

Beeldkwaliteitseisen

Buitengoederezone Bellersweg

#### 4. VOORWAARDEN BEELDKWALITEIT

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

De wetslandnota'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 steer uit te stralen.
- Voor natuurlijke erfafscheidingen dienen bij voorkeur plant- en boomsoorten te worden gebruikt die in de omgeving groeien.

#### 4.2 RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN PER DEELGEBIED

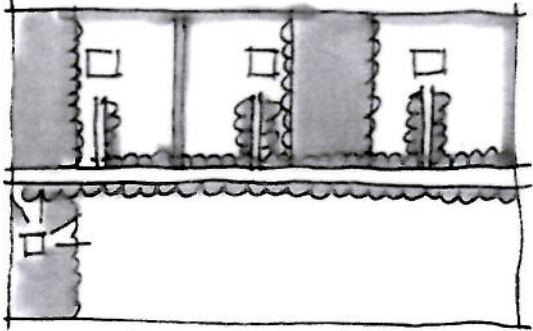
Hieronder volgt een uitwerking van de voorwaarden uit het voorafgaande hoofdstuk naar beeldkwaliteitscriteria voor de verschillende initiatieven. De opbouw is als volgt: in drie subparagrafen wordt eerst de visie per deelgebied beschreven (A), overeenkomstig de deelgebieden uit het vorige hoofdstuk, 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

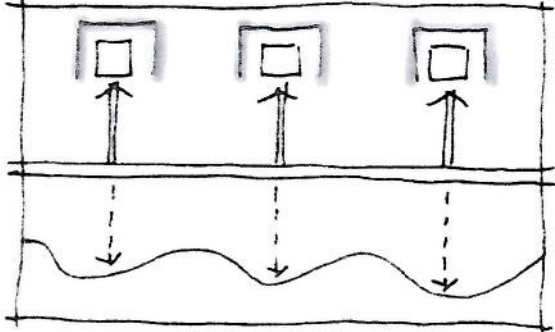
##### A. Visie

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 alzijds op een representatieve wijze vormgegeven.

##### De landhuizen (huizen van allure)



De huizen liggen in groene kamers

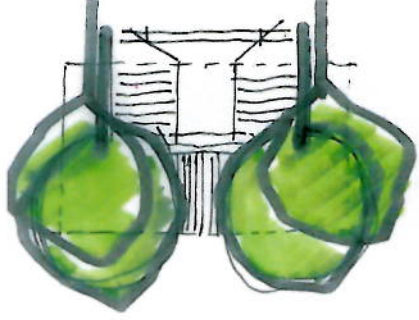
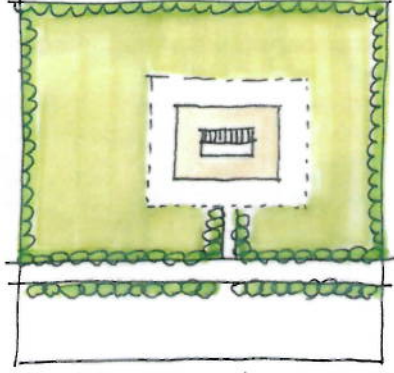


Wenselijke zichtlijnen van en naar de huizen, tot aan de beek

**B. Criteria**

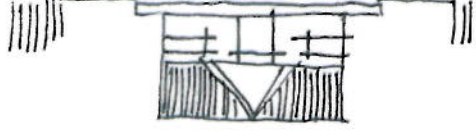
*Situering van bouwwerk*

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

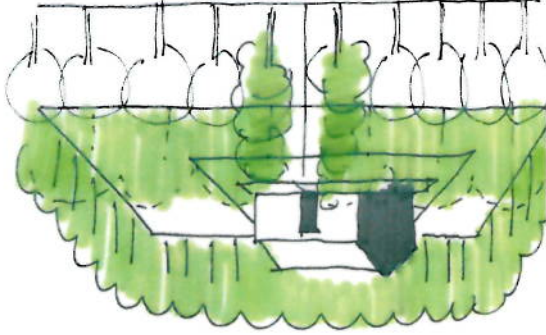


- De huizen liggen alle op eenzelfde afstand van de Bellersweg (het huis van Voogsgaard is leidend)

- 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.

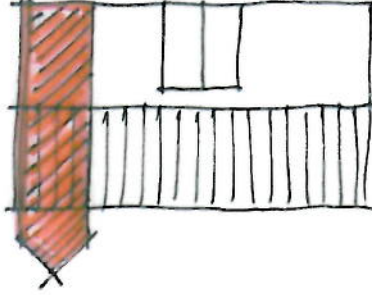
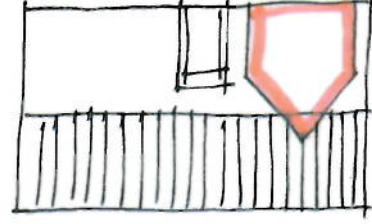


- Het gebouw is zijdeling representatief vormgegeven.
- Blinde gevels zijn bij het hoofdmassa niet toegestaan.
- Aandouwen staan niet in de zichttas van de oprijlaan.
- Aandouwen zijn architectonisch geïntegreerd in het ontwerp van de hoofdmassa.
- Een eventueel bijgebouw moet worden gesitueerd tussen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

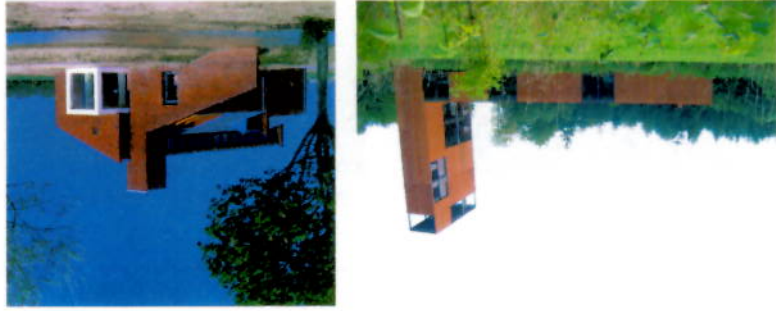
*Hoofdvorm van bouwwerk*

- Hoofdopzet 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 aandouwen 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 zichttas 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 contrasterend) met de hoofdmassa.
  - Het bijgebouw moet in materiaal, kleur en detaillering passen bij de hoofdmassa en daaraan ondergeschikt zijn.



- Ertscheidingen*
- Ertscheidingen kunnen alleen worden toegepast als deze nadrukkelijk deel uitmaken van het terreininrichtingsplan.
  - Ertscheidingen 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.

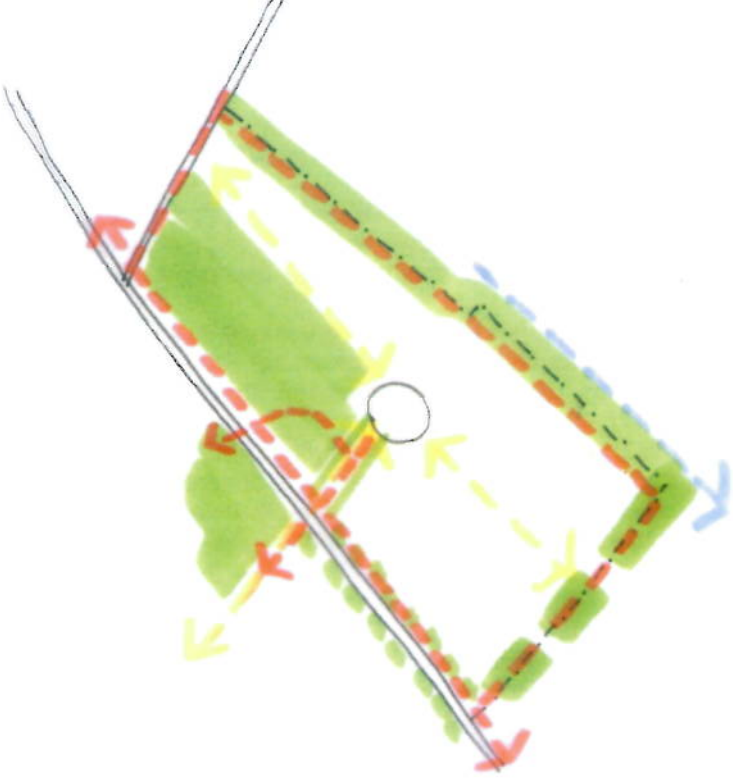
De vereiste openstelling van het gebied is mogelijk door wandelpaden langs de randen van het buitengoed te leggen, gekoppeld aan de bestaande of aan te leggen houtwallen en/of singels. Langs de Bellersweg zorgt een wegbeplanting van elken voor de continuïteit van de groene as.

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:

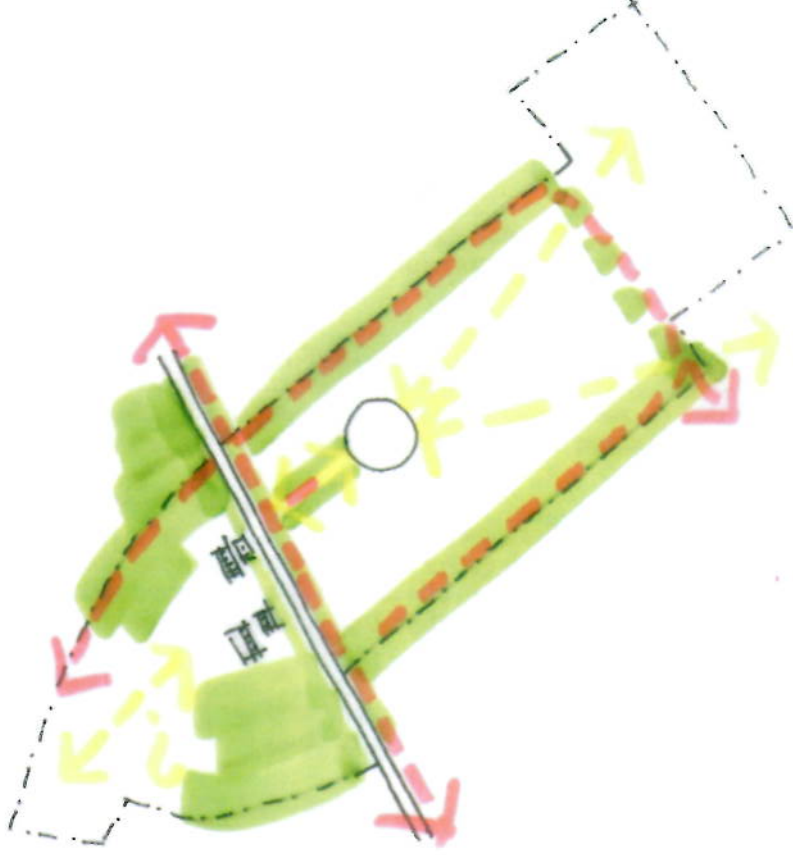
Het huis ligt aan de noordoostzijde van een bestaande sloot, die deels vergraven zou kunnen worden om deel uit te gaan maken van de terreininrichting direct aansluitend op het gebouw. Water kan achter het huis liggen of eromheen worden getrokken. Dit is een interessante ontwerpopgave voor de terreininrichting.

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 oprijaan 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 zich te richten 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 ontwerpopgave.

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 (gedeelte) 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 bospceel, 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.



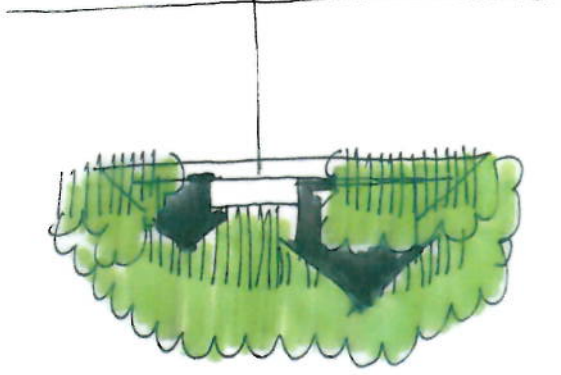
#### 4.2.2 Woning aan de Sluiterdijk

##### A. Visie

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

De woning aan de Sluiterdijk 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.



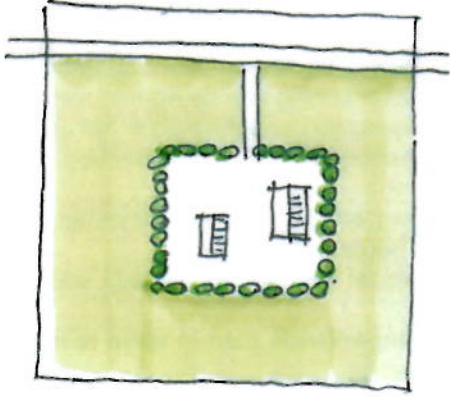
##### B. Criteria

*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.



*Materialenkeuze, kleurgebruik en detaillering:*

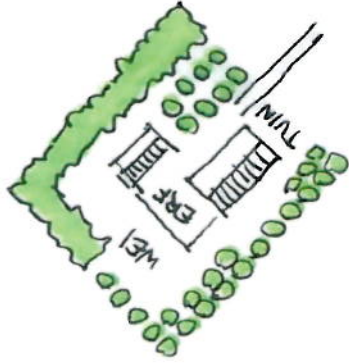
- Materialen dienen traditioneel en duurzaam te zijn; baksteen, hout of een combinatie daarvan.
- De dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen. Geglazuurde pannen zijn niet toegestaan.
- Toegepaste kleuren mogen niet contrasteren met het bestaande kleurenpalet aan de Sluiterdijk.
- Aan-, uit- en 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 bedrijfsgedeelte van het erf.

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

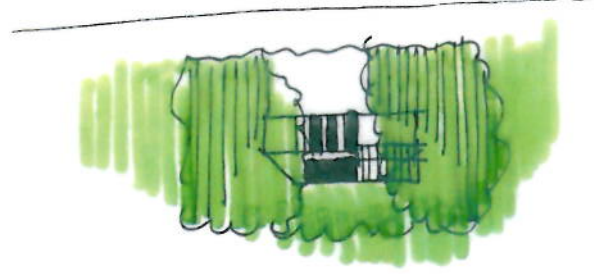


Uitgangspunten voor de nieuwe locatie aan de Sluiterdijk zijn hiervoor beschreven. In de opgaande beplanting rondom het erf kan variatie optreden: deels bestaat deze uit een singel (noordoostzijde), deels maken bomen in gras het mogelijk om onder de bomen door naar de weg te kijken. Aan de zuidoostzijde is plaats voor een boomgaard. Voor alle opgaande boom- en struikbeplanting dienen streekeigen soorten te worden gebruikt. Een uitgewerkt erfrichtingsplan 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 dijgebouwen van de woningen in het geschakelde volume worden opgenomen of waarbij deze als één volume worden gebouwd. Uitsnijdingen in de bosperven zorgen ervoor dat de bebouwing nooit in zijn geheel gezien kan worden en altijd deel uitmaakt van het totaalbeeld.



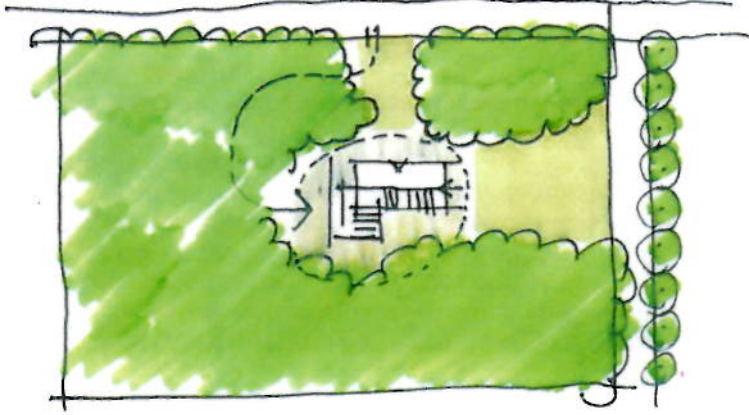
##### B. Criteria

###### Sturing 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 dijgebouw 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 dijgebouw 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 dijgebouw moet in materiaal, kleur en detaillering passen bij de hoofdmassa en daaraan ondergeschikt zijn.

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

- C. Uitwerking plan Stork (Hof te Boekelo)**
- Het 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.

