. Haak aan bij het beleid wat er ligt (LOP) en ga niet een nieuw instrument ontwikkelen.

Handreikingen:

Op basis van deze waarnemingen adviseert AtelierOverijssel het volgende:

- 1) **Ontwikkel een beeldende landgoedtypologie.** Werk als onderdeel van de landgoedregeling een gebiedsspecifieke typologie uit van Overijsselse stijlen voor nieuwe landgoederen. Twentse buitens en landgoederen verschillen van die in het IJsseldal of de Vechtstreek. Dat moet ook gelden voor nieuwe initiatieven. De typologie dient beeldend en communicatief te zijn richting de initiatiefnemers. (Provincie, Oversticht).
- 2) **Rood en groenbeleid is iets anders als landgoedbeleid.** Kun je investeringen voor rood en groen van elkaar loskoppelen? Rood 'hier' realiseren en groen elders op een gunstigere locatie? Dit is een prikkelende gedachte die verder moet worden uitgewerkt. Let er wel op dat een goede visie nodig is om keuzes te maken waar rood en waar groen kan komen. Je kunt zo wél differentiëren naar gebieden. Denk getrapt: kan groen op het landgoed worden gerealiseerd? Welk rood is daarvoor nodig? Zo niet, kan het dan ergens anders? Investeer dan in structuren waar dat echt maximaal rendement geeft. In dat geval gaat het niet langer om een landgoed, maar om een ander type rood voor groen project. Beschouw echter een landgoed of buitenplaats altijd als een samenhangend geheel. Dat omvat een cultureel element, een Huis van Allure én een bijbehorend semi-openbaar landschap. Landgoedbeleid is een specifiek onderdeel van rood-groenbeleid.
- 3) **Bied ook ruimte voor uitzonderingen.** Waar in Singraven een arboretum kon ontstaan met allerlei uitheemse boomsoorten is nu alles gericht op nauw omschreven ecotypen. Door soms een uitzondering toe te staan, kunnen juweeltjes ontstaan. Dit geldt ook de ontwerper(s). Je moet soms dingen loslaten. (Provincie, Oversticht, Landschap Overijssel)
- 4) **Breng oud en nieuw in goede verhouding.** Onderzoek bij nieuwe landgoederen/buitenplaatsen hoe ze zich verhouden tot nabijgelegen oude landgoederen. Er is wellicht een hiërarchie zichtbaar te maken. Heeft het oude landgoed een echt huis van allure, dan moeten de buitenplaatsen meer bescheiden worden vormgegeven. (Provincie, Oversticht)
- 5) **Koppel initiatieven en zoek naar schaalvoordelen..** Koppel initiatieven voor nieuwe buitenplaatsen waar mogelijk ook aan andere ruimtelijke opgaven. Bijvoorbeeld aan de wateropgave of het realiseren van recreatieve routes. (Provincie, Oversticht, DLG, Landschap Overijssel, Waterschap). Kijk of bij een groep van initiatiefnemers die geografisch dicht bij elkaar liggen een nieuw ensemble kan worden gerealiseerd. Dat kan een lintopstelling zijn of een nieuw knooperf of nederzetting. In sommige gevallen kan zelfs een gezamenlijke kavelruil worden overwogen om een beter landschappelijke resultaat te bereiken. (Provincie, Oversticht)
- 6) **Stroomlijn het proces en hou de vaart erin.** Voorkom vertraging in planprocessen door initiatieven op te schalen. Hou de vaart erin en werk desgewenst met een gefaseerde planvorming en uitvoering. (Provincie, Oversticht). Breng de kennis en kunde van betrokken overheden en maatschappelijke organisaties bij elkaar in

vliegende brigades of kwaliteitsteams. Organiseer ook het burgerbelang. Gebruik waar mogelijk bestaande regelingen en instituties zoals de erven-consulent, landinrichtingswet en subsidies. (Provincie, Oversticht, DLG, Landschap Overijssel, Waterschap). Betrek mensen op tijd in het planproces. Je mag best iets overhebben als overheid voor een gewenste ontwikkeling. Een stimuleringssubsidie bijvoorbeeld. Sponsor de goede initiatieven.

Specifiek advies voor de initiatieven langs de Bellersweg en Hof te Boekelo:

Advies aan Het Oversticht

- Ondersteun het plan-proces bij Bellersveld, niet alleen de inhoudelijke ruimtelijke vraag. Het blijkt erg belangrijk om de initiatiefnemers goed te begeleiden. Stimuleer synergie door initiatiefnemers aan te moedigen samen op te trekken. Heb daarbij wel oog voor verschillende belangen en tempi.

Advies aan de initiatiefnemers langs de Bellersweg / Hof te Boekelo:

- Onderzoek de kansen voor gemeenschappelijke kracht door het combineren van vragen en door het optellen van grondoppervlak. Ieder houdt zijn eigen eigendom, maar het plan gaat over het geheel. Hierdoor ontstaat een robuuster en beter plan. Dat is meerwaarde voor iedereen.
- Onderzoek de combinatie oud landgoed - nieuwe buitenplaatsen (voor wat betreft gebruik, beheer)
- Onderzoek de combinatie natuur-productie. Bijvoorbeeld door een gezamenlijke begrazing en gezamenlijke producten.
- Zoek verschillende economische dragers. Kies altijd dragers die het beoogde karakter van het landgoed versterken. De subsidieregeling van de provincie is de belangrijkste. Kijk ook naar mogelijkheden voor cofinanciering vanuit bijvoorbeeld landschapontwikkeling.
- Doe het in de juiste volgorde. Ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Benoem eerst samen de kansen voor het maken van een bijzondere kwaliteit. Vergroot pas daarna de kansen voor (financiële) haalbaarheid.

Advies aan gemeenten Hengelo en Enschede:

- Stem meer intergemeentelijk af. Bijvoorbeeld de onderlinge verschillen in de landgoedregelingen.
- Geef voor gebieden waar mensen een nieuw buiten willen stichten een richtinggevende visie op de identiteit en kwaliteiten van het gebied. Gebruik daar de Omgevingsvisie voor als eerste basis.
- Faciliteer het proces van gezamenlijk optrekken op basis van kansen voor ruimtelijke kwaliteit dmv een intermediair of procesbegeleider.
- Het initiatief Bellersweg kan helpen de ambities van gemeente waar te maken (zie bv gids Buitenkansen Enschede)

Advies aan provincie Overijssel

- Formuleer maatschappelijke meerwaarde meer integraal en betrek daar bijvoorbeeld cultuurhistorie, recreatie, water, economie en sociale structuur bij. Door eenzijdig te focussen op een bijdrage aan natuur en landschap worden kansen gemist.
- Stimuleer het initiatief Bellersweg, want het is erg bijzonder dat ze zo dicht bij elkaar liggen. Hierdoor kan een groot gebied een kwalitatieve impuls krijgen.
- Zorg dat de voorschriften uit de regeling geen doel op zich worden en dat het een middel blijft om gewenste ontwikkelingen te stimuleren. Hou het hanteerbaar en handhaafbaar en voorkom dat de regels steeds verder worden aangescherpt.

Reacties of vragen naar aanleiding van deze handreikingen:

Secretariaat AtelierOverijssel

T.a.v. Margien Katerberg
Harm Smeengekade 9
8011 AK Zwolle

T 0384.222.900

E info@atelieroverijssel.nl

waarden opgenomen. Ook zijn daarop de gebieden aangegeven met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde. Gebieden derhalve waarvan op grond van historische kennis en/of specifieke gebiedskenmerken verwacht mag worden dat er archeologische sporen voorkomen.

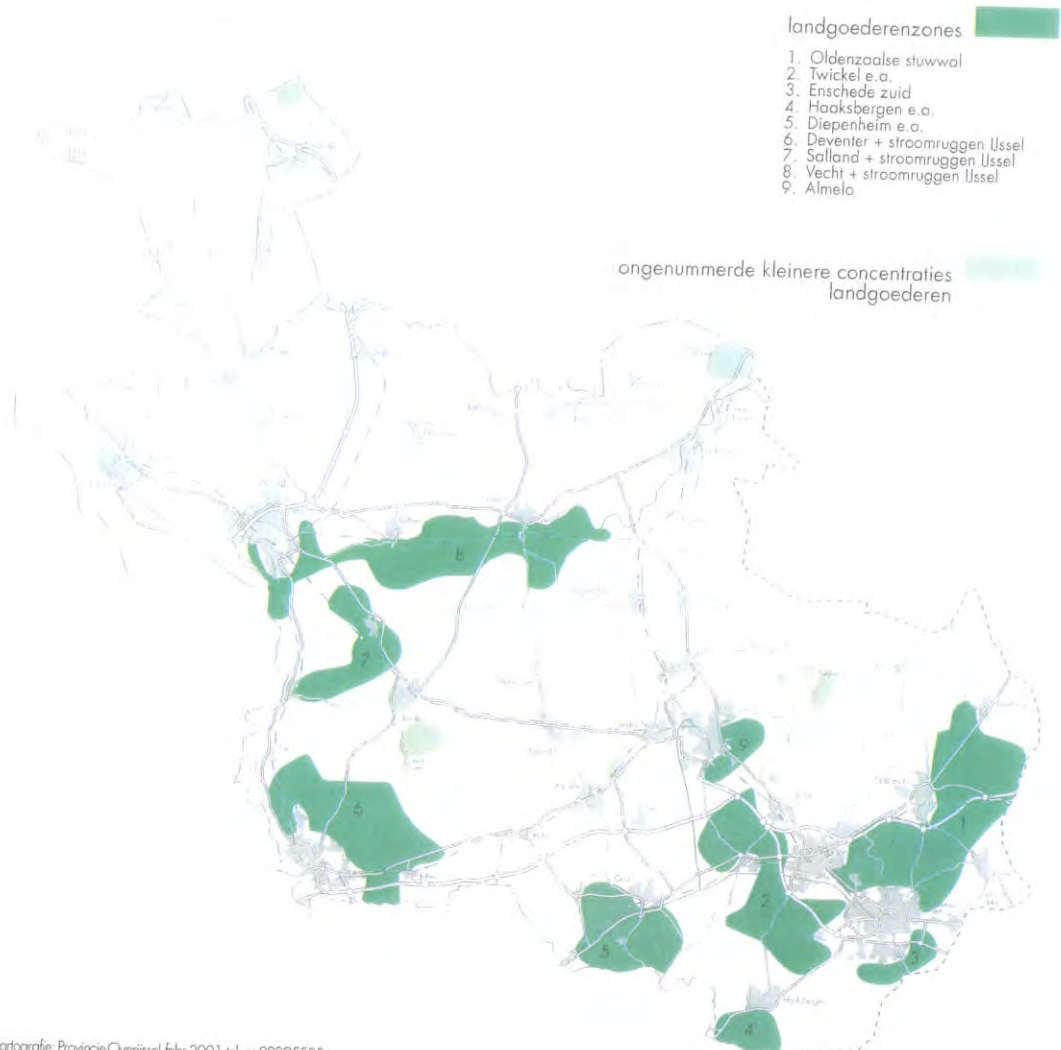
Belangrijke delen van het cultureel erfgoed bestaan uit gebouwen. Voor de bescherming en het beheer hiervan hanteert de provincie het instrumentarium van de Monumentenwet. De bescherming richt zich daarbij op de instandhouding van de gebouwde omgeving. Dit is op zichzelf nog geen waarborg voor het instandblijven van de belevingswaarde en van het eigen karakter. De belevingswaarde wordt namelijk mede bepaald door de wisselwerking met de bredere omgeving van het monument

of het beschermde gezicht: de ensemblewerking met nabijgelegen monumentale objecten, historische ruimtelijke structuren en verhoudingen, zichtassen enz. Op kaart 5 zijn de beschermde stads- en dorpsgezichten in Overijssel opgenomen (zie tevens paragraaf 4.1.4.7.)

De provincie wil de aanwijzing tot Beschermd Buitenplaats van de vele landgoederen en buitenplaatsen in Overijssel bevorderen. Daarmee worden, naast de monumentale huizen en kastelen, ook de vaak zeer waardevolle tuinen, parken en daarin aanwezige objecten onder bescherming van de Monumentenwet gebracht. In de toelichting T.12 is een overzicht opgenomen van de 60 beschermingswaardige buitenplaatsen in de provincie. De belangrijkste landgoederengebieden zijn op kaart 11 weergegeven.



[KAART 11] LANDGOEDEREN



Cartografie: Provincie Overijssel febr.2001 tek.nr.00295528

kundige verschijnselen

- *behoud en ontwikkeling van het waardevolle culturele erfgoed: historisch landschap, archeologie en gebouwde omgeving (monumenten)*
- *behoud en ontwikkeling bestaande landgoederen met een multifunctioneel karakter*

BOS

Bossen vervullen velerlei functies, ten behoeve van de houtteelt, het landschap, de recreatie (medegebruik) en in het kader van de natuur. Veelal komen deze functies gezamenlijk voor; er is dan sprake van een multifunctioneel bos. Bos heeft geruime tijd nodig om zijn veelzijdige

functie te bereiken. In het licht van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om aan bestaand of nieuw aan te leggen bos een eindfunctie toe te kennen. Daarbij kunnen twee soorten bos worden onderscheiden: multifunctioneel bos en productiebeplantingen.

Het beleid voor tijdelijke productiebeplantingen is erop gericht, dat deze in de zones landelijk gebied I, II en III gerealiseerd kunnen worden. Voorwaarde daarbij is een goede landschappelijke inpassing. Gebieden met natuurwaarden zoals de weidevogel- en ganzengebieden zijn als lokatie uitgesloten.

Na verloop van tijd kunnen deze productiebossen verdwijnen. Voor deze bossen is der-

NATUURINFORMATIEKAART B

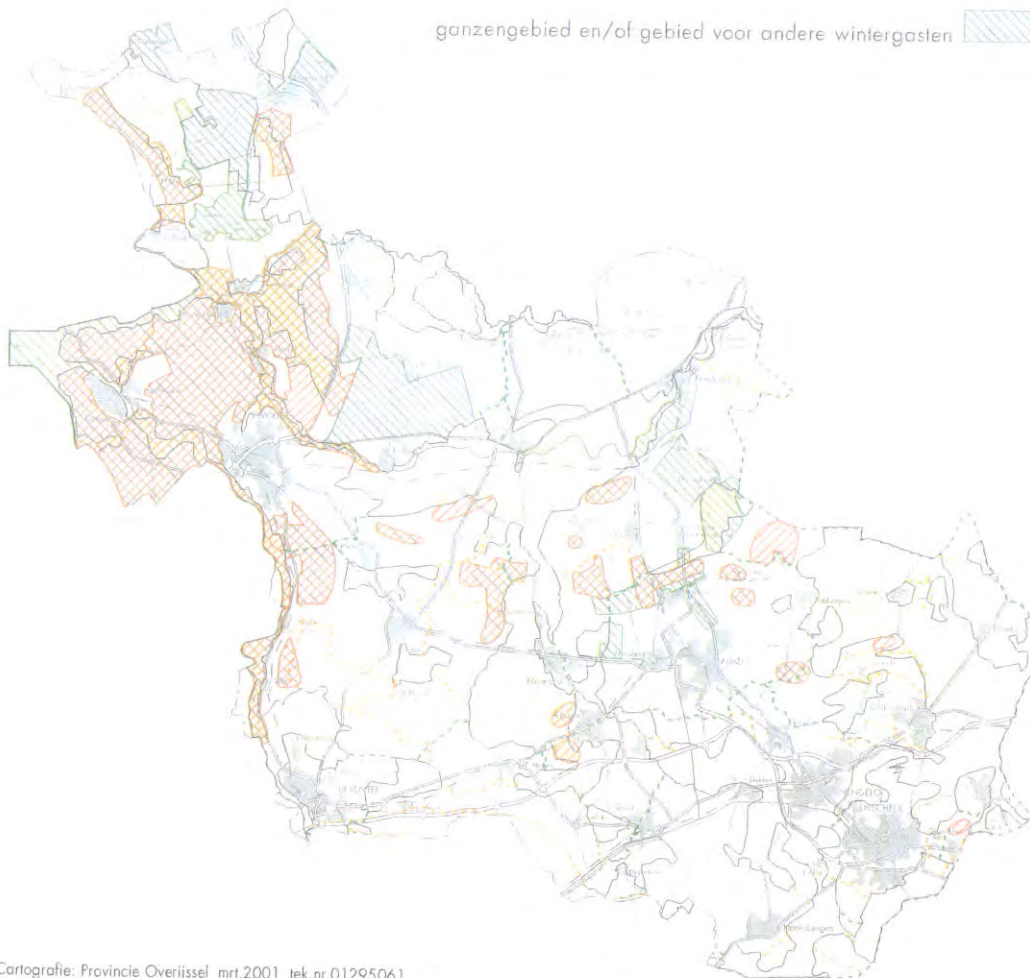
PEHS 

provinciale ecologische verbindingzones 

regionale/lokale verbindingzones 

weidevogelgebied 

ganzengebied en/of gebied voor andere wintergasten 





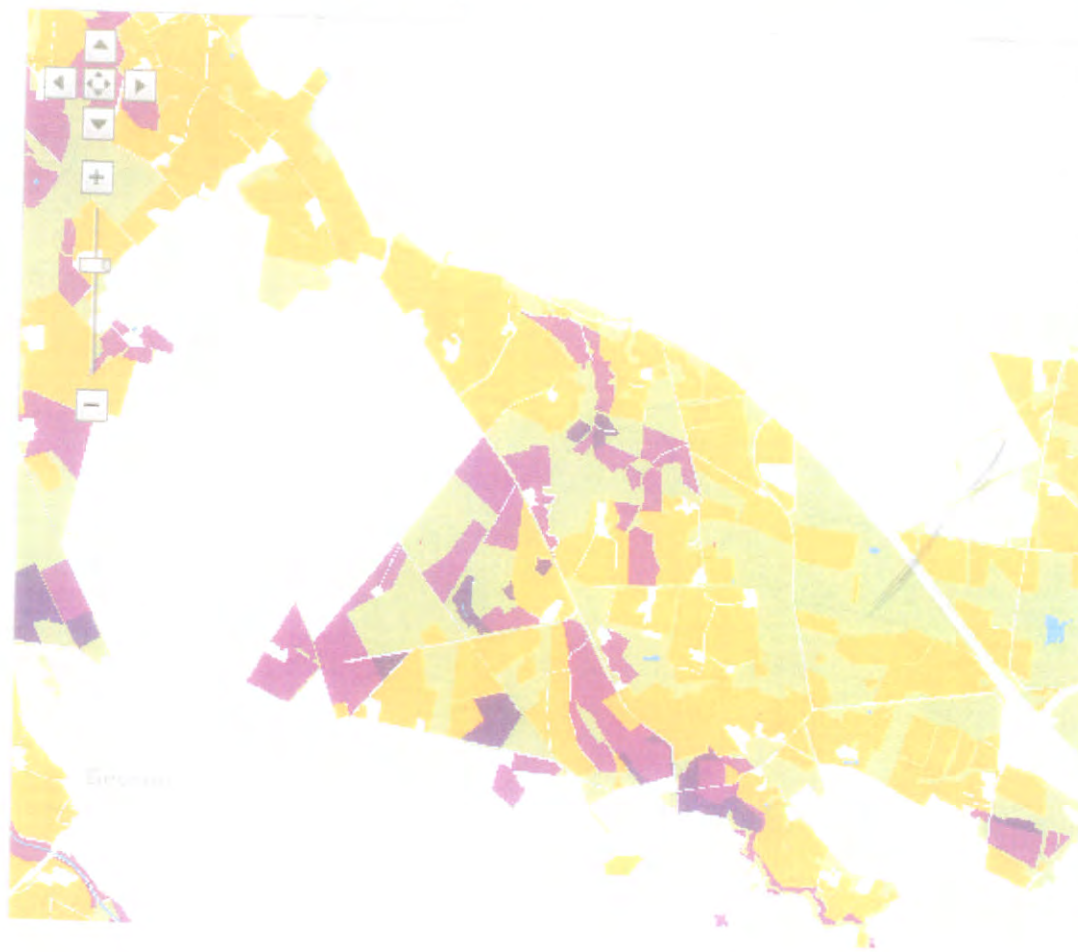
homepage

tekst verordening | tekst omgevingsvisie | print kaart | uitleg | contact | help | afsluiten



Zoek een plaats

Hengelo



en Omgevingsvisie Overijssel

Ontwikkelingsperspectieven

Ontwikkelingsperspectieven gebiedskenmerkenkaarten

Natuurlijke laag

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Stedelijke laag

Lust- en leisurelaag

Functiekaart water

Verordening

Ontwikkelingsperspectieven

EHS

concreet begrensde Ecologische Hoofdstructuur

- bestaande natuur

water

nieuwe natuur gerealiseerd

nieuwe natuur nog te realiseren

beheersgebied

zoekgebieden Ecologische Hoofdstructuur

nieuwe natuur

nieuwe natuur Ruimte voor de Groenlandse

nog te begrenzen ecologische v

BELEID

1. Rijksbeleid

In de *Nota Ruimte* wordt het volgende voor het buitengebied genoemd: landschap ontwikkelen met kwaliteit:

“ Meer kansen voor het buitengebied ”

Het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om daarin verlichting te brengen, wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn. Zo kan woningbouw, bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe landgoederen, geld opbrengen voor de aanleg van recreatie- of natuurgebieden ('rood voor groen') of voor het scheppen van waterbergingsruimte ('rood voor blauw'). “

2 Provinciaal beleid

De volgende provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten zijn van belang voor de ontwikkeling van de Buurtschap Bellersweg:

Natuurbeleidskaart (Streekplan Overijssel 2000+)

Ten zuiden van de Bellersweg is de grens tussen de gemeente Hengelo en Enschede deels de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten noorden van de Bellersweg is een groot deel van het gebied begrensde EHS.

Ecologische Hoofdstructuur

De EHS bestaat uit: bestaande en nieuwe natuurgebieden en beheersgebieden. Het beleid voor de EHS is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van de EHS, waarbij tevens rekening wordt gehouden met andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen de EHS zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Vooral grootschalige ontwikkelingen passen niet binnen de doelstelling van de EHS, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan.

Nieuwe landgoederen (Partiële herziening, streekplan Overijssel 2000+)

De provincie biedt ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. Ook de omgeving van de Buurtschap Bellersweg is aangegeven als landgoederenzone. Een landgoederenzone draagt bij aan het versterken van de stadrandzones, landschapsstructuren, ecologische kwaliteiten en het recreatief medegebruik.

Nieuwe landgoederen.

De minimale omvang bedraagt 10 hectare (niet onder de Natuurschoonwet gerangschikt). Het bevat een landhuis van allure met de hoofdfunctie wonen en een inhoud van minmaal 1000m³. Tenminste 30% van het nieuwe landgoed bestaat uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype conform de Natuurschoonwet en 90% van het terrein is openbaar toegankelijk. Beplanting en landhuis verrijken het landschap. Het nieuwe landgoed vormt een aaneengesloten en samenhangend geheel.

Doorslaggevend voor het toestaan van een landgoed is de maatschappelijke meerwaarde c.q. de realisering van de natuur- en landschapsdoelstellingen. Daarbij moet de maatschappelijke meerwaarde en particulier voordeel met elkaar in evenwicht zijn.

Maatschappelijke meerwaarde komt tot uiting in de volgende aspecten:

- het landschap wordt versterkt, in het bijzonder in het overgangsgebied tussen stad en land;
- er komt bos bij;
- groenstructuren worden versterkt;
- ecologische structuur wordt versterkt;
- de natuurwaarden worden vergroot;
- recreatieve structuur wordt versterkt;
- de mogelijkheden voor recreatief medegebruik worden vergroot;
- de milieuocondities voor drinkwaterwinning worden verbeterd;
- er komt meer belevingswater en de retentiemogelijkheden worden vergroot;
- er wordt een bijdrage geleverd aan de plattelandsvernieuwing;
- de woningmarkt bij de grote stad wordt verbreed.

Rood voor Rood (Partiële herziening, streekplan Overijssel 2000+)
De Rood voor Rood regeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren. De realisatie van dit doel wordt nagestreefd door sloop van landschapsontsiende bebouwing en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Rood voor Rood

Om de doelstelling van de Rood voor Rood regeling te bereiken zullen een of meer -planologisch verantwoorde- bouw kavels voor een woning (maximaal 750 m³ en 75m² bijgebouwen) worden toegekend, terwijl de deelnemer uit de getaxeerde waarde daarvan het slopen van de bedrijfsgebouwen (minimaal 850 m²) en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet bekostigen. Deze kan bijvoorbeeld worden verbeterd door verbetering van de beeldkwaliteit, de landschappelijke kwaliteit, verbetering cultuurhistorische waardevolle bebouwing of elementen en de realisatie van nieuw groen. Deze verbeteringen moeten op de locatie zelf of elders plaatsvinden.

Ontwikkelingsperspectieven (uit de Omgevingsvisie)

Door de provincie zijn verschillende ontwikkelingsperspectieven beschreven voor Overijssel. Voor de Buurtschap Bellersweg gelden de volgende perspectieven:

- *Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur*
EHS (bestaande natuur en nieuwe natuur) en de gebieden waar water kenmerkend is (het watersysteem van brongebieden tot hoofdsysteem) combineren tot een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit.
- *Buitengebied met accent op veelzijdig ruimte gebruik*
Gebieden voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

In het plangebied betekent dat er ruimte is voor ontwikkeling van EHS en voor ontwikkelingen die bijdragen aan veerkracht en continuïteit van het watersysteem. Ook is er ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en

overige bedrijvigheid. Een landschap met een combinatie van beleving van landbouw, natuur, water en wonen.

3. Gemeentelijk beleid

Nieuwe Landgoederen en Rood voor Rood

De gemeente Enschede en Hengelo hebben het beleid voor Nieuwe Landgoederen en Rood voor Rood doorvertaald, overgenomen en/of aangescherpt in hun beleid.

De gemeente Hengelo in haar beleidsnotitie: '1. Rood voor Rood (met gesloten beurs) 2. Vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) 3. Nieuwe Landgoederen'.

De gemeente Enschede in haar beleidsnotitie: 'Buitenkans, Gids voor het buitengebied'.

Welstandsbeleid

De welstandsnota's van zowel Hengelo als Enschede zijn gericht op beheer en behoud van de bestaande situatie; de criteria geven onvoldoende sturing aan nieuwe ontwikkelingen zoals langs de Bellersweg.

Voor deze bijzondere ontwikkeling zal dus aanvullend beleid moeten worden opgesteld, uitgaande van de kwaliteit van de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur en van de kansen om deze kwaliteit te versterken en te verbeteren.

Hengelo Deelgebied 'Buitengebied'

Beleidskeuze: het unieke en landelijke karakter van het Twentse landschap en de daarbij behorende bescheiden maar karakteristieke bebouwing en erfinrichting te behouden en indien nodig te versterken.

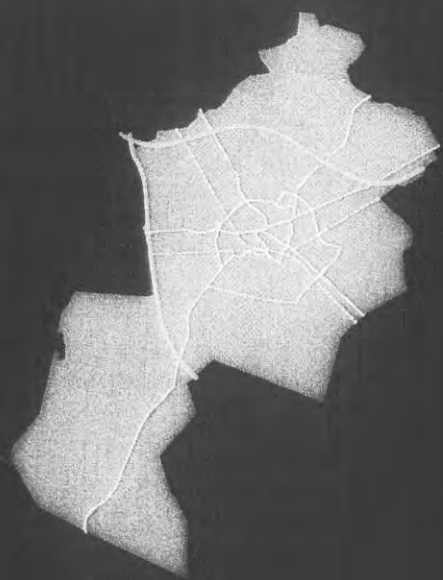
Criteria: zie bijlage (deelgebied 19)

Enschede Categorie 'Vrije landelijke bebouwing'

Beleidskeuze: beperkt ruimte geven aan nieuwe, vrije landelijke woningen, met behoud van de kwaliteit van het landelijk gebied. Welstandszorg is erop gericht dat de landelijkheid en de eigenheid van elk huis behouden blijft en stimuleert een hoge kwaliteit van architectuur, in harmonie met de andere huizen.

Criteria: zie bijlage (deelgebied 20)

19 BUITENGEBIED



HISTORIE

Oorspronkelijk bestond de omgeving van Hengelo voornamelijk uit bos, doorsneden door een aantal beken. Ten behoeve van de landbouw werd in de Middeleeuwen een groot deel van het gebied ontgonnen tot akkers, meden (natte hooilanden langs de beken) en heidevelden. Het bos werd gereduceerd tot hakhoutbosjes en houtwallen. Het resultaat was het karakteristieke kleinschalige cultuurlandschap van de zandgronden. Dit is voornamelijk te vinden rond de buurtschappen, doordat de boerderijen net als de essen (verzamelingen van akkers) en droge heidevelden op de hogere gronden werden aangelegd. In de negentiende eeuw konden de nattere gebieden voor de landbouw worden ontwikkeld door een combinatie van kunstmest en ontwatering. Dit heeft geleid tot het veldontginninglandschap: grote open gebieden met veel sloten en hoger gelegen wegen. Vanaf het jaar 1000 is er in Twente sprake van erven en marken. De marken waren boerengemeenschappen ontstaan mede in verband met het beheer van woeste gronden die tot het onverdeelde bezit van markegenoten behoorden. Op het grondgebied van de huidige gemeente Hengelo kenden we de marken Woolde, Oele, Beckum, Driene,

Twekkelo en Hasselo. Een groot gedeelte van het gebied van de marken is ingenomen door stedelijk gebied. Toch is een aantal ervan nog goed herkenbaar als een afzonderlijk buurtschap met het omringende kleinschalige landschap (Woolde, Oele, Twekkelo, Driene). De onverdeelde marken belemmerden de ontwikkeling van de landbouw. Daarom werd al in de Franse tijd gepleit voor verdeling tussen de boeren en opheffing van de marken. Later in de negentiende eeuw werden de meeste ook daadwerkelijk opgeheven. Tot 1881 behoorde marke Groot Driene toe aan de gemeente Lonneker. In het buitengebied hebben zich veel veranderingen voorgedaan, zowel in de landbouw als in het landschap. Door de aanleg van grote infrastructuurlijnen (A1, A35, Twentekanaal, spoorlijnen en regionale wegen) is het buitengebied sterk versnipperd en zijn de verschillende terreinen van elkaar geïsoleerd geraakt.

KARAKTERISTIEK

Het buitengebied van Hengelo is een mozaïek van akkers, weilanden, bosjes, wegen en paden, houtwallen, beken en boerderijen. Later zijn individuele woningen in het landschappelijke patroon opgenomen. De nieuwe ingrepen – hoogspanningsleidingen, snelwegen, spoorlijnen en kanaal – contrasteren door hun grote omvang en onafhankelijke loop sterk met de maat, schaal en organisatie van het oude landschap. De bebouwing in het buitengebied is traditioneel georganiseerd in esdorpen en zwermdorpen. Esdorpen zijn geconcentreerd rond een grotere open es, zwermdorpen zijn losse verbanden van boerderijen in een ogenschijnlijk versnipperd landschap. In de gewone spreektaal worden beide buurtschap genoemd. In nieuwere landschappen komen ook linten voor: losse rijen gebouwen langs een min of meer rechte weg.

Van oudsher is de opzet van de bebouwing erg eenvoudig. Boerderij en bijgebouwen zijn gegroepeerd rond een erf. De boerderijen zelf zijn overwegend van het hallentype: ze

bestaan uit één geheel met een rechthoekige plattegrond en beschikken over een omvangrijk zadeldak, vaak met wolfeinden. Soms hebben ze aan- of uitbouwen aan de hoofdvorm, waarin de voorkamer of een andere ruimte werd ondergebracht. Bij sommige boerderijen is de hoofdvorm herhaald, zodat de boerderij uit meerdere elementen van gelijke grootte bestaat. De oudere bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw in architectuur en materiaal. Latere elementen zijn vaak gemaakt van damwandprofielen en zijn omvangrijker dan de oorspronkelijke bijgebouwen. De gevels bestaan uit baksteen, overwegend in kruisverband, met een plint van zandsteen. Vakwerk en pleisterwerk komen slechts weinig voor. De kappen zijn van dakpannen, soms met een gedeelte in riet. In het buitengebied staat ook een aantal bijzondere gebouwen: zo staan er rond Tweekelo enkele boortorens en een groot aantal zouthuisjes. Daarnaast is er één watermolen in Oele bewaard gebleven – een volledig intact en werkend geheel. Driene en Oele zijn daarnaast nog steeds in het bezit van de markescholen; de school van Tweekelo staat op het grondgebied van Enschede. Al deze gebouwen zijn vrijstaand en zijn hierdoor, en door hun neutrale kleuren, traditionele materialen en/of geringe omvang, goed geïntegreerd in het landschap. De woonhuizen in het buitengebied zijn meestal gebouwd in een traditionele bouwstijl: een rechthoekige of vierkante opzet, bakstenen gevels en een kap met dakpannen. Veel huizen hebben aan- of uitbouwen in de vorm van erkers, dakkapellen en garages. De meeste woningen zijn vrijstaand. Een uitzondering wordt gevormd door het lint langs de Kettingbrugweg: hier staan aan weerszijden van de weg rijen twee-onder-één-kap-woningen. Doordat de woningen vrijwel identiek zijn heeft dit lint het karakter van een laan.

WAARDERING

Positief

Een groot deel van het overgebleven buitengebied heeft een aangenaam landelijk karakter met veel afwisseling en weidse vergezichten. Oude boerderijen met traditionele details zijn nog sterk in de meerderheid, boven nieuwe woningen die hoewel ze weinig met de ontstaansgeschiedenis van het gebied te maken hebben toch op een 'vanzelfsprekende' manier in het landschap staan.

Negatief

Veel landelijk gebied is verloren gegaan als gevolg van stadsuitbreiding. De grote vervoerslijnen hebben het buitengebied opgedeeld in kleine stukken aan de randen van de stad. Door het vele verkeer verstoren ze bovendien de rust. Andere moderne ingrepen zijn de loodsen van damwandprofielen bij een aantal gebouwen: deze passen niet bij de uitstraling van het landelijke gebied.

BELEIDSKEUZE

Het beleid in het buitengebied is erop gericht het unieke en landelijke karakter van het Twentse landschap en de daarbij behorende bescheiden maar karakteristieke bebouwing en erfverrichting te behouden en indien nodig te versterken.

CRITERIA

Voor het deelgebied "buitengebied" is een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Deze behandelt echter voornamelijk de landschappelijke kwaliteiten en is slechts in geringe mate bruikbaar op het gebied van de welstandstoetsing. Derhalve worden bouwplannen in het buitengebied, naast de toetsing aan het beeldkwaliteitplan Buitengebied, getoetst aan onderstaande gebiedsgerichte criteria.

Boerderijen

Voor boerderijen en overige opstallen op het perceel van de boerderij gelden de objectgerichte criteria voor boerderijen.

Overige bebouwing

Situering van het bouwwerk

- gebouwen en het bijbehorende erf moeten een samenhangende eenheid vormen en bijdragen aan de ruimtelijke opbouw van het landschap
- de positie en oriëntatie van bebouwing op de kavel moet inspelen op de specifieke situatie – het landschap, de straat, de naastgelegen bebouwing, belangrijke doorzichten en uitzichten - ter plaatse

Hoofdvorm van het bouwwerk

- de gebouwen moeten een eenvoudig en bescheiden volume hebben, ze mogen het landschap niet domineren, echter wel variëren ten opzichte van naastgelegen bebouwing
- gebouwen moeten vormgegeven worden in een landelijke typologie
- gebouwen moeten een kap hebben: zadeldak (eventueel met wolfeind), schilddak of mansardekap
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw

Gevelaanzicht

- gebouwen, moeten qua architectuur harmoniëren met gebouwen in de omgeving en een positieve bijdrage leveren aan het Twentse landschapsbeeld
- alle gevels van gebouwen dienen een verzorgde architectuur te hebben
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overige toevoegingen moeten zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- de materiaalkeuze en detaillering van een gebouw dient te harmoniëren met het ontwerp en met de landelijke omgeving
- kleuren moeten niet contrasteren met de landelijke omgeving
- aan- en uitbouwen en overige toevoegingen en bijgebouwen moeten qua materiaal en kleur afgestemd zijn op het hoofdgebouw. De detaillering dient ondergeschikt te zijn aan die van het hoofdgebouw.

SNELTOETSCRITERIA

- de sneltoetscriteria zijn niet van toepassing.

AANBEVELINGEN

- de maatregelen met betrekking tot de instandhouding en ontwikkeling van het landschap, opgenomen in het Beeldkwaliteitplan Buitengebied, gelden als aanbeveling bij de welstandsbeoordeling
- oprichten van duidelijke erfafscheidingen tussen privé en publiek eigendom in de vorm van beukenhagen, windsingels, houten hekken of veerasters met houten palen



monumentale bomen tussen monumentale gebouwen



witte lijnen tekenen zich af in het landschap



'jaren dertig' boerderij



oplichtend silhouet tegen een donker



moderne boerderij met oude elementen



prachtige geveldetailering met witte stenen



kappen met een witte belijning vormen een landschapsensemble met een speels silhouet



heide-erf



moderne boerderij met landelijke bouwwijze maar weinig Twentse sfeer



witte details van verre herkenbaar



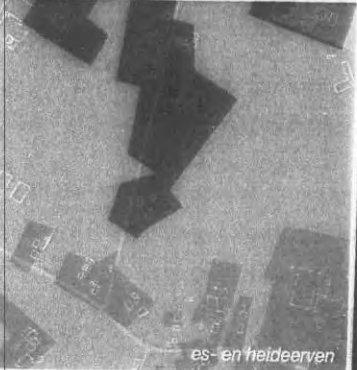
de openbare weg loopt soms over een erf



houten topgevel en witte oeverstenen



es



es- en haldeerven



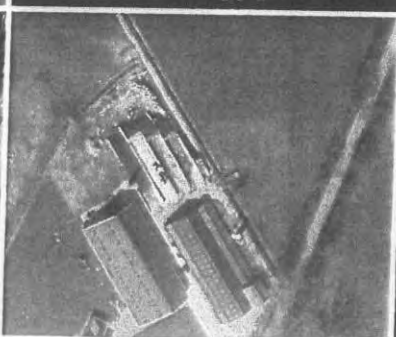
erf met een open haard



materiaal nieuwe en oude schuur in harmonie



geschakelde schuren en grote bomen



Identiteit

Profiel

In de Middeleeuwen lag Enschede in een kleinschalig landschap met essen (bolle akkers), houtwallen, geriefbosjes en beekdalen, afgewisseld met open heidevelden. De boerenerven waren gekoppeld aan kleine essen en lagen verspreid in het Hoevenzwermlandschap. Rond grotere essen, zoals de karakteristieke es van Usselo, groepeerden zij zich tot meer compacte es-dorpen. Vanaf het einde van de 19e eeuw werden de heidevelden planmatig ontgonnen. Er werden rechte wegen getrokken waaraan nieuwe boerderijen werden gebouwd met rechthoekige erven en daaromheen houtsingels.

De es-erven vormen sterke, ruimtelijke ensembles van boerderij, bijgebouwen en erfbepanting. De bebouwing staat vrij nonchalant bij elkaar, onder grote eiken, tegen houtwallen of bosjes. Het erf loopt meestal door tot aan de weg. De boerderijen hebben grote, schuine dakvlakken, soms met een knik, tot dicht bij de grond. Veel boerderijen hebben bovendien een houten topgevel, witte daklijst en hoge, van boven afgeronde schuurdeuren met daarboven ingemetselde witten stenen. De es-erven bepalen in belangrijke mate het karakter en de aantrekkelijkheid van het Twentse platteland. Een groot deel van deze erven heeft weinig veranderingen ondergaan en is in goede staat. De streekeigen stijlkenmerken van de gebouwen en de ruimtelijke samenhang tussen de ensembles en het landschap maken de es-erven tot waardevol erfgoed van het agrarische gebied.

Exemplarisch voor de heide-erven zijn de eenvoudige roodbakstenen boerderijen en de boerderijen die rond 1930 zijn gebouwd in een regionale stijl, gecombineerd met elementen van bijvoorbeeld de Amsterdamse school. Maar op de meeste heide-erven is het type doelmatige bedrijfsgebouwen neergezet dat overal in Nederland te vinden is. Op sommige erven zijn grote stallen en (tweede) bedrijfs-woningen bijgebouwd. Andere zijn verbouwd tot woonboerderij, recreatieboerderij of klein bedrijf. Soms zijn hierbij de oude gebouwen gesloopt en vervangen door meer comfortabele woningen of moderne schuren. Maar er zijn ook erven waar maar weinig is veranderd en het lijkt of de tijd er een eeuw heeft stilgestaan.

Welstandszorg

Doel van welstandszorg

Het doel van welstandszorg is de ruimtelijke kwaliteit van de boerenerven te behouden of een impuls te bieden om deze verder te ontwikkelen. Omdat de erven zo belangrijk zijn voor de identiteit van het Twentse landschap, staat het behoud van de relatie tussen erfbepanting, erfbepanting en het landschap steeds voorop. De welstandszorg wil het landelijke, eenvoudige en terughoudende karakter van de bebouwing bevorderen. Daarbij kan de boerderij een wat meer gedetailleerde of verfijnde uitstraling hebben dan de bijgebouwen.

Voor de es-erven streeft de welstandszorg naar behoud en ontwikkeling van de typisch Twentse bouwstijl. Aanwezige kenmerken en kwaliteiten worden beschermd, en in nieuwbouw moeten deze altijd weer herkenbaar zijn. Voor de heide-erven is er relatief veel vrijheid voor individuele bouwinitiatieven. De groene omkadering van het erf en de rationele opzet van de gebouwen zijn het basisprincipe waarop kan worden doorgebouwd.

Welstandstoets

Op alle boerenerven staat de kwaliteit van het ensemble centraal. De welstandscommissie toetst nieuwbouw en verbouw daarom op de kwaliteit van het gebouw zelf, op de relatie van het gebouw met de overige erfbepanting en op het effect van het gebouw op het landschapsbeeld. De toets is gebaseerd op de kenmerken van het erf in kwestie.

Bouwaanvragen moeten uitvoerig worden gemotiveerd, en worden vergezeld van een erfinrichtingsplan dat de relatie met het omliggende landschap laat zien.

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

Informatie

Een beknopte uitleg over de praktische werking van het welstandsbeleid in de gemeente vindt u in de algemene brochure Welstandsnota Enschede, verkrijgbaar bij de publieksbalie in het stadskantoor. Hier kunt u ook voor eventuele vragen terecht. Tevens is hier het boekje Welstand Enschede in te zien, dat meer informatie geeft over het welstandsbeleid in de stad, de categorieën en de welstandscriteria. Alle informatie en brochures kunt u ook vinden op www.loket.enschede.nl. Via dit internetadres, of telefonisch, kunt u een afspraak maken met de welstandscommissie.

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

Specifieke criteria

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

Algemeen

- gebouwen moeten in samenhang met de erfbeplanting een passend silhouet in het landelijk gebied vormen
- nieuwe toevoegingen en aanpassingen aan gebouwen en erf mogen eigentijds en functioneel zijn, maar moeten de aanwezige (historische) waarden behouden

ES-ERVEN

Bouwvolume

- het boerenerf moet uit een ensemble van losse bouwvolumes bestaan
- volumes moeten enkelvoudig en rechthoekig zijn met een, bij voorkeur geknikt, zadeldak en lage goot
- uitbreiding van volumes kan plaatsvinden door een klein bouwvolume bij wijze van opkamer aan de voorzijde van het hoofdgebouw te plaatsen of door schuren op dezelfde rooilijn aan elkaar te schakelen, waarbij ze als onderscheidbare subvolumes samen een gebouw vormen

Erf

- gebouwen moeten in een losse, informele schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen
- het woonhuis mag op het erf niet rechttoe-rechtaan op de weg zijn georiënteerd
- gebouwen op een erf moeten een 'familie' vormen door overeenkomst in bouwstijl of kenmerkende details zoals schuine, witte daklijsten
- gebouwen op een erf moeten harmoniëren in materiaal- en kleurgebruik
- erfscheidingen moeten een eenvoudige, open landelijke vorm met esthetische kwaliteit hebben die bijdraagt aan het landschapsbeeld
- erfscheidingen moeten de verweving van het erf in het landschap versterken en een onderscheid maken in voorerf (meer versierd en tuinachtig, bijvoorbeeld haag of mooi landhek) en achtererf (meer landelijk, bijvoorbeeld singel of houtwal die vanuit land doorloopt op erf)

Gebouw

- gebouwen moeten van een boerderij type zijn; generieke nieuwbouwwijktypologieën, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan
- kleuren moeten een rustig natuurlijk palet vormen en passen in het landschapsbeeld
- gebouwen, vooral woonhuizen, moeten (bescheiden) verfraaid zijn met mooie details in het metselwerk boven de ramen of in de nokken
- aanpassingen en toevoegingen moeten de architectonische kwaliteit van het gebouw evenaren en passen in stijl, detaillering, kleur- en materiaalgebruik

HEIDE-ERVEN

Bouwvolume

- het boerenerf moet uit een ensemble van losse bouwvolumes bestaan

Erf

- gebouwen moeten parallel aan, of haaks op de kavelrichting in een losse schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen
- alleen het woonhuis mag direct op de weg georiënteerd zijn
- gebouwen op een erf moeten harmoniëren in materiaal- en kleurgebruik
- erfscheidingen moeten van esthetische kwaliteit zijn en een eenvoudige landelijke vorm hebben die bijdraagt aan het landschapsbeeld

Gebouw

- gebouwen moeten van een boerderij-type zijn; generieke nieuwbouwwijktypologieën, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan
- kleuren moeten een rustig, natuurlijk palet vormen en passen in het landschapsbeeld

Sneltoets

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

- aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen, dakkapellen, kozijn- en gevelwijzigingen en erfscheidingen worden door de welstandsc commissie getoetst aan de in deze brochure opgenomen specifieke criteria
- alle overige licht-vergunningplichtige bouwwerken worden in eerste instantie getoetst aan de algemene sneltoetscriteria, te vinden in de betreffende brochure 'Algemene sneltoetscriteria Enschede'

Aanbevelingen

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

- de erfinrichting is cruciaal voor de kwaliteit van de erven en verdient net zoveel zorg als de bebouwing
- een boerenerf moet altijd een aantal grote bomen hebben; bij nieuwbouw is het van belang ook nieuwe bomen te planten
- bebouwing mag niet ten koste gaan van grote bomen en moet anders worden gecompenseerd met nieuwe aanplant in de structuur van het erf
- verharding, beplanting en eventueel hekken, poorten en versieringen stralen een landelijke sfeer uit en zijn altijd eenvoudig
- erfbeplanting bestaat uit soorten die in de omgeving van het erf groeien: eiken, soms beuken, kastanjes of lindes en op de heide-erven ook berken
- een erf heeft vaak een interne ordening van meer versierd voorerf en functioneler landelijk achtererf; de (her)inrichting moet daarop voortbouwen
- de grenzen tussen de openbare weg en het private erf moeten niet hard en scherp afgebakend zijn; dit versterkt de informele landelijke kwaliteit

COLOFON

Titel: Voorwaardendocument
'Buitengoederenzone Bellersweg'
ter ondersteuning voor
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
in opdracht van
'Vereniging Buurtschap Bellersweg'

Opdrachtgever: Vereniging Buurschap Bellersweg

Projectnummer: 090012.028.01

Uitvoering: Definitieve versie

Datum: 28 september 2009

Het Oversticht
Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 10078
8000 GB ZWOLLE