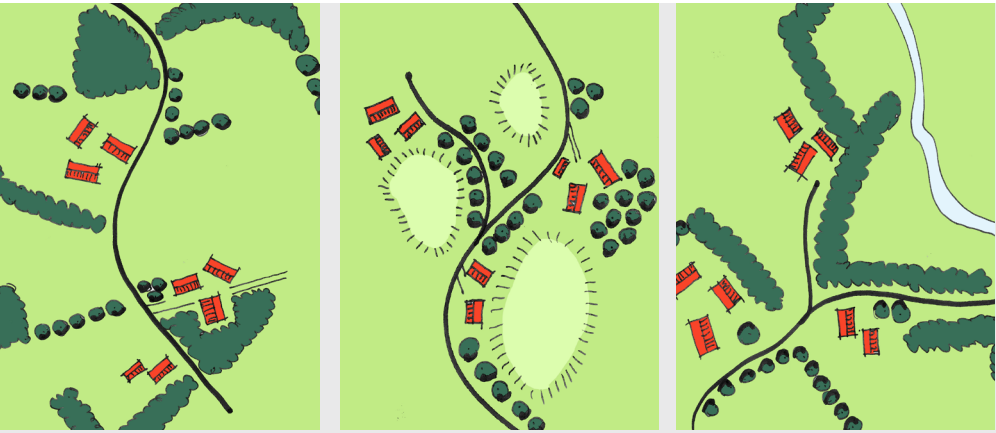


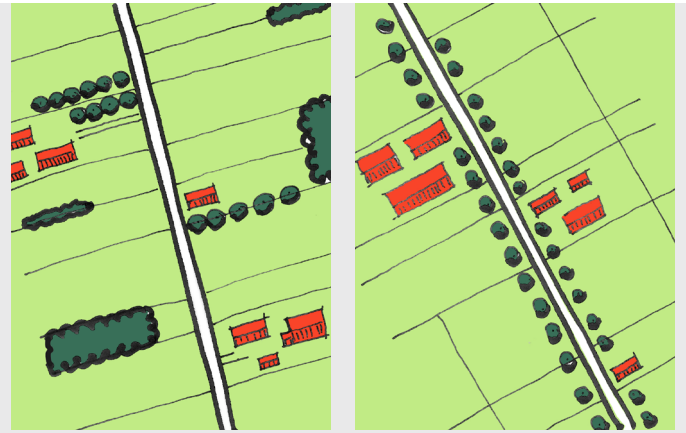
Landschapstype



Kampen

Essen

Maten/Flier



Veen

Heide

Erftype



Kies een erftype dat aansluit op het landschapstype en de specifieke kenmerken van de omgeving (v. = voorhuis; A. = achterhuis). Erfinrichting en beplanting versterken de erfopzet.



Ambitie

In dit gebied wordt geadviseerd een iets conservatievere insteek te kiezen dan in de jongere landschapstypes. Dit heeft betrekking op situering, volume, kapvorm, detaillering en kleurgebruik. In dit gebied zijn de grote pannen gedekte zadeldakken (met name rood) en rechte topgevel (eventueel bekleed met hout) kenmerkend. Woningen hebben een duidelijke voor- en achterzijde. Waarbij de achterzijde grenst aan het erf, en de voorzijde naar het landschap gericht is. Bij de oudere erven komt incidenteel een gevelbeëindiging door middel van een wolfseind voor. In dit gebied wordt aandacht besteed aan de detaillering, waarbij daken vaak beëindigd worden met een windveer. Nieuwe type bouwvormen en retro-types zoals notarishuis verdragen zich slecht met de kenmerken van dit gebied.

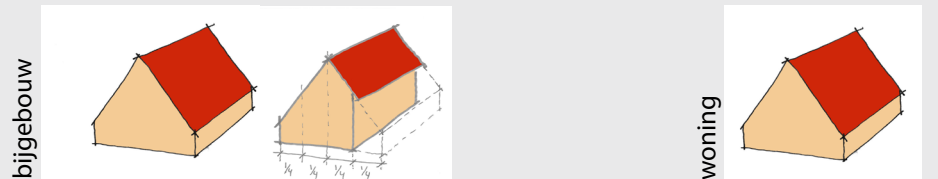
Er kunnen zowel traditionele als meer moderne architectonische types gerealiseerd worden. De bebouwing is vooral heel eenvoudig van vorm. Het belangrijkste kenmerk is de grote, met pannen gedekte zadeldak in antraciet of (oud) rood, met rechte topgevelbeëindiging. Woningen hebben een duidelijke voor- en achterzijde, waarbij de achterzijde grenst aan het erf, en de voorzijde naar de weg of het landschap gericht is. De detaillering is met name heel sober en strak, waarbij in het veenontgingenlandschap van oudsher meer aandacht voor gevelindeling en detail is.

Hoofdvorm

Criterium: eenduidige hoofdvorm met zadeldak incidenteel wolfseind

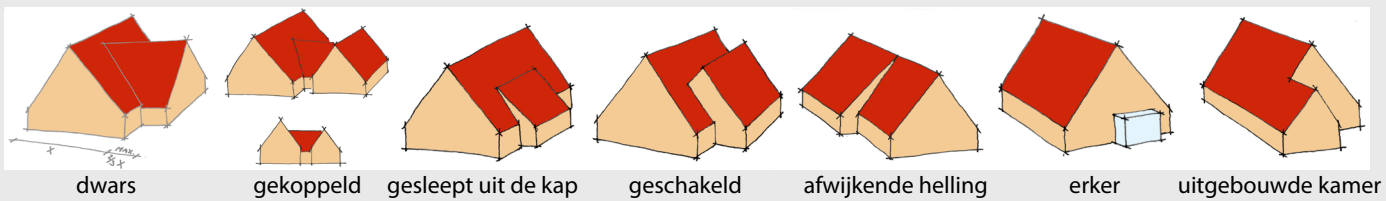


Criterium: eenduidige hoofdvorm met zadeldak



Aan- en uitbouw aan woningen

Criterium: aan- en uitbouwen aan woningen ondergeschikt aan de hoofdvorm en/of in lijn met de architectuur van het geheel vormgegeven



Transformatie

Criterium: hoofdvorm als uitgangspunt nemen en transformaties ondergeschikt



Gevelbouw en Detail

Traditionele uitwerking:



Eigentijdse uitwerking:



Materialen

Criterium: toepassen van natuurlijke materialen (uitgezonderd riet) in een gedekte kleurstelling, passend bij de gekozen architectuur en de karakteristieken van het buitengebied



Inspiratiefolder als handvat voor ontwikkeling in het kader van de Rood voor Roodregeling

U wilt uw erf veranderen met behulp van de rood voor rood regeling. Hiervoor sluit u met de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst af. Daarin staan de afspraken om 'hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit' op uw erf en in de directe omgeving te krijgen. Na sloop en nieuwbouw moet de omgeving er nog beter uitzien!

Voor uw nieuwe plan moeten het welstandbeleid en bestemmingsplan tegelijk worden aangepast.

Waarom moet het welstandsbeleid worden aangepast voor uw plan? De 'gebiedsgerichte criteria' in de welstandsnota van de gemeente gaan uit van de bestaande toestand. Met nieuwe ontwikkelingen wordt geen rekening gehouden. En als wel sprake is van een nieuwe ontwikkeling wordt ervan uitgegaan dat deze moeten samenhangen met de bestaande (bedrijfs-) bebouwing op het erf. In het geval van Rood voor rood verdwijnt die bebouwing juist!

De gebiedsgerichte criteria zijn bovendien onvoldoende geschikt om de gewenste hoogwaardige kwaliteit te bereiken, die in de privaatrechtelijke overeenkomst is vastgelegd. Daarom zal zowel dit welstandsbeleid als het bestemmingsplan voor uw perceel door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld.

In deze folder vindt u inspiratie: hoe ziet dat er dan uit? De gemeente drukt de mogelijkheden van nieuwbouw op een erf in criteria uit. Deze criteria zijn op ontwikkeling gericht. De welstandstoets vindt plaats op grond van deze criteria. Als uw bouw- en erfinrichtingsplan voldoen aan de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit wordt de vergunning verleend. In uitzonderlijke gevallen kan het college van Burgemeester en Wethouders afwijken van het advies van de stadsbouwmeester door de toepassing van de hardheidsclausule in de welstandsnota van de gemeente.

Veel succes met uw plannen!

Hoe kunt u deze inspiratiefolder gebruiken?

In het buitengebied van de gemeentes Dinkelland en Tubbergen komen verschillende landschapstypen en erftypen voor. De gemeentes maken bij de nieuwe ontwikkelingen die gebruik maken van de rood voor rood regeling onderscheid tussen:

Oud landschap: kampenlandschap, essenlandschap en maten- en flierenlandschap;
Jong landschap: heide- en veenontginningenlandschap.

In welk gebied uw woning wordt gebouwd, kunt u in onderstaande kaart bepalen.

Deze folder geeft zowel voor het oude als het jonge landschap weer welke erftypen daar voorkomen, wat de bedoeling (ambitie) van de gemeente is en hoe de bebouwing eruit mag zien. Om een volledig overzicht krijgen van uw mogelijkheden is het verstandig de volgende stappen te doorlopen:

1. Bekijk op de kaart in welk landschapstype uw ontwikkeling zich bevindt.
 2. Bekijk het schema en bepaal welk erftype u kiest voor uw ontwikkeling.
 3. Neem kennis van de ambitie van de gemeente voor het landschapstype waarin uw erf zich bevindt.
 4. Stem het uiterlijk van uw woning af op de afbeeldingen bij de onderwerpen hoofdvorm, aan- en uitbouwen, transformatie, gevelopbouw en detail.
 5. Gebruik materialen die worden getoond bij het onderwerp materialen.
- Opgemerkt wordt dat elke locatie en elke opgave anders is waardoor maatwerk per locatie van groot belang is. Deze folder is toepasbaar wanneer één woning wordt toegevoegd. Bij twee of meer woningen is aanvullend locatiespecifiek welstandsbeleid denkbaar.

Het verdient aanbeveling om in een zo vroeg mogelijk stadium, voordat u een aanvraag om omgevingsvergunning indient, gebruik te maken van het spreekuur van de stadsbouwmeester bij de gemeente. Dit kan al met een eerste schets van het gekozen erftype en hoofdvorm van de gebouwen aan de hand van de inspiratiebeelden in deze folder. U kunt hiervoor een afspraak maken bij de publieksbalie van de gemeente.

