

Buitenkans 2010

Gids voor het
buitengebied

Inhoud

Proloog

1. Inleiding

- 1.1. Waarom Buitenkans, een gids voor het buitengebied? 7
- 1.2. Ambitie: grijp die Buitenkans! 8
- 1.3. Doel van de gids 8
- 1.4. Wie gebruikt de gids? 8
- 1.5. Relatie met landinrichting 9
- 1.6. Buitenkans breed gedragen 9
- 1.7. Leeswijzer 10
- 1.8. Evaluatie 11

2. Werkschema

3. Ruimtelijke kwaliteit. Landschap en ansichten

- 3.1. Inleiding 19
- 3.2. Ontstaansgeschiedenis van het landschap 21
- 3.3. Beeldstructuurkaart 23
- 3.4. Landschapstypenkaart en koesteransichten 25
- 3.5. Landschapsvisie en ontwikkelansichten 39
- 3.6. Stadsranden 48

5

4. Beleidskaart en beleidsonderwerpen

- 4.1 Inleiding 51
- 4.2 Locatiegebonden beleidsonderwerpen 52
 - 4.2.1. Het oude cultuurlandschap 52
 - 4.2.2. Ecologische kerngebieden 52
 - 4.2.3. Beken 53
 - 4.2.4. Gebieden met het accent recreatie 54
 - 4.2.5. Stadsrandzone 54
 - 4.2.6. Wegenstructuur en parkeren 55
 - 4.2.7. Recreatieve paden 55
- 4.3. Niet-locatiegebonden beleidsonderwerpen 56
 - 4.3.1. Verstedelijking van het buitengebied 56
 - 4.3.2. Landbouw 56
 - 4.3.3. Rood voor rood 56
 - 4.3.4. Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) en nevenactiviteiten op agrarische bedrijven 60
 - 4.3.5. Rood voor groen 64
 - 4.3.5.1. Nieuwe landgoederen 64
 - 4.3.5.2. Rood voor groen in de stadsrand 68
 - 4.3.6. Bebouwing op bestaande landgoederen 70
 - 4.3.7. Kamperen 71
 - 4.3.8. Inhoud woningen 72
 - 4.3.9. Beheer landschap 73

5. Planologische procedures

- 5.1. Gids en bestemmingsplan Buitengebied 75
- 5.2. Planschade 76

Bijlage - Begrippenlijst

78

Ingezonden foto's: wat vond u mooi?



Bruninksaan - Christel Rouwhof



Erve Kwinkeler - Arie Nieterink



Glanerbrugweg - Janine de Haan



Helmerstraat - Tonnie Wolf



Hof Espelo - H.J. de Wolf



Smalenbroek - Joop Keppels



Smalenbroek - Christel Rouwhof



Usselerveldweg - Angela Rijnhart



Wissinksmolen - Bert de Vos

Buitenkans 2010

Proloog

Voor u ligt de Gids Buitengebied Enschede. We zijn trots op deze gids, die voor ons en u de waarden van het Enschedese buitengebied laat zien en begrijpelijk maakt.

De gids wijst u en ons de weg in het buitengebied. De gemeente kan ruimtelijke ingrepen toetsen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en u kunt inspiratie en kennis opdoen voor uw plannen. De gids maakt ontwikkelingen mogelijk, die kunnen bijdragen aan het handhaven en versterken van de kwaliteiten van het buitengebied.

Het landschap rondom Enschede is divers en rijk aan natuur en historie. Het kent een lange ontstaansgeschiedenis en heeft voor vele mensen grote betekenis. De stad Enschede erkent deze publieke rijkdom van haar buitengoed, maar onderkent ook de wensen en problemen van de mensen die er werken en wonen. De Gids gaat ons helpen een evenwichtige afweging te maken tussen privé belang en publieke rijkdom. Wij denken dat privé belang en publieke rijkdom samen op kunnen gaan en dat daardoor ook in de toekomst het buitengebied prachtig blijft.

Veur oe ligt de Gids Boet'ngebied Ènske. Wie bint onmeunig trots op dizz'n Gids, woarin wie loat seen wat Ènskes plattelaand zo schier maakt. Wie könt d'r inkiek'n as wie wilt zegg'n of wie iets good vindt of nich. En ie könt d'r inkiek'n as zodaj wet waj mot doen om oe plan te loat'n lukk'n. Wie hebt 'n 'prachtig gebied hier met oale boerderien, vøl plaant'n en dier'n en alle leu holt d'r van. De stad Ènske wil geern dat dat zo blif, mè wie wilt ok dat d'r wat kan gebeur'n. De Gids geet oons doarbie help'n



Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1. Waarom Buitenkans, een gids voor het buitengebied?

Het Enschedese buitengebied is de laatste jaren in toenemende mate onder de aandacht gekomen. Na jarenlang in relatief rustig vaarwater zijn huidige vorm te hebben gekregen, is de afgelopen vijf jaar steeds duidelijker gebleken, dat er behoefte is aan meer bewegingsvrijheid. Landbouwbedrijven verdwijnen, bebouwing komt vrij en er wordt gezocht naar economische vernieuwing.

De gemeente krijgt veel aanvragen voor de realisering van nieuwe initiatieven. Tevens heerst er bezorgdheid om de mogelijke teloorgang van de waarden van het buitengebied. De Enschedeër houdt van het landschap om hem heen.

In 2005 is naar aanleiding van de toenemende dynamiek in het buitengebied de nota "Verkenning Toekomst Buitengebied" geschreven. Buitenkans, gids voor het buitengebied, is de vervolgstap daarop.

Er kan niet meer worden volstaan met het terughoudende beleid zoals dat in het bestemmingsplan Buitengebied 1996 is neergelegd. Door de provincie en het rijk zijn de deuren naar meer mogelijkheden voor het platteland opengezet. Ook wij zien het bieden van nieuwe mogelijkheden als een impuls voor het buitengebied, waarbij we tegelijkertijd wel moeten waken over de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden.

In de "Verkenning Buitengebied" is al aangegeven, dat ontwikkelingen kansen voor het buitengebied kunnen zijn, kansen die moeten leiden tot economische draagkracht, maar ook tot een grotere publieke rijkdom in de vorm van natuurschoon, cultuurhistorie, rust, duisternis, biodiversiteit en de toegankelijkheid. Met Buitenkans, gids voor het buitengebied, kunnen deze ambities vorm krijgen.



Voorbeelden details

Ook details zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Details als verlichting, erfverharding en hekken. Daarom hebben we verspreid door de gids voorbeelden gegeven van details die we goed vinden passen in het buitengebied en details waar we minder enthousiast van worden.

1.2. Ambitie: grijp die Buitenkans!

Het buitengebied van Enschede kenmerkt zich door een afwisselend landschap met grote landschappelijke, historische en ecologische waarden. Het is een typisch Twents verweingslandschap: een mix van landbouw, bosbouw en natuur op een voor Nederland relatief reliëfrijke ondergrond - de stuwwal - bepaalt het aanzien. De aanwezigheid van de vele landgoederen en hun hoge esthetische kwaliteiten voegen daar een extra Enschedese dimensie aan toe.

Wij willen de huidige waarden en identiteiten bewaren en deze richtinggevend laten zijn bij ontwikkelingen en initiatieven. Of, anders gezegd:

het Enschedese buitengebied moet:

- ▶ Kwalitatief hoogwaardig zijn in de zin van landschappelijke identiteit en diversiteit, beleefbaar cultureel erfgoed en grote ecologische waarden.
- ▶ Vitaal en leefbaar zijn met voldoende perspectieven voor de landbouw en andere economische activiteiten.
- ▶ Beleefbaar en toegankelijk zijn voor de Enschedese stedeling en andere bezoekers.
- ▶ Een gebied zijn waar men rust, ruimte, stilte en duisternis kan ervaren.

1.3. Doel van de gids

Buitenkans, gids voor het buitengebied, is opgesteld om uitvoering te kunnen geven aan bovengenoemde ambitie om meer mogelijk te maken in het buitengebied en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De gids is het instrument om sturing te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Ruimtelijke kwaliteit is daarbij leidend.

Hoe werkt dat?

Buitenkans, gids voor het buitengebied, gaat na of nieuwe ideeën, ontwikkelingen of initiatieven ook echt verbeteringen zijn. De gids stelt drie vragen:

- Willen we in principe aan een plan medewerking verlenen; past het in onze visie/ ons beleid (hoofdstuk 4).
- Hoe moet het landschap, een huis, een schuur, etc. eruit zien: de ruimtelijke kwaliteit (hoofdstuk 3).
- Hoe gaan we met een initiatief om: het proces oftewel de werkwijze (hoofdstuk 2).

Deze drie aspecten hangen onderling samen. Om ruimtelijke kwaliteit te bereiken is het van belang een aansprekende visie te hebben, alsook veel aandacht voor het proces. Daarnaast dienen de randvoorwaarden duidelijk te zijn. Binnen dat geheel is het mogelijk om het maatwerk, dat nodig is om ruimtelijke kwaliteit leidend te laten zijn, uit te voeren.

Aan de onder 1.2 geformuleerde ambitie wordt overigens ook door andere instrumenten dan de gids uitvoering gegeven, zoals b.v. door de landinrichting (zie paragraaf 1.5) en door het beheer van de openbare ruimte in het buitengebied.

1.4. Wie gebruikt de gids?

De gids is bedoeld voor grofweg twee groepen gebruikers:

1. Iemand met een plan moet zelf de gids kunnen gebruiken om een eerste indruk te krijgen of het 'past'. Heeft het plan kans van slagen? Wat moet er gebeuren om het plan kansrijk te maken?
2. Gemeentelijke medewerkers gebruiken de gids om initiatieven te toetsen en te beoordelen.



Twentsche landdag

De gids moet daarbij geen rem, maar juist een bron van inspiratie zijn! Enthousiasme is de echte motor achter een plan. Daar willen we ook aan bijdragen.

1.5. Relatie met Landinrichting

In 2000 is voor het zuidelijk gedeelte van het buitengebied van Enschede door Gedeputeerde Staten het herinrichtingsplan Enschede-Zuid vastgesteld. Op dit moment (2010) is het herinrichtingsplan in uitvoering. Dat betekent, dat landbouwgronden worden herverkaveld, zodat agrarische bedrijven beschikken over een grotere huiskavel (een kavel bij de boerderij) en over minder verspreide veldkavels. Verder worden onder andere nieuwe natuurgebieden aangelegd, wordt het landschap verbeterd, worden beken verlegd en natuurlijker aangelegd, worden fiets-wandel- en ruitpaden aangelegd en wordt de inrichting van de stadsrand verbeterd.

Voor het noordelijk gedeelte van het buitengebied is in 2008 het herinrichtingsplan Enschede-Noord vastgesteld en vervolgens in uitvoering genomen.

Buitenkans, gids voor het buitengebied, kan belangrijke richtlijnen meegeven voor de uitvoering van de herinrichtingsplannen, in het bijzonder de onderdelen over ruimtelijke kwaliteit. Dat geldt bijvoorbeeld voor de wijze waarop het landschap wordt verbeterd en nieuwe natuur wordt aangelegd.

Aan de andere kant kan de Gids een bijdrage leveren aan de uitvoering van de herinrichtingsplannen, bijvoorbeeld bij de aanleg van nieuwe landgoederen, (30% of 50% van de nieuwe landgoederen dient te bestaan uit nieuwe natuur). Al met al versterken de Gids en de herinrichtingsplannen elkaar.

1.6. Buitenkans breed gedragen

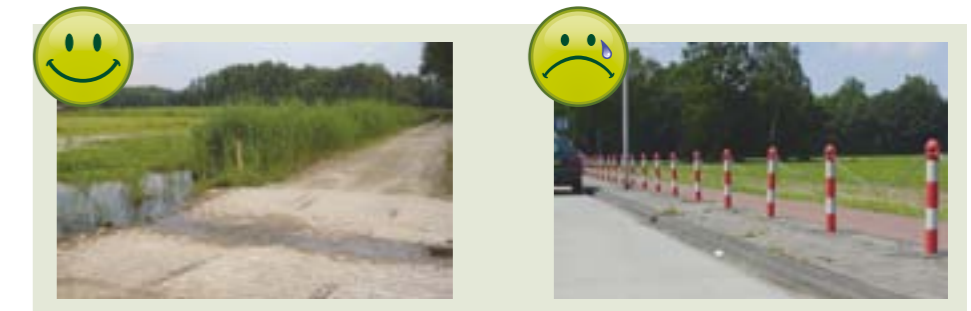
De gids is in samenwerking met diverse organisaties, groeperingen en initiatiefnemers tot stand gekomen. Dat kreeg vorm op verschillende manieren:

1. Alle indieners van een initiatief in het buitengebied en de belang-en gebiedsorganisaties in het buitengebied kregen uitleg over de nieuwe werkwijze. Zij oefenden hiermee met een rollenspel en concrete initiatieven (juli 2006, Lonneker).
2. We hebben de nieuwe werkwijze in een drietal proefgebieden getest.

We toetsten de initiatieven in die proefgebieden in een workshop, samen met de initiatiefnemers, aan de werkmethode en aan het ruimtelijk beeld.

3. We presenteerden de ideeën over de gids tijdens de Twentsche Landdag (20.000 bezoekers) in het Ledeboerpark in september 2006.
4. Inwoners van Enschedese zonden een foto van hun mooiste buitengebied plek in.
5. We openden een website op www.enschede.nl met informatie over de gids en de ingezonden foto's. Een selectie van de ingezonden foto's vindt u als fotocollage in de Gids.
6. Diverse organisaties en groeperingen (Groen Beraad, Stichting voor Duurzame Plattelandsontwikkeling, Overleg van marktpartijen in de woningbouwsector) kregen presentaties en konden hun mening geven.
7. Leden van de gemeenteraad kregen een presentatie over de ideeën over de gids. Zij discussieerden over een aantal actuele onderwerpen en zij zijn rondgeleid langs een aantal plaatsen in het buitengebied.
8. De provincie, omliggende gemeenten, Landschap Overijssel en het Oversticht kregen soortgelijke presentaties.
9. Een gemeentelijke projectgroep begeleidde de totstandkoming van de gids. In de projectgroep waren de afdelingen ruimtelijk beleid, bestemmingsplannen, ontwerp, vergunningen, handhaving en milieu vertegenwoordigd, allen beoogde gebruikers van de gids.
10. Met diverse andere afdelingen zijn gesprekken gevoerd.
11. De concept-gids is in een lunchbijeenkomst gepresenteerd aan belangstellende medewerkers van de gemeente.

Bestratingsdetail "Natuurlijke materialen en ingetogen kleuren"



Deze inbreng leverde veel waardevolle opmerkingen, verbeteringen en suggesties op. Daardoor is de gids een beter product geworden en daardoor kan deze ook op brede steun van de betrokken partijen rekenen. Dat is een voorwaarde om de gids te kunnen gebruiken, samen met initiatiefnemers. En alleen zo mag je positieve resultaten voor het buitengebied verwachten.

1.7. Leeswijzer

Na de inleiding (hoofdstuk 1) leest u in hoofdstuk 2 hoe met de gids gewerkt moet worden. Een schema geeft weer hoe initiatieven behandeld worden. Belangrijk daarbij is, dat het gesprek met initiatiefnemers zal worden gevoerd aan de hand van een aantal vaste ijkpunten.

De vraag, wat wordt verstaan onder ruimtelijke kwaliteit, wordt beantwoord in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk wordt de landschappelijke identiteit inzichtelijk gemaakt met - van grof naar fijn - beeldstructuurkaarten, landschapstypenkaarten en ansichtkaarten. Ansichten geven richtlijnen over hoe iets eruit moet zien. Voor de wat grotere initiatieven, zoals nieuwe landgoederen, worden ontwikkelingsperspectieven geschetst aan de hand van een landschapsvisie en ontwikkelansichten.



Hoofdstuk 4 bevat de belangrijkste beleidsonderwerpen in het buitengebied, zoals: rood voor rood, nieuwe landgoederen, rood voor groen, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en groene diensten in het buitengebied. In dit hoofdstuk komt vooral de vraag aan bod of iets kan en mag.

Hoofdstuk 5 tenslotte gaat over de zogenaamde planologische inpassing, bijvoorbeeld de wijze waarop de gids wordt vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied en welke procedures moeten worden gevolgd om een initiatief te realiseren.

1.8. Evaluatie

Op 23 juni 2008 heeft de gemeenteraad de Gids Buitenkans vastgesteld. De gids biedt veel ruimte voor het ontwikkelen van initiatieven in het buitengebied. En daar is veel belangstelling voor. Vooral voor wonen in karakteristieke schuren op erven, voor zorgfuncties op erven en voor kleinschalige recreatieve ontwikkelingen als landschapscampings en boerenappartementen is belangstelling. Ook zijn er veel rood-voor-rood initiatieven.

Al deze initiatieven zijn een impuls voor het buitengebied. Het zijn kansen, die moeten leiden tot een grotere economische draagkracht van het buitengebied, maar ook tot een grotere rijkdom in de vorm van natuurschoon, cultuurhistorie, rust, duisternis, biodiversiteit en toegankelijkheid.

Anderhalf jaar na vaststelling van de Gids Buitenkans door de gemeenteraad hebben we teruggeblikt op de eerste ervaringen, die we met de gids hebben opgedaan. Ervaringen die vooral voortkomen uit het toetsen van de talrijke initiatieven aan de gids en uit vragen over de gids. Aldus willen we vorm geven aan “learning on the job”. We zijn in het eerste anderhalf jaar al veel dilemma’s tegengekomen. Het werken met de Gids als methode om nieuwe initiatieven in het buitengebied te beoordelen is experimenteel. Onder het motto “minder regels meer ruimtelijke kwaliteit”, zijn we begonnen met het opstellen van de gids. Dat motto klinkt goed en we dragen dat principe een warm hart toe, maar de praktijk is, zoals zo vaak, weerbarstiger. Want de behoefte aan grenzen en afbakening doet zich ook gevoelen. Elke grens die we daarin opwerpen roept nieuwe vraagtekens op. Maatwerk, flexibiliteit, ruimte bieden tegenover het stellen van grenzen, regels en gelijkheidsbeginselen leveren op zijn minst veel discussie op. Meer proces, meer samen en dan ook meer vrijheid. Al bij het opstellen van de gids hebben we gesteld, dat dit een andere intensievere werkwijze veronderstelt. En daartoe is het loket buitengebied in het leven geroepen.

Inmiddels zijn de dilemma’s die we onderweg, vooral bij de behandeling van particuliere initiatieven, zijn tegengekomen aanleiding geweest om de gids op bepaalde onderdelen te wijzigen, aan te vullen, aan te scherpen of te verduidelijken.





Hoofdstuk 2

Werkschema

Hoe worden initiatieven behandeld?

Ruimtelijke kwaliteit loopt als een rode draad door Buitenkans, gids voor het buitengebied. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is gedetailleerd vastgelegd wat wel en wat niet mag. Maar dit bestemmingsplan biedt te weinig ruimte om antwoord te kunnen geven op de actuele ontwikkelingen. De gids beoogt meer ruimte te bieden.

Doorgaans begint dat met de vraag of de gemeente wel wil meewerken aan een initiatief of ontwikkeling. Daarom zijn in hoofdstuk 4 een aantal beleidsuitgangspunten en beleidskaders geformuleerd, waarin ten aanzien van een aantal beleids-onderwerpen de of-vraag wordt beantwoord.

Vervolgens zullen initiatieven vooral worden beoordeeld op hun effecten voor de ruimtelijke kwaliteit. Hoe zal een initiatief het buitengebied beïnvloeden en hoe kan dat desgewenst bijgestuurd worden? Het sturen op ruimtelijke kwaliteit vergt van adviseur en beslisser meer dan het toetsen aan harde regels en voorschriften. In plaats van zwart/witte beoordelingen zijn afwegingen op maat nodig. Daarom is een interactieve werkmethode ontwikkeld voor de behandeling van initiatieven. Het is de bedoeling dat de adviseur of beslisser het werkschema samen met de initiatiefnemer en eventueel met belangen- en/of gebiedsorganisaties doorloopt. Het werkschema bestaat uit drie onderdelen, in het schema 'gesprekken' genoemd.

Erfafscheiding "Liever hagen dan hekken"



Gesprek 1: intake

Gesprek 1 is het intakegesprek. Als het initiatief bijvoorbeeld betrekking heeft op een boerenerf komen in dit gesprek vragen aan de orde, als:

- ▶ Hoe ziet het erf er nu uit?
- ▶ Hoe ziet het erf eruit na realisering van het initiatief?
- ▶ Wat is het programma van het initiatief? Wat houdt het initiatief in?
- ▶ Hoe is het initiatief georganiseerd? Hoe wordt het uitgevoerd?
- ▶ Wat is het perspectief? Hoe zal bijvoorbeeld het erf over 10 jaar er uitzien?

In dat eerste gesprek wordt tevens gekeken of het initiatief betrekking heeft op een beleidsonderwerp, waarover in hoofdstuk 4 beleid is geformuleerd. Als dat zo is, moet het initiatief eerst worden getoetst aan dat beleid, alvorens tot gesprek 2 wordt overgegaan.

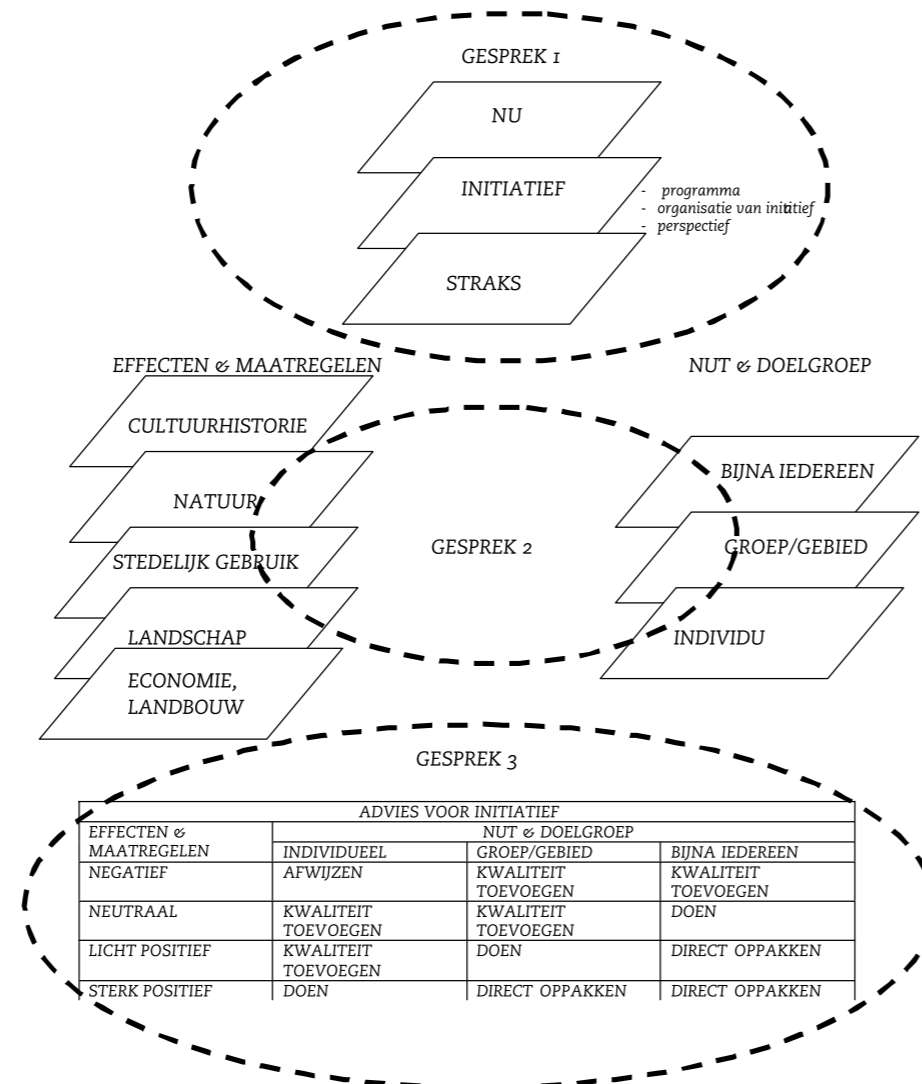
Gesprek 2: verdieping

In gesprek 2 wordt samen met initiatiefnemers gekeken welke effecten het initiatief heeft op cultuurhistorie, natuur, stedelijk gebruik (b.v. de recreatieve gebruiksmogelijkheden), landschap, economie, landbouw, sociale onderwerpen en sectoraal beleid. En welke maatregelen initiatiefnemer treft ten behoeve van genoemde aspecten. Behalve de effecten en de maatregelen zijn ook het nut van een initiatief en de doelgroep van belang. Wie heeft belang bij een initiatief? Wie heeft er baat bij? Gaat het alleen om een individueel belang? Of heeft een groter gebied of een grotere groep er belang bij. Of wellicht de gehele gemeente? Wordt bijvoorbeeld door het initiatief gemeentelijk beleid uitgevoerd?

Gesprek 3: beoordeling

In gesprek 3 wordt - in principe ook weer samen met initiatiefnemer - het advies voorbereid. Een matrix geeft het resultaat van de beoordeling van effecten, maatregelen, nut en doelgroep weer. Als bijvoorbeeld een initiatief negatief scoort op effecten en maatregelen en er staat slechts een individueel belang tegenover, dan zou het initiatief in principe moeten worden afgewezen.

Afbeelding 1: Werkschema voor initiatieven Buitengebied



Afbeelding 2: Effecten en maatregelen uitgewerkt

Cultuurhistorie

Criterion (effecten op:)		Bijzondere pré's (maatregelen)
1. Karakteristiek erftype		Herstel karakteristiek erf
2. Karakteristieke panden of monumenten	Halszaak	Onderhoud/herstel karakteristieke panden
3. Cultuurhistorisch waardevol element		Onderhoud/herstel waardevolle elementen
4. Archeologische waarden		Archeologische waarden beleefbaar maken

Landschap

Criterion (effecten op:)		Bijzondere pré's (maatregelen)
1. Gebiedsidentiteit	Halszaak	Herstel/versterken identiteit landschap
2.		Afsluiten contract voor groene en blauwe diensten
3. Architectuur in relatie tot omgeving	Halszaak	Typerend tuinontwerp
4. Erf		Verbetering relatie erf/omgeving
5. Zichtrelaties		Verbetering zichtrelaties

Natuur

Criterion (effecten op:)		Bijzondere pré's (maatregelen)
1. Ecologische hoofdstructuur		Bijdrage aan realisering EHS
2. Rust, ruimte, stilte en duisternis		Bijdrage aan rust, ruimte, stilte en duisternis
3. Ecologische kerngebieden	Halszaak	Kwalitatieve en kwantitatieve verbeteringen
4. Ecologische verbindingzones		Bijdrage aan realisering; verbeteringsmaatregelen
5. Waterhuishouding:	Halszaak	Afsluiten contract voor blauwe diensten + inrichting
a. beken		drainerende maatregelen ongedaan maken
b. kwel- en infiltratiegebieden		Retentiegebieden aanleggen
6. Ecologische kwaliteit		Verhoging ecologische kwaliteit

Stedelijk gebruik

Criterion (effecten op:)		Bijzondere pré's (maatregelen)
2. Openstelling/toegankelijkheid		Aanleg recreatieve paden; openstelling; medegebruik; afsluiten contract voor groene diensten
3. Verkeer:		vermindering intensiteit
a. Verkeersintensiteit		verhoging veiligheid
b. Verkeersveiligheid		afname parkeerbehoefte
c. Parkeren		
4. Stadsranden	Halszaak	Bijdrage aan herinrichting stadsranden
5. Wonen (aantrekkelijke woonmilieu's)		

Economie/landbouw

Criterion (effecten op:)		Bijzondere pré's (maatregelen)
1. Productieomstandigheden landbouw	Halszaak	Bijdrage aan verbetering productieomstandigheden (andere) landbouwbedrijven, b.v. door verkoop/verpachten grond, verbetering van perceelsgrootte en perceelsvorm en kavelruil.
2. Bijdrage aan duurzame landbouw		Bijdrage aan ecologie, milieu, duurzame energie, klimaat en dierenwelzijn

Sociaal

Criterion (effecten op:)		Bijzondere pré's (maatregelen)
1. Leefbaarheid		
2. Zorg		
3. Milieu		Klimaatneutrale ontwikkeling

Sectoraal beleid

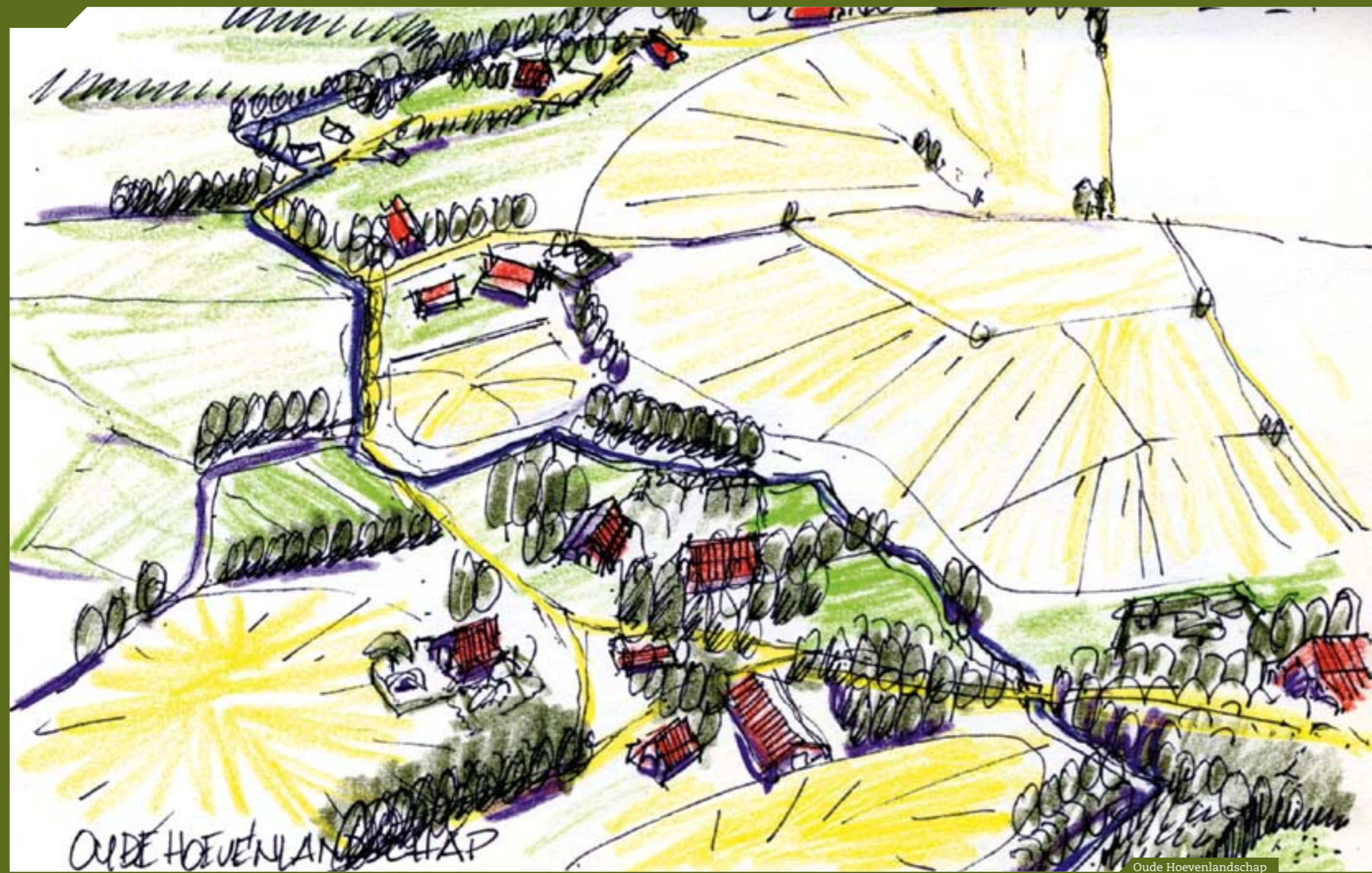
Criterion (effecten op:)		Bijzondere pré's (maatregelen)
1. Sectoraal beleid		Sectoraal beleid

Staat er een groter belang tegenover - bijvoorbeeld de realisering van een gewenste sociale functie - dan kan getracht worden door toevoeging van kwaliteit toch aan het initiatief medewerking te verlenen. Voor alle duidelijkheid: de matrix is een hulpmiddel voor het formuleren van een advies. Er mag geen absolute waarde aan worden toegekend. De aspecten cultuurhistorie, natuur, stedelijk gebruik, landschap, economie, landbouw en een aantal sociale onderwerpen zijn in de gids nader uitgewerkt. Bijvoorbeeld cultuurhistorie wordt gekeken wat de effecten van een initiatief zijn op een karakteristiek erftype, op een karakteristiek gebouw of op een cultuurhistorisch waardevol element, zoals een landweer, een oude houtwal of een kerkepad. Worden er herstellende of onderhoudende maatregelen getroffen? Binnen elk aspect moet de score positief of tenminste neutraal zijn. Alleen voor het aspect stedelijk gebruik kan een negatieve score worden geaccepteerd. De totaal-score - de score op alle aspecten - moet altijd positief zijn. Een aantal criteria is aangewezen als halszaak, omdat deze criteria een grote impact op de ruimtelijke kwaliteit hebben. Met het niet voldoen aan deze criteria worden als het ware de wortels van de ruimtelijke kwaliteit aangetast. Als een initiatief niet voldoet aan de criteria die als halszaak zijn aangewezen, kan alleen daarom al het initiatief worden afgewezen.

Met het werkschema kunnen initiatieven op een interactieve wijze worden behandeld en kan een goede en inzichtelijke afweging worden gemaakt tussen alle relevante belangen. Als op basis van deze gids het besluit is gevallen om aan een initiatief medewerking te verlenen, zal in veel gevallen nog een procedure nodig zijn om het initiatief daadwerkelijk te kunnen realiseren. Bijvoorbeeld een ontheffing van de voorschriften van het bestemmingsplan, een wijziging of herziening van het bestemmingsplan, een bouwvergunning en/of een milieuvergunning (omgevingsvergunning). Zie hierover ook hoofdstuk 5 van deze gids. Maar dan is al duidelijk dat de gemeente de initiatiefnemer steunt en zich hard zal maken voor het realiseren van de plannen.

Voor alle duidelijkheid merken wij op, dat uiteraard ook rekening dient te worden gehouden met sectoraal beleid van de gemeente (b.v. detailhandels-, horeca- en prostitutiebeleid) en met andere wettelijke kaders (b.v. Flora- en Faunawet, Natura2000 en de Natuurbeschermingswet).





Oude Hoevenlandschap

Hoofdstuk 3

Ruimtelijke kwaliteit. Landschap en ansichten

Richtlijnen voor ruimtelijke kwaliteit

3.1. Inleiding

Of een ontwikkeling wenselijk is of niet, laten we, zoals gesteld in hoofdstuk 1, afhangen van het effect op de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit heeft te maken met de landschappelijke verschijningsvorm, ecologie, rust en beleving. In dit hoofdstuk gaat het vooral over de landschappelijke verschijningsvorm. Het buitengebied van Enschede kenmerkt zich door afwisseling van kleinschalige agrarische gebieden met essen, grootschalige agrarische veldontginningen, bossen, beken en buiten plaatsen. Het huidige landschap is ontstaan in een lange periode van agrarische ontwikkeling en ontginning en daarnaast door landgoedontwikkeling door voornamelijk textielabrikanten. In paragraaf 3.2 gaan we dieper in op de ontstaansgeschiedenis, vanwege het belang daarvan voor het huidige landschap. In het buitengebied waren de ontwikkelingen minder dynamisch en intens dan in het stedelijk deel van Enschede. Mede daardoor zijn de verschillende landschappelijke identiteiten nog te herkennen, die samenhangen met de verschillende wijzen van ontginning en gebruik van gebieden. Maar zoals overal in Nederland, is het onderscheid tussen de verschillende landschapstypen wel kleiner geworden en daarmee het landschap uniformer.

Deze uniformering van het landschap willen we keren, door juist de verschillende identiteiten te verhelderen en daarmee de verschillen in het landschap te benadrukken. Dat staat aan de basis van onze visie op het landschap en daarmee aan onze visie op ruimtelijke kwaliteit. Het landschap zoals wij dat willen, is herkenbaar en tegelijkertijd afwisselend, herbergt veel ecologische waarden en weerspiegelt zijn geschiedenis.

Privé-verlichting “Onopvallende en functionele verlichting, geen sierverlichting”





Historische kaart 1900
Behorend bij paragraaf 3.2

Met behulp van dit hoofdstuk 3 kunnen de vragen over landschap en cultuur-historie uit het werkschema beantwoord worden. De hoe vraag is in de gids een zeer wezenlijke. Hoe wordt het land ingericht, hoe ziet een erf eruit? Daarom geven we hier in woord en beeld zo goed mogelijk antwoord op. Daarbij hanteren we twee perspectieven. Het eerste perspectief sluit direct aan op het huidige landschap en is vastgelegd in een landschapstypenkaart en op 'koesteransichten'. In het tweede perspectief bieden we meer ruimte voor vernieuwing van het landschap. Dit krijgt vorm in een landschapsvisie en ontwikkelansichten. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk besteden we extra aandacht aan de stadsrand, omdat daar bijzondere ruimtelijke opgaven liggen.

Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd:

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Ontstaansgeschiedenis landschap
- 3.3 Beeldstructuur(kaart)
- 3.4 Landschapstypen (kaart) en koesteransichten
- 3.5 Landschapsvisie en ontwikkelansichten
- 3.6 Stadsranden

3.2. Ontstaansgeschiedenis van het landschap

3.2.1. Inleiding

De vorm van het landschap weerspiegelt haar ontstaansgeschiedenis. Daarom is het belangrijk iets te weten van die ontstaansgeschiedenis. Deze geschiedenis komt voort uit een interactie tussen natuurlijke gesteldheid en menselijk handelen. Bepalend voor Enschede is de ligging gedeeltelijk op de stuwwal van Oldenzaal. Op de stuwwal ontspringen tal van beken, die in oostelijke richting naar de Dinkel en in westelijke richting naar de Regge stromen. Als gevolg van de ligging op en tegen de stuwwal zijn er veel hoogteverschillen. Slecht doorlatende bodemlagen (o.a. keileem) betekenen veel natte tot vochtige gronden, vroeger nog veel meer dan nu. Deze natuurlijke diversiteit staat nog steeds aan de basis van het landschap zoals wij dat nu kennen.

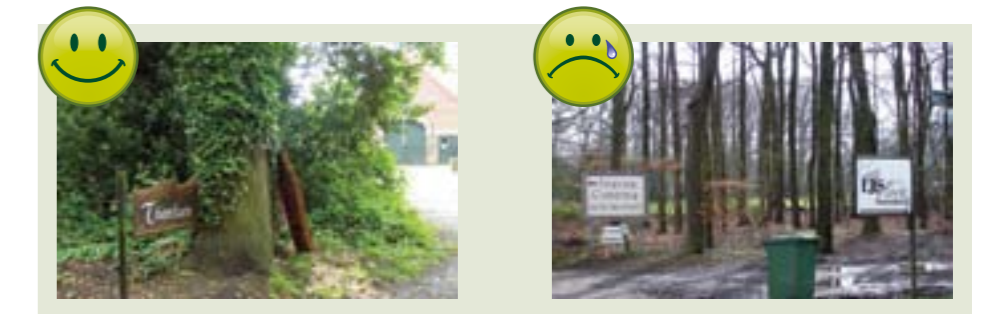
3.2.2. Het oude cultuurlandschap

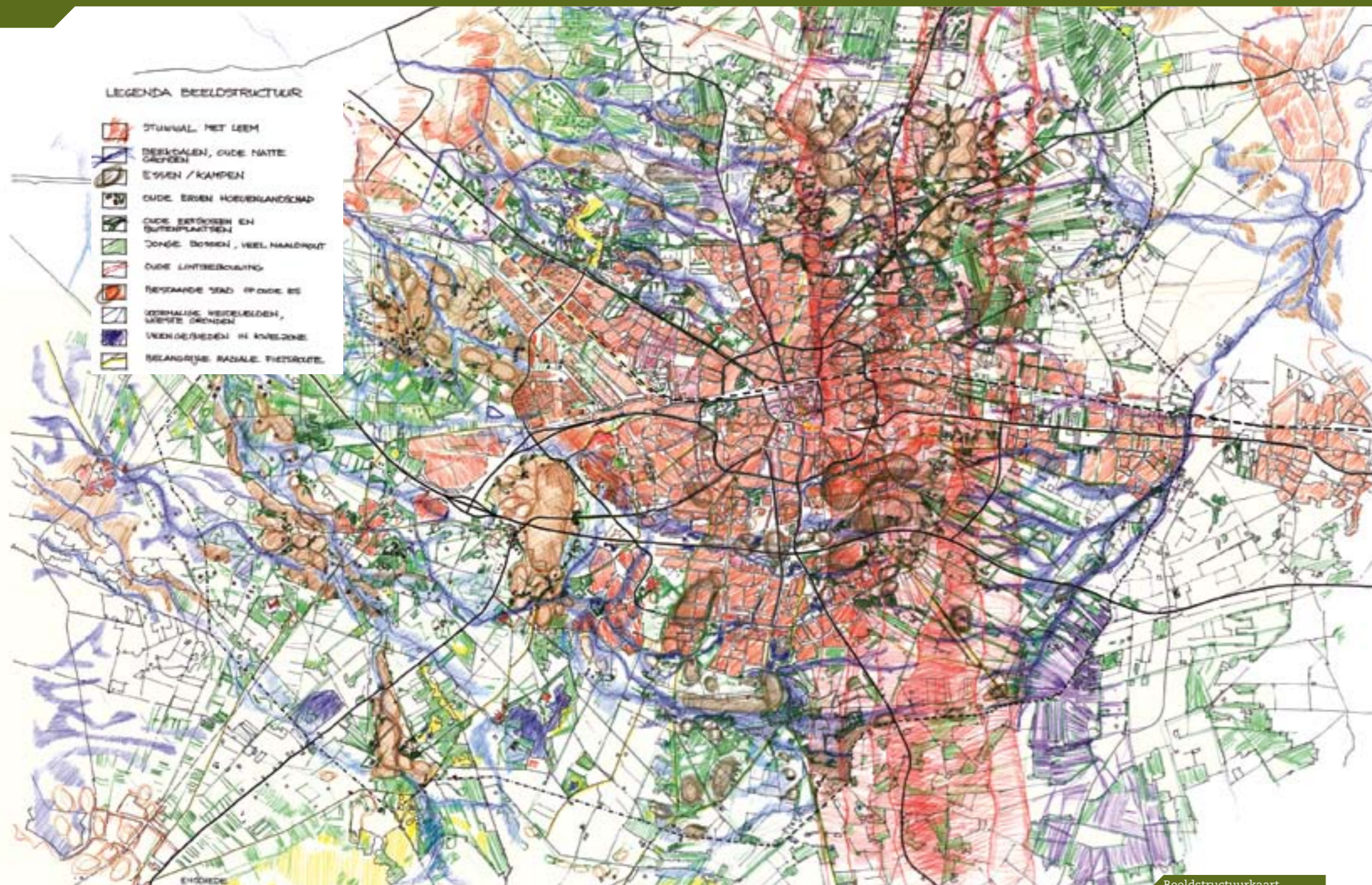
Hoewel het gebied rond Enschede al vanaf de prehistorie bewoond wordt, zijn pas vanaf de middeleeuwen permanente akkers op de hoger gelegen zandgronden in gebruik genomen. Deze dekzandruggen zijn van nature voedselarm en schraal. Om ze geschikt te maken voor de landbouw werd een systeem van plaggenbemesting toegepast (potstalsysteem). Op de woeste gronden in de omgeving liet men schapen grazen en werd heide geplagd. Plaggen vermengd met mest uit de potstal werden op de landbouwgronden gebracht. Hierdoor ontstonden karakteristieke dikke esdekken op de akkers. Naast de grote dekzandruggen werden ook kleinere dekzandkoppen in cultuur gebracht, de zogenaamde kampen. Zowel op de grote essen, die gezamenlijk in gebruik waren, als op de éénmansessen zijn deze eslagen te vinden. Rondom essen en kampen werden veekeringen aangelegd in de vorm van houtwallen of houtsingels. Die beschermden de landbouwgewassen tegen vee en wind. Dit patroon is nog altijd zichtbaar. Om het gebruik van de woeste gronden te reguleren verenigden de boeren zich in organisaties, die afspraken maakten over beweiding en afplagging van de woeste gronden. Deze organisaties werden in Twente merken genoemd. Voorbeelden in Enschede zijn de Eschmarke en de Lonnekermarke.

3.2.3. Het jonge ontginningslandschap

Aan het einde van de 19e eeuw kwam er na honderden jaren plaggenbemesting een verandering in het landbouwsysteem. Er kwam kunstmest op de markt, waardoor het bemesten met plaggen niet meer nodig was.

Reclame "Rustig, aangepast aan het buitengebied"





Beeldstructuurkaart
Behorend bij paragraaf 3.3

Voorheen hadden de markegerechtigden het gebruiksrecht op de woeste gronden die aan hun landbouwpercelen grensden (voor afplagging en beweiding). Deze rechten werden losgelaten, waardoor de gronden konden worden vrijgegeven. Veel rijke stedelingen hadden belangstelling voor die gronden. Zij zagen ze als een goede investering van hun (textiel)winsten en konden zo een buitenplaats of landgoed realiseren. Deze liggen verspreid en vaak op korte afstand rond de stad. Elke buitenplaats heeft zijn eigen stijl van (park)aanleg. Tevens beplantten veel grondeigenaren hun percelen met naaldbomen ten behoeve van de houtproductie. Na het rooien van de bomen op een aantal percelen werden de gronden geschikt gemaakt voor akkerbouw en beweiding. De grote ontginningen kwamen pas na een nieuwe modernisering in de agrarische sector, waardoor het mogelijk werd grotere oppervlakten grond mechanisch te ontginnen. Hierdoor trad zowel een bedrijfsmatige als een ruimtelijke schaalvergroting op.

3.2.4. Het hoogveenlandschap

Het Aamsveen in het zuid-oosten van de gemeente was vroeger van belang als veenwinningsgebied ten behoeve van de productie van turf. Hoewel zo'n zestig procent van het veen is verdwenen, heeft het landschap nog duidelijk de kenmerken van een veenlandschap. Het veen wordt afgewisseld met opslag van ruwe en zachte berk, ratelpopulier, wilg en zomereik.

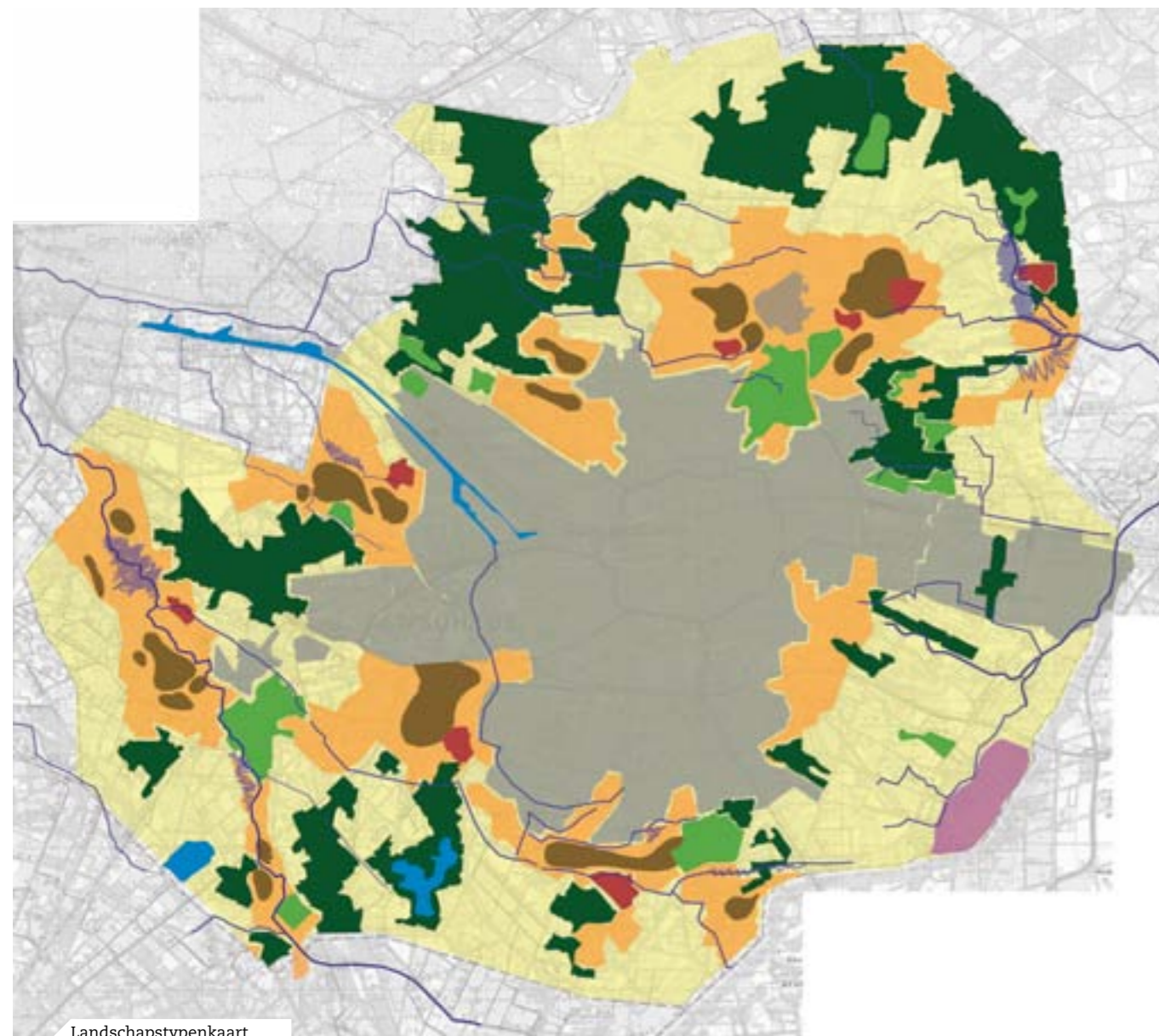
3.2.5. Het huidige landschap

Het huidige landschapsbeeld van de gemeente is zeer afwisselend. Dat komt door het reliëf, door de afwisseling van regelmatige en onregelmatige wegen- en kavelpatronen en door de afwisseling van open en besloten gebieden. Delen van de grote karakteristieke essen zijn verdwenen onder de uitbreidingen van de stad, zoals bijvoorbeeld de Noorder Esch. Ook de beplanting heeft vele veranderingen ondergaan. Enerzijds is veel beplanting verdwenen, zoals in de omgeving van Lonneker. Anderzijds is door nieuwe beplanting op de ontginningsgronden een zekere verdichting van het landschap opgetreden, onder andere in de Zuid Eschmarke. Verspreid over de gemeente liggen de diverse landgoederen en buitenplaatsen, die bestaan uit houtopstanden met daarin opgenomen opstallen, parken en bijbehorende erven.

3.3. Beeldstructuurkaart

De beeldstructuur staat aan de basis van de twee perspectieven - één die vooral voortbordurt op het huidige landschap (paragraaf 3.4) en één die meer vernieuwend is (paragraaf 3.5).

De beeldstructuurkaart is een getekende analyse van de onderliggende lagen in het landschap, aangevuld met veldkennis ter plaatse. De kaart is een beeldend communicatiemiddel om met elkaar te kunnen spreken over de onderdelen van en de samenhangen in het Enschedese landschap. De beeldstructuurkaart geeft gedetailleerde informatie over de verschijningsvorm van het landschap. De opbouw van het landschap uit de verschillende onderdelen, zoals bijvoorbeeld essen, beken, houtstructuren, bosjes en erven, wordt zichtbaar, evenals de samenhang van de verschillende onderdelen. De beeldstructuur is gebaseerd op de aanwezigheid van beekdalen en beeklopen, zoals die zijn te vinden op de geologische en geomorfologische kaarten. De bodemkaart, de historische kaart van 1900 en de huidige topografie geven aan hoe het landschap van het verre verleden (ongeveer de middeleeuwen) tot aan vandaag in gebruik is genomen. De kaart kijkt over de grenzen van de gemeente; het landschap houdt daar immers niet op. Voor een juiste analyse is de samenhang met het aanliggende gebied van belang.



Landschapstypenkaart
Behorend bij paragraaf 3.4

- LEGENDA
-  Beken en matenlanden
 -  Stedelijke bebouwing
 -  Oude hoevenlandschap
 -  Essen
 -  Boslandschap
 -  Buitenplaats
 -  Boerenlandgoed
 -  Hoogveenlandschap
 -  Veldontginning

3.4. Landschapstypenkaart en koesteransichten

In het buitengebied vinden we in verschillende gebieden vergelijkbare onderdelen van het landschap terug. Dit zijn gebieden met dezelfde kenmerken en een duidelijke eigen identiteit. Wij noemen dit landschapstypen. Na analyse van de beeldstructuurkaarten en met behulp van de "cultuurhistorische atlas" zijn de landschapstypen benoemd en op een nieuwe kaart gezet. Deze landschapstypenkaart vormt zo weer de basis voor de ansichten die allemaal een landschapstype of een onderdeel daarvan verbeelden.

De onderscheiden landschapstypen zijn:

- Oude hoevenlandschap met daarin de essen en oude erven.
- Landgoederen, te onderscheiden in buitenplaatsen, boerenlandgoed en boslandschap.
- Veldontginningen.
- Beken en matenlandschap.
- Hoogveenlandschap.

De kaart met landschapstypen en de koesteransichten dienen gebruikt te worden bij kleinere initiatieven die vooral het boeren erf en de directe omgeving aangaan. Initiatieven die een groter deel van het land inrichten, zoals bij nieuwe landgoederen, worden beoordeeld aan de hand van de landschapsvisie en ontwikkelansichten. (zie paragraaf 3.5)

Bij raadpleging van de koesteransichten dient men te bedenken dat de werkelijkheid meestal complexer is. Een indeling doet de werkelijkheid soms tekort. De beeldstructuurkaart kan dan extra informatie bieden, bijvoorbeeld in het grensgebied met een buurgemeente of daar waar twee landschapstypen samen komen. Ansichten vormen geen dictaat, maar zijn richtingaanwijzers voor ruimtelijke kwaliteit. Ze bieden ruimtelijke ingrediënten voor maatwerk. De ansichten zijn bedoeld als bron van inspiratie en als toetsingsinstrument bij de beoordeling van effecten van plannen op de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Behalve ansichten bevat deze gids ook beelden van de inrichting van het buitengebied op gedetailleerd niveau. Vele kleine zaken als verlichting, verharding, bermkanten, bebording etc. kunnen nogal bepalend zijn voor de uitstraling van een boeren erf en daarmee voor de karakteristiek van het landelijk gebied. We geven daarom,

verspreid door de gids, voorbeelden van details die ons inziens wel in het landelijk gebied passen en voorbeelden van zaken die daar niet passen. Tenslotte illustreren we met beelden dat koesteren niet betekent dat alles bij het oude moet blijven. Met inachtneming van de kenmerken van het landschapstype is vernieuwing van het landschap met respect voor het bestaande mogelijk.

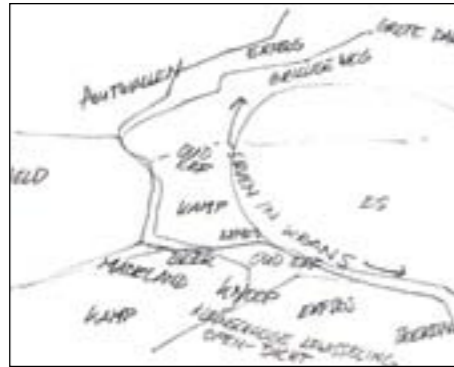
De koesteransichten

De koesteransichten geven in woord en beeld de karakteristieken van de verschillende landschapstypen weer. Daarmee definiëren ze zo goed mogelijk de landschappelijke identiteit. We noemen ze koesteransichten, omdat ze ingaan op de te koesteren aspecten van het huidig landschap. Op de ansichten is te zien wat de specifieke kenmerken van het landschapstype zijn. Een korte opsomming van de kenmerken, diverse schetsen, foto's en vogelvluchten geven helderheid over de identiteit van het landschap. Er zijn bovendien twee symbolen opgenomen, die aangeven van welke ontwikkelingen we 'blij' dan wel 'triest' worden. De koesteransichten vallen uiteen in algemene ansichten per landschapstype en daarbij behorende specifiekere ansichten over bebouwing als onderdeel van het landschapstype. Daarnaast is er voor burgerwoningen een aparte ansicht opgenomen. Burgerwoningen zijn niet gebonden aan een landschapstype.

We onderscheiden de volgende ansichten:

- 1 Oude Hoevenlandschap
- 2 Oude Hoevenlandschap - Oude erven
- 3 Landgoederen
- 4 Landgoederen - buitenplaatsen
- 5 Landgoederen - buitenplaatsen en bebouwing
- 6 Landgoederen - boerenlandgoed
- 7 Landgoederen - boslandschap
- 8 Veldontginning - algemeen en nieuwe erven
- 9 Beken en matenlanden
- 10 Hoogveenlandschap
- 11 Burgerwoningen

Ansicht 1 - Oude Hoevenlandschap



Het oude hoevenlandschap, of ook wel kampen/essenlandschap genoemd, is het oudste landschapstype.

De dragers zijn essen, kampen, oude erven (al dan niet geclusterd) en weidegronden langs beken.

De oude erven zijn zeer bepalende onderdelen en hebben een eigen ansicht gekregen.

Voorbeelden van essen zijn Lonneker, Usselo / Helmerzijde, Brunink, Eschmarke, Hogeland



Landschap kort beschreven

- Behalve op de essen: kleinschalige grillige verkaveling, deels omzoomd door houtwallen
- Essen zijn opvallende grote ruimten in het landschap
- Wegen veelal krom, kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf
- Beek kronkelend door het landschap
- Kampen (eenmansessen) aanwezig
- Bouwland hogerop, weiland bij de beek
- Afwisseling van coulissen (houtwal en lanen) en open ruimtes
- Microrelief door essen & kampen, soms in de vorm van steilrand



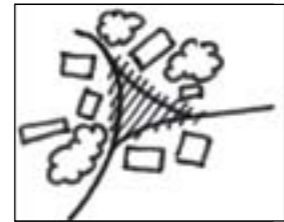
Landschap & bebouwing

- Oudste erven aan de rand van de es
- Erven geclusterd (knooperf) in krans rond een es, langs een beek of soms solitair
- Essen en kampen liggen hoger dan erven
- Dakvlakken over de es heen zichtbaar, wijkend achter de kim van de es of kamp
- Erven tegen een achtergrond van groen (bv. erfbos)
- Stap van openbaar naar prive via open tuinelement: boomgaard moestuin, haag of boomgroepen
- Het erf niet afgescheiden van de omgeving, een zichtbaar knooperf
- Erven binnen een cluster verbonden door groene elementen



Es

- Bolle, hoge ligging
- Zeer oud waardevol esdek
- Onbeplant, m.u.v. een enkele zeer oude boom
- Soms gedeeltelijk, soms geheel omgrensd door een rand van oude boerderijen, erfbossen en houtwallen
- Onregelmatige blokverkaveling, weinig verharde wegen
- Grote dakvlakken wijkend achter de kim van de es of de kamp
- Ontbreken van permanente perceelsscheidingen op es

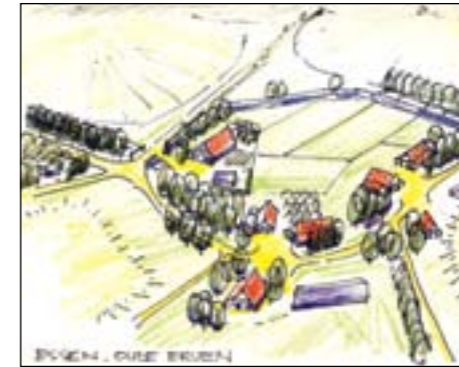
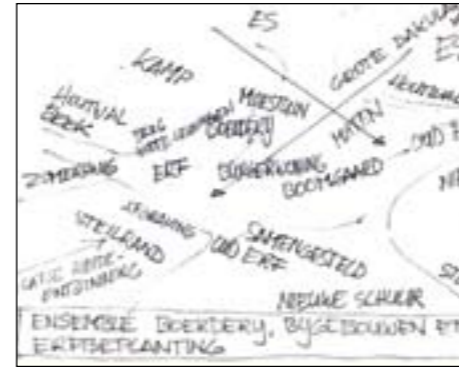


- Herstel oude groenstructuren
- Plekgewijs randen essen/kampen verdichten
- Verbetering historische erfinrichting / beplanting
- Verrassende doorkijkjes
- Verbetering toegang en beleving
- Beheer & onderhoud van landschapselementen
- Veiligstelling oude karakteristieke bebouwing
- Kamp / es met graan
- Inheemse boomsoort en korte gewassen
- Steilranden
- Versterken manifestering es door groen kant eromheen



- Grote volumes bos & grote open ruimtes
- Egalisering / vergraven es
- Rechtrokken percelen
- Lange rechte lijnen
- Stedelijke bouwvorm; niet ontworpen voor de plek
- Overdadige versiering
- Grote bouwvolumes naast het hoofdgebouw
- Verwijderen coulissenstructuur
- Kanaliseren beken
- Bomen, kwekerij, bebouwing of waterpartij op es
- Afsluiting van wegen over erven

Ansicht 2 - Oude Hoevenlandschap - Oude erven



Drie karakteristieke typen:

- Eserven in krans rondom een grote es.
- Ervencoluster (knooperven) nabij een es of kamp.
- Incidenteel solitaire oude erven bij oude kamp in jongere veldontginning op stuwwal.



Kenmerken

- Een samenhangend ensemble van boerderij (woonhuis en schuren) en erbepanting
- Grote museale kwaliteit; monumentale bomen & oude gebouwen
- Nonchalante groepering van gebouwen
- Voorant van de bebouwing van de weg af richting landerijen (kamp)
- Erfbos met eikenbomen



Bebouwing en erf

- Verskil in voor- en achtererf
- Geschiedenis afleesbaar in architectuur van de bebouwing
- Rode, soms grijze, grote dakgevels met witte daklijsten (en houten topgevels)
- Weinig afgebakende priveruimte
- Detailering cultuurhistorisch
- Functionele erfinrichting, weinig versiering
- Boomgaard, moestuin, hagen, eikenbos en een enkele solitair zijn kenmerkend
- Hoofdhuus en kop van de schuur kennen ornamentiek

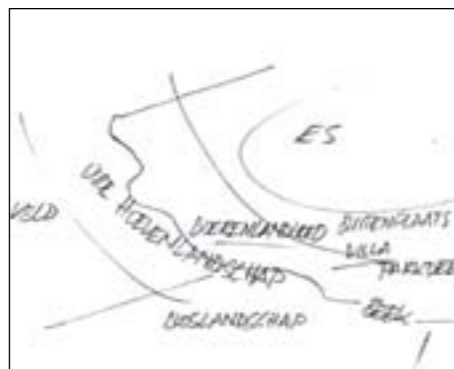


- Verbetering erfinrichting
- Historische kwaliteit verbeteren
- Gebruik inheems boomsoorten
- Versterking erbepanting
- Uitbouw erbepanting horend bij bebouwing (groene voet)



- Afgebakende prive-tuinen
- Afscheiding door hekken / hoge hagen
- Grote gazons
- Exoten als gekozen boomsoort
- Veel bouwkundige versiering
- Overdadig hekwerk, verlichting
- Buiten de schaal van het erf raken
- Verkleining tot burgererf

Ansicht 3 - Landgoederen



Voorbeelden in Enschede:

- Landgoed 't Welna
- Landgoed 't Hoge Boekel
- Landgoed Smalenbroek
- Landgoed Groot Stokhorst
- Landgoed Brunink



Korte beschrijving

- Een landgoed is in eerste instantie een economische eenheid, ruimtelijk gezien divers zowel binnen een landgoed als tussen de verschillende landgoederen
- Typerende onderdelen zijn soms samen terug te vinden

Landgoederen zijn als nieuwe identiteit op onontgonnen gebied gelegd of hebben zich bij hun ontstaan al gevoegd naar het agrarische cultuur-landschap.



We onderscheiden:

- Buitenplaats (parkdeel + villa)
- Boslandschap (bosbouw deel)
- Boerenlandgoed (soms villa) vooral agrarisch gebruik in ontworpen / esthetische setting

Een landgoed kan dus kenmerken in zich dragen van alle drie ruimtelijke eenheden



Ansicht 4 - Landgoederen- Buitenplaatsen



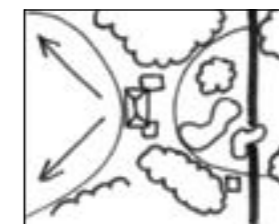
Buitenplaatsen zijn onderdeel van de ansicht Landgoederen. Enkele voorbeelden zijn:

- Het Stroot
- Het Zonnebeek
- Welna



Landschap kort beschreven

- Buitenplaats - esthetisch ontworpen ruimtelijke eenheid van landschap en gebouwen
- Het gebouw is een onderdeel van de ruimtelijke compositie
- Gekenmerkt door verschillen in voedselrijkdom en vochtigheid
- Ruimtelijke sequenties (kleinere en grotere samenhangende ruimtes) in een ontworpen ruimtelijke compositie
- Onderdeel van groter geheel, landgoed met boscomplexen, lanenstructuren en agrarische gronden
- Beperkte toegang van het privedeel, wel hoge beleefbaarheid
- Beleefbaarheid park en huis door zichtlijnen vanuit omgeving
- Doorgaande wandelroutes
- Onderdeel van grotere landschapsstructuur met stelsel van lanen en bossen, boomgroepen en solitaires
- Vastgehecht in z'n omgeving via de lanen en het bos
- De boomkeuze bestaat soms ook uit exoten



Bebouwing

- Hoofdmoot is groen, bebouwing ondersteunt het groen
- Samenhang en hiërarchie in de bebouwing; hoofdbebouwing aanwezig
- Bebouwing in groene lobben of kamers
- Landhuis gecomponeerd als decorstuk in de ruimteopbouw en heeft een hoge architectonische kwaliteit
- Huis met een aangelegd park, esthetisch ontworpen
- Herkenbare vormtaal (bv Engelse landschapsstijl)
- Beken vaak onderdeel van tuinontwerp
- Waterpartij aanwezig
- Ontworpen ensemble van gebouw en open ruimte



Duurzame instandhouding van het bos, het park en de landgoedbebouwing



Aantasting authentieke kenmerken landgoederen



- Verbetering toegankelijkheid en beleving
- Verbetering ecologische waarde
- Verbeteren van de zichtlijnen voor de omgeving
- Vorm van beheer welke gericht is op behoud v.h. park



- Stedelijke bouwvormen, niet ontworpen voor de specifieke plek
- Nieuwe gebouwen die het hoofdgebouw overstemmen
- Bebouwing die de ruimtelijke opzet van het park verstoort, doorbreking van ensemble
- Bebouwing die het landgoed opdeelt in stukken en niet ruimtelijk continu laat
- Aantasting historisch parkontwerp

Ansicht 5 - Landgoederen - Buitenplaatsen en bebouwing



Algemeen

- Ruimtelijk ensemble van gebouwen en buitenruimte met een samenhangend ruimtelijk stelsel van hoofdruimten en subruimten
- Park, bestaande uit boomgroepen, lanen, open ruimten, vijvers, bruggen en parkdetails.
- Locatie nieuwbouw dient logisch voort te komen uit het ruimtelijke ensemble; "alsof het er ooit gestaan heeft"
- Locatie nieuwbouw vooral in rand van het park
- Nieuwbouw aanzienlijk kleiner dan hoofdgebouw



Behoud eenheid

- Behoud eenheid parkgedeelte met omringend boslandschap
- Geen opdelingen in ruimte, 1 beheerder
- Garantie openbaar wandelpadenstelsel



Ontsluiting en zichtlijnen

- Ruimtelijke en functionele relatie met het hoofdgebouw
- Zelfde ontsluitingspatroon als het hoofdgebouw, via hoofdontsluiting is nieuwe bebouwing ontsloten
- Niet meer parkeerplaatsen dan bij het hoofdgebouw
- Zichtrelaties met het hoofdgebouw

Bij uitbreiding hoofdgebouw

- Schaal, verhouding en kleurstelling moeten zo zijn dat het hoofdgebouw bovengeschiedt blijft
- Uitbreiding laat hoofdgebouw in zijn waarde en heeft vormverwantschap
- Bouwvolume uitbreiding ondergeschikt aan volume hoofdgebouw
- Architectuur op niveau van het hoofdgebouw



Typen bebouwing bij nieuwbouw:



Tuinmanswoning



Portierswoning



Prielswoning



Belvédèrewoning



Folly



Koetshuis

Ansicht 6 - Landgoederen- Boerenlandgoed



Boerenlandgoederen zijn onderdeel van de Ansicht Landgoederen.

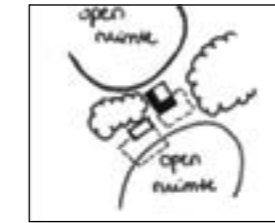
Enkele voorbeelden zijn:

- Het Brunink
- De Kuper
- Hof Espelo



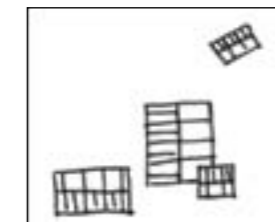
Landschap kort beschreven

- Landgoed in agrarische setting en gebruik, voegt zich naar agrarisch cultuurlandschap
- Veelal verwantschap met oude hoevenlandschap
- Grotere eenheden bos dan in louter agrarisch hoevenlandschap
- 19e eeuwse verkaveling nog aanwezig; intimiteit/kleinschaligheid van voor de ruilverkavelingen
- Er is een hoofdlaan aanwezig
- Goede toegankelijkheid
- Het erf middelpunt van een samenstel van agrarische gebruiksruides, een soort spin in een web
- Situering vd bebouwing doet mee in het ontwerp vh boerenlandgoed
- Open ruimtes en bebouwing vormen ensembles
- Ecologisch waardevol door afwisseling en diversiteit
- Enkele ontworpen landschapselementen, bv. lanen of boomgroepen



Bebouwing & erf

- Bebouwing heeft een agrarische uitstraling
- Geen siertuin maar een gebruikstuin; ondergeschikt aan open ruimtes binnen het landgoed
- Zwarte boomgroep centraal in de open ruimte
- Boomgaard & erfboos meestal aanwezig
- Bebouwingscluster staat aan het einde van de toegangslaan
- Een ensemble van gebouwen vormt de kern van het landgoed
- Verwantschap in bebouwing (dakvorm, kleur ed)
- Er is 1 hoofdmassa aanwezig met vazalgebouwen



- Gebouw verbetert ruimtelijke kwaliteit buitenplaats
- Herstel ontbrekende bouwsteen van het ruimtelijke ensemble
- Aansluiting op bestaande hoofdontsluiting
- Herstel parkontwerp
- In aandachttrekkende zin ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Geen tuin



- Ruimtelijk afgebakende tuin
- Exoten
- Slechte architectuur, opvallende kleurstelling
- Ontsluiting, los van hoofdgebouw

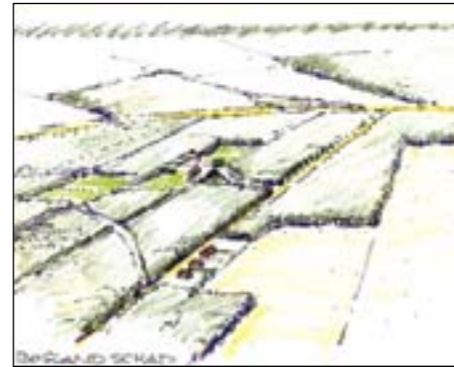


- Verbeteren ecologische waarde
- Verbeteren toegankelijkheid / beleving
- Combinatie van landbouw en natuur
- Beheer gericht op landbouw en kwaliteit



- Stedelijke bouwvormen
- Bouwvormen die het hoofdgebouw overstemmen
- 'Catalogusstallen'
- Ruimtelijke continuïteit doorbreken
- Nieuwbouw los van het ensemble

Ansicht 7 - Landgoederen - Boslandschap



Boslandschappen zijn onderdeel van de Ansicht Landgoederen.
Enkele voorbeelden zijn:

- Haagse Bos
- Lonnekerberg



Landschap kort beschreven

- Jonge ontginningen op voormalig woeste / heidegronden
- Bboslandschap met incidentele bebouwing aangelegd door textielfabrikanten i.v.m. jachtbosbouw
- Bossen in groot grondbezit, textielplantages
- Monoculturen, bosbouwkundig belang
- Door ouderdom en rust ecologisch waardevol
- Lange lijnen, bospaden en wegen hebben rechthoekig patroon
- Bebouwing is divers, voorbeelden: jachthutten, beheerderswoningen, enkele villa's, experimentele architectuurvormen



- Bosvilla is een bouwsteen



Bebouwing & erf

- Open ruimte in het bos
- Naar binnen gerichte plek, geen relatie met open landschap
- Open ruimte heeft functionele kenmerken, geen parkeerleg
- Bebouwing ligt los van de wegenstructuur
- Enkele bouwmassa, geen gebouwenklomp
- Meestal een poort op afstand van het huis
- Enkele subruimtes in het bos welke utilitair zijn ingevuld
- Ondergeschikte privetuin t.o.v. de functionele ruimtes
- Enkele solitaire bomen aanwezig



Ansicht 8 - Veldontginning- Algemeen en nieuwe erven



Veldontginningen komen in twee verschillende types voor:

- Natte veldontginning
- Veldontginning op stuwwal



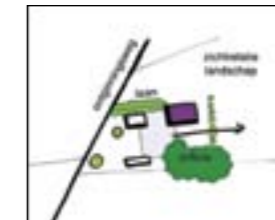
Landschap kort beschreven

- Rechte wegen, meestal bosrand of wegbeplanting in blikveld aanwezig
- Ingericht t.b.v. agrarisch gebruik
- Open karakter, rationale verkaveling, blokvormig / langwerpig
- Bossen blokvormig met strakke randen
- Zichtrelatie tussen huis en landschap, eenvoudig ontwerp
- Erfbeplanting is schakel tussen landschap en huis
- Vormgegeven overgang tussen privaat en publieke ruimte (tuin - haag / bosje / bosgroep - landelijk gebied)
- Vergezichten; voornamelijk gras en bouwland, soms heiderestanten
- Weinig bebouwing, los in de ruimte, gebouwen tasten openheid niet aan, grote ruimtematen
- Bebouwing ligt aan ontginningswegen



Bebouwing en erf

- Kleine laan vanaf weg naar woonhuis
- Toegangslaan van beperkte wegbreedte met inheemse bomen
- Visuele relatie tussen huis en ontginningsweg
- Jonge erven; regelmatig patroon van beplanting (erfbos - houtsingel - laan / boomgaard)
- Samenhang tussen de rationale verkaveling en de vorm van het erf
- Voorzijde woonhuis is op de weg georiënteerd
- Vorm van het erf is recht, rechte erfgrazen
- Setting van gebouwen is rechthoekiger (dan bij essen of oude hoeven)
- Zware boomgroep binnenin of naast erf bij oude erven
- Detaillering: sober, beperkte verhardingen, greppels en gras
- Tuin is een geleidelijke overgang: natuurlijke 'rand', scheiding dmv een haag/ heg
- Boerderij niet verstopt achter de tuin, grote dakvlakken zichtbaar vanuit landschap
- Grote keur aan boerderijtypen: oud - nieuw



- Ecologische waarde verbeteren
- Natuur verbeteren en versterken
- Levendige bosbeelden
- Wandelmogelijkheden
- Voorzichtig bosbeheer



- Toename van verkeer
- Licht- en geluidtoename
- Toename van bebouwing
- Ontwatering
- Maat- en schaalbeleving verkleinen
- Grote kapvlaktes



- Losse houtsingels en bomenrijen in lengterichting verkaveling
- Ecologische dooradering door beken en randenbeheer
- Verbetering erfinrichting / beplanting



- Schaalverkleining
- Grote volumes bos zonder open ruimtes
- Versiering met hekken etc. op erven
- Stedelijke detaillering
- Kronkelige vormen

Ansicht 9 - Beken en matenlanden



Beek neemt gedaante aan van passerend landschapstype:

- Zwaar beplant in oude hoevenlandschap
- Open of begeleid door productiebos in heideveenontginningen
- Beplante rand van es
- Recht kanaaltje door boslandschap en in veldontginning



Beken kort beschreven

- Gradientrijke situaties
- Beek vaak diepliggend, begeleid door hoge houtwal
- Soms broekbosjes aan de beek
- Beek vormt een ecologische verbingszone



Bovenloop

- Wellen, bronnen en herkenbare beekdalen

In Oude Hoevenlandschap

- Beek kronkelend maar niet vrij meanderend
- Percelen voegen zich naar de beek
- Beken veelal op perceelsrand
- Soms zwaar beplant
- Soms langs houtwal



Matenlanden kort beschreven

- Voormalige natte hooilanden
- Kleinschalige structuur
- Nat
- Aan beek



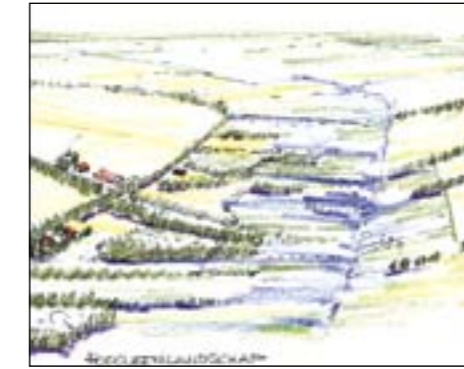
In Veldontginning

- Rechte lange stromen
- Diepere ontwatering
- Soms beplant

In Boslandschap

- Natuurlijke oevers
- Verloop is samenhangend met ontginning; soms recht, soms meanderend
- Heringericht --> meanderend

Ansicht 10 - Hoogveenlandschap



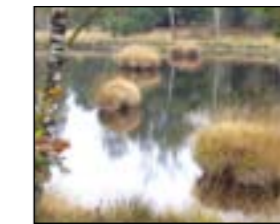
Hoogveenlandschap komt voor in het Aamsveen aan de natte stuwwalflank

- Kenmerkende natuurlijke begroeiing op oude veenrestanten



Landschap kort beschreven

- Ontginningspatroon zeer duidelijk in wegen en paden
- Zeer natte delen
- Veel natuurwaarden
- Afwisseling van open ruimtes en bos
- Rust, ruimte en 's nachts onverlicht
- Resten van oude veenontginningspatronen
- Rechte wegen
- Beekdal Glanerbeek herkenbaar door aanwezige weidjes



- Beekstelsysteem benadering
- Waterkwaliteiten verbeteren
- Oevers ecologisch beheren
- Versterken beleefbaarheid beek
- Water vasthouden in natuurgebieden
- Oorspronkelijke loop herstellen



- Dieper ontwateren
- Verontreinigen
- Rechttrekken
- Ingrepen zonder cultuurhistorisch besef



- Verbetering natuurwaarden
- Beleving + educatie



- Verstoring van de rust, stilte en duisternis
- Ingrepen in de waterhuishouding

Ansicht 11 - Burgerwoningen



Algemeen voorkomen

- Grote diversiteit van villa tot arbeiderswoning
- Rijtjes van 2 tot 6 tweekappers uit jaren dertig
- Solitaire tolhuizen, oude stationswoningen, cafe's, winkels e.d.
- Kleine tuindorpenachtige lintjes, soms ingehaald door de stad
- "Pensioenwoningen" van nabijgelegen boerenef
- Permanente bewoond geraakte recreatiewoningen in bos
- Nieuwe landhuizen



Typerend:

- Burgerwoningen zijn "te gast" in het landschap
- Kleine clusters, meestal lintjes tot solitair staand
- Meestal op heideontginning, aan rand hoevenlandschap
- Geen trottoir, geen officiële parkeerplaatsen aan de weg
- Losse bebouwingsstructuur, geen "stadse" rijtjeswoningen
- Meestal 1 bouwlaag, recreatiewoningen overwegend 1 soms 2 bouwlagen
- Landschap bovengeschikt, verscholen in het groen



Bebouwing en tuin

- Lintjes: Sterke scheiding voor-en achter
- Eenvoudige voortuin, doorlopen van bermgreppel
- Diepe achtertuin, eenvoudige voortuin
- Doorzetting laan aan weg
- Hagen van beperkte hoogte
- Lint kent eenheid in verscheidenheid, woningen overheersen elkaar niet
- Bij (vm) recreatiewoningen ontbreekt in principe de tuin, woning staat vrij in het bos
- Bladerdak loopt door, bos is bovengeschikt
- Villa's hebben een parkachtige tuin, deelsluitmakend van de landschapsstructuur



Kansen & mogelijkheden binnen koester-ansichten



nieuwe landgoederen, versterken kleinschaligheid



ontginningslandschap aangekleed



versterken oude hoevenlandschap



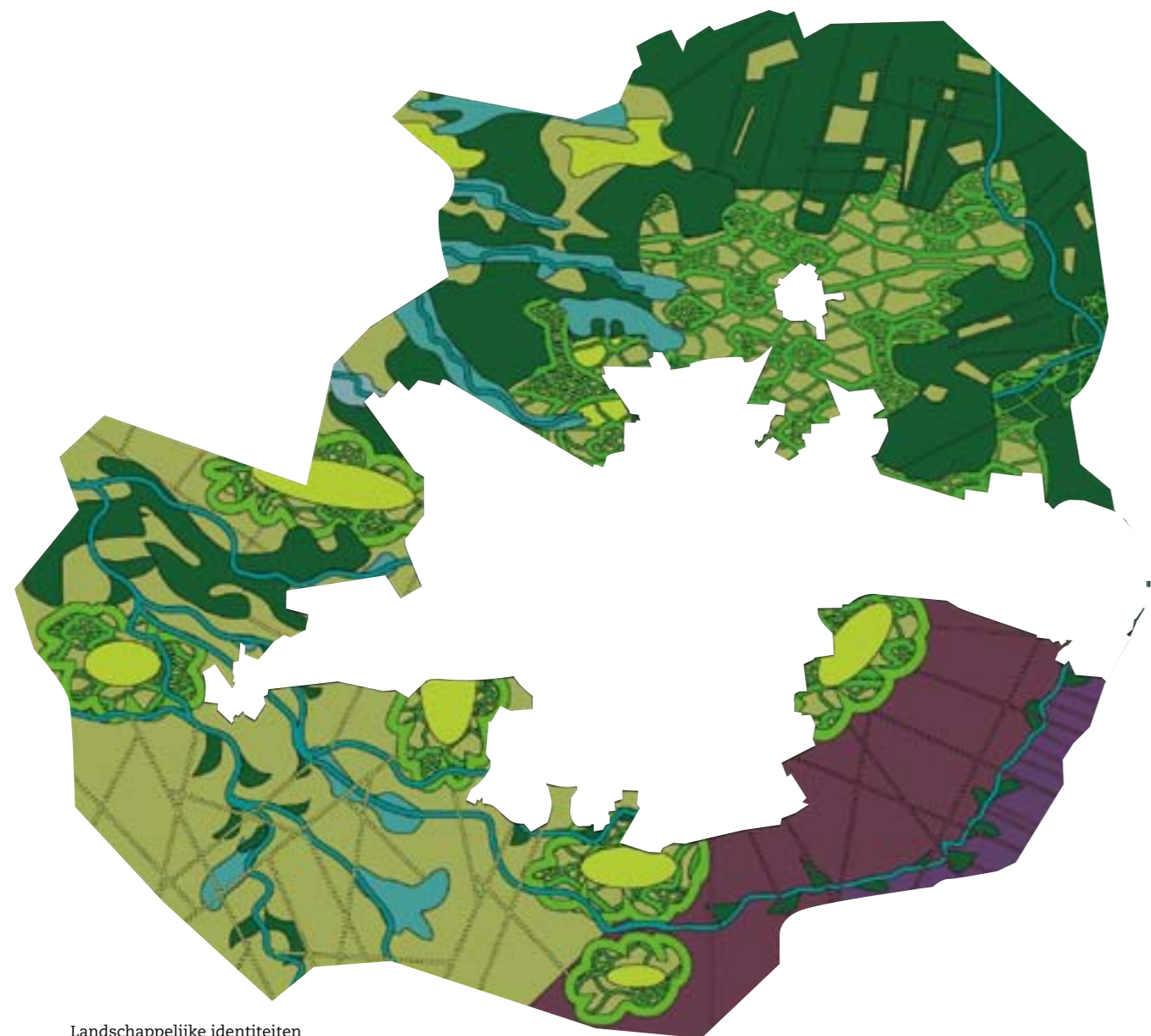
versterken veldontginningslandschap










- Doorgaande landschappelijke lijnen handhaven bijv. laan, grasberm, greppel
- Verscholen in het landschap
- Inheems beplantingsassortiment
- Instandhouding bladerdak bij woningen in het bos
- Bij (vm) recreatiewoningen een "bostuin", onderdeel bos
- Hagen en grote bomen die het gebouw inkaderen maar niet verstopen



- Verstoring landschappelijke continuïteit, onderbreking zichtlijnen
- Onderbreking laan en bos
- Tuinen die omgeving beïnvloeden
- Uitzonderlijke schaal van enkele woning tussen de rest
- Disharmonie met andere huizen
- Overwoekering door bijgebouwen
- Veel verlichting, opzichtige buitenreclame
- Bij (vm) recreatiewoningen een open tuin in het bos



-  't Veen
-  de Heide
-  't Kant
-  't Veld
-  't Waterbos
-  't Mozaïekbos
-  de Beken

Landschappelijke identiteiten
Behorend bij paragraaf 3.5

3.5 Landschapsvisie en ontwikkelansichten

Ruimtelijke plannen die ontwikkelingen op microschaal (erf en directe omgeving) beogen, hebben te maken met de koesteransichten (3.4). Echter met het beleid uit de gids maken we ook het aanleggen van nieuwe landgoederen en rood voor groen in de stadsrand mogelijk. Daarbij gaat het zowel om het toevoegen van nieuwe bebouwing als om het daadwerkelijk inrichten van landbouwgronden voor natuur en landschap. Nieuwe bebouwing dient altijd gepaard te gaan met bouwen aan het landschap. Dit noemen wij landschapsbouw. Landschapsbouw versterkt het landschap en de natuurwaarden. Bij het aanleggen van nieuwe landgoederen en bij rood voor groen in de stadsrand verandert er veel meer in het landschap dan bij de plannen die het erf en directe omgeving betreffen. Voor deze plannen is dan ook een landschappelijk perspectief ontwikkeld, dat verder gaat dan behoud van de bestaande identiteiten. Dit landschappelijk perspectief is tot stand gekomen door op een hoger schaalniveau de identiteit van het landschap vast te stellen. Deze staan aangegeven op de kaart landschappelijke identiteiten. Inspiratiebron voor deze identiteiten is het Enschedese culturele erfgoed.

De nieuwe identiteiten borduren voort op de bestaande landgoederen en buitenplaatsen, op de kenmerken van het oude kleinschalige kampen- en essenlandschap en grijpt deels terug op het woeste land van voor de grote veldontginningen. Ook beken en het huidige boerenland zijn inspiratiebron voor een nieuwe identiteit. Het nieuwe landschappelijke patroon is minder fijnmazig en de verschillende identiteiten zijn sterk en herkenbaar. Op basis van de kaart landschappelijke identiteiten die vooral een analyserend en illustratief karakter heeft, is een landschapsvisie gemaakt. Hierop zijn de verschillende identiteiten gebonden aan de topografische ondergrond. Deze kaart geeft aan welk type landgoed ontwikkeld dient te worden. De bij de landschapsvisie behorende ansichten verduidelijken de nieuwe identiteiten

De nieuwe identiteiten zijn:

1. 't Kant

Een kleinschalig landschap van essen, kampen, houtwallen en boerenerven. Dit type landschap valt vrijwel samen met het oude hoevenlandschap. Met hier en daar een uitbreiding over stukjes veldontginning. Dit al zeer oude landschap is zo waardevol,

dat het onmiskenbaar een eigen identiteit draagt. Landschapsbouw betreft hier vooral herstel en versteviging van de kenmerken van het oude hoevenlandschap.

2. 't Waterbos

Dit perspectief borduurt voort op het landschap aan de noordwest rand van de stad. Bos met veel waterpartijen. Landschapsbouw bestaat uit afwisseling van bossen, waterpartijen en (ondergeschikt) velden en vindt vooral plaats op de veldontginningen.

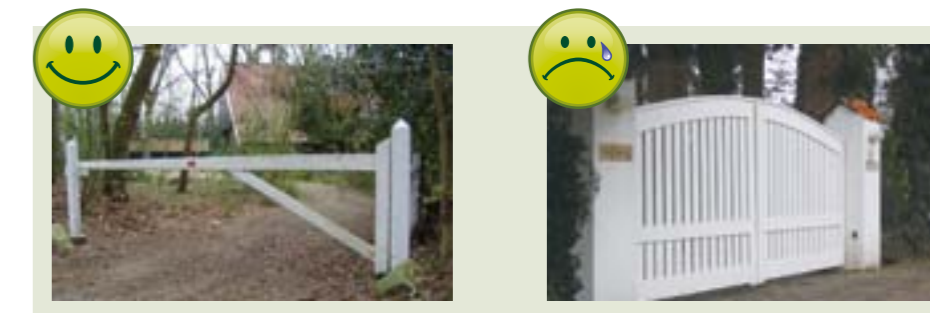
3. 't Mozaïekbos

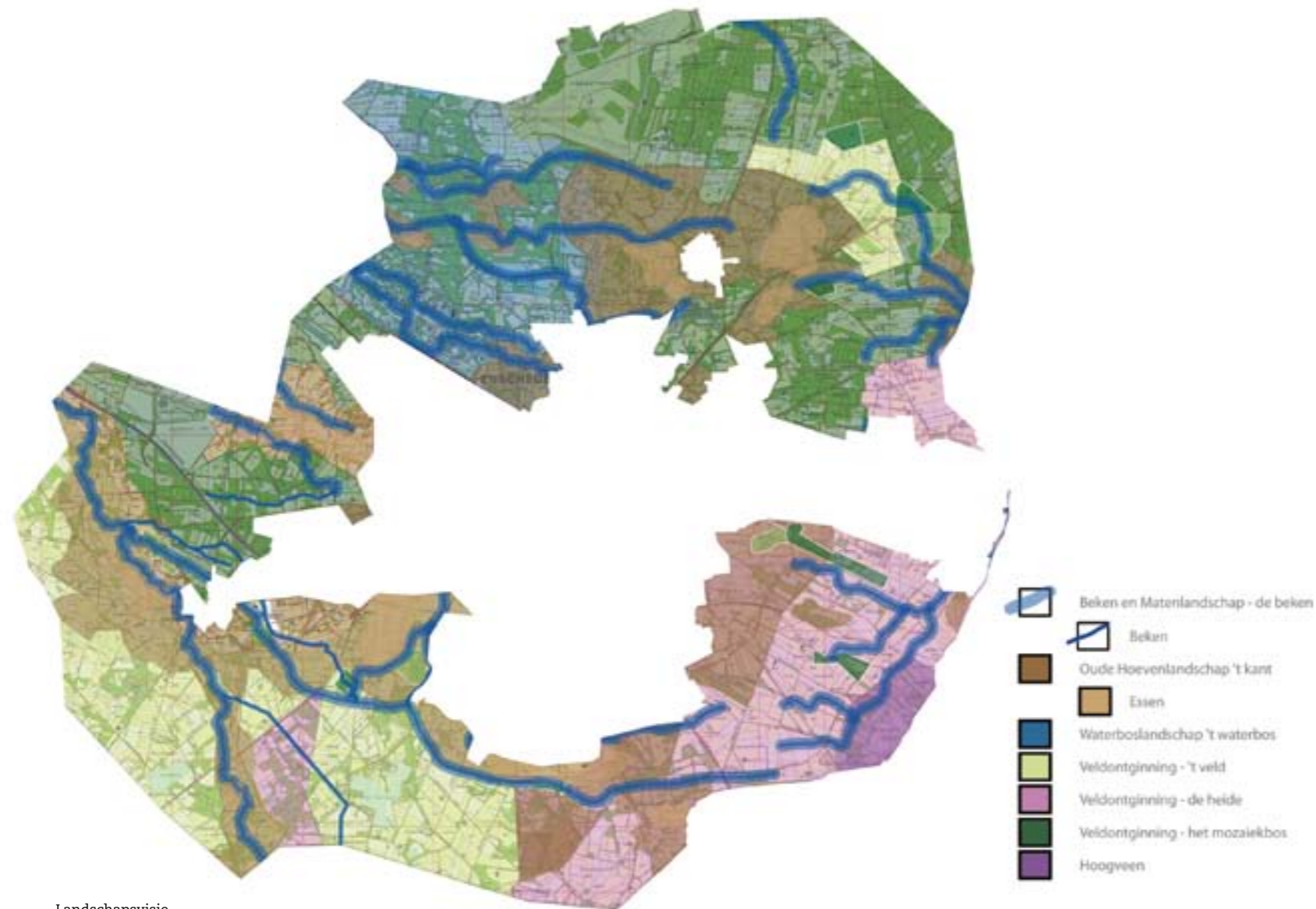
Dit betreft een afwisseling van bos en velden, zoals in de noordoost hoek van Enschede nu al te zien is. Landschapsbouw betreft hier verdichting met bos, waarbij de ontginningslijnen gerespecteerd worden. Deze identiteit neemt de plaats in van een deel van de jonge veldontginningen in het noordoosten van Enschede.

4. De Heide

Een nieuwe identiteit, die terug grijpt op het verleden. De voormalige woeste gronden met veel heide van voor de grote ontginningen komen bij de aanleg van nieuwe landgoederen terug. Landschapsbouw betekent hier versralen en vernatten ten behoeve van heide en vennen en incidenteel natte bossen. Ontginningslijnen dienen ook hier gerespecteerd te worden.

Toegangshek "Onopvallende hekken, landelijke uitstraling"





Landschapvisie
Behorend bij paragraaf 3.5

5. 't Veld

Delen van het huidige jonge agrarische landschap worden daar waar dit landschap nog helder aanwezig is gerespecteerd. De nieuwe identiteit verschilt hier dus niet van de huidige. Landschapsbouw betekent hier het toevoegen van enkele beplantingselementen en het respecteren van ontginningslijnen.

6. De Beken

Vooraf in het zuidwesten van Enschede zijn de beken drager voor een nieuwe landschappelijke identiteit, waarvan het huidige landgoed de Wele de inspiratiebron is. Landschapsbouw gaat hier om het verbeteren en herstellen van de beek en zijn oevers en het plaatsen van de nieuwe bebouwing in een parkachtige setting.

Bij deze identiteiten horen de volgende ontwikkelansichten:

- 1 't Kant - Boerengoed
- 2 't Waterbos - Watergoed
- 3 't Mozaiekbos - Bosgoed
- 4 De Heide - Heidegoed
- 5 De Beken - Beekgoed

De ontwikkelansichten geven de transformatie van het landschap middels landschapsbouw weer en bevatten de voornaamste uitgangspunten voor de bebouwing en de methode landschapsbouw. Voor het 't Veld is geen aparte ontwikkelansicht opgenomen, omdat de koesteransicht veldontginning voldoende aanwijzingen geeft.

Overigens geldt hier evenals bij de koesteransichten dat abstractie soms de werkelijkheid tekort doet. Daar waar bijvoorbeeld kleinere plekken binnen een identiteit een bijzondere historische of archeologische waarde hebben, dient deze gerespecteerd te worden en geïntegreerd te worden in het nieuwe ontwerp. Voorbeeld hiervan zijn solitaire oude kampjes in het veldontginningslandschap. Overigens bieden ook de koesteransichten veel informatie voor de totstandkoming van het "nieuwe" landschap.

De landschapvisie uit deze paragraaf is een langjarige visie op het landschap. Rood voor groen en nieuwe landgoederen zijn de instrumenten om deze visie te verwezenlijken. Om te voorkomen, dat nieuwe landgoederen de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw gaan belemmeren, zijn nieuwe landgoederen niet mogelijk in de gebieden met de aanduiding "veldontginning" op de landschapstypenkaart (zie paragraaf 4.3.5.1). Veldontginningsgebieden zijn namelijk de grootschalige landbouwgebieden, waar de landbouw de beste ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Daarmee zullen heidegoederen en bosgoederen niet of nauwelijks kunnen worden gerealiseerd, omdat deze volgens de landschapvisie juist in de veldontginningsgebieden zouden moeten komen. Niettemin is het principe van heidegoederen en bosgoederen wel in de gids opgenomen, omdat het zoals boven aangegeven gaat om een langjarige visie. Het landschap is het langjarige kader. Het beleid kan in de loop der jaren veranderen.

Ontwikkelansicht 1 - 't Kant - Boerengoed

Huidige situatie



Inspiratie

Het oude fijnmazige cultuurlandschap met essen en kampen.

Dragers

Essen en kampen.



Voorbeeld landschapsbouw



Landschapsbouw

- Verdichting van het groene raamwerk.
- Wegen en kavelgrenzen: houtwallen, bomen, rijen, lanen, bosjes, verbinden van bestaande elementen.
- Beken: Oeverbeplanting, natte hooilandjes, bloemrijke weiden.
- Erven: erfbos grote bomen, laan, hagen.
- Essen: graan verbouwen.
- Zie ook ansicht oude hoevenlandschap.

Bebouwing

- Alle bebouwing geclusterd op een erf.
- Hierarchie van gebouwen.
- 1 gebouw voornamer, verticaler volume (1,5 laag + kap).
- Andere gebouwen eenvoudiger en platter volume (1 laag + kap).
- Losse onderlinge efordering van volumes.
- Architectuur van een gebouw meer versierd, andere gebouwen eenvoudige detaillering en natuurlijke materialisering.



Ontwikkelansicht 2 - 't Waterbos - Watergoed

Huidige situatie



Inspiratie

Landgoederen, afwisseling van bos en waterpartijen (drinkwaterwinningbassins).

Dragers

Bos, water, ontworpen landschappelijke lijnen.



Voorbeeld landschapsbouw

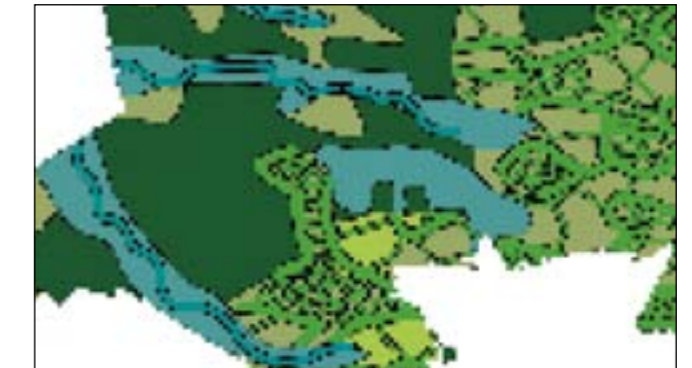


Landschapsbouw

- Afwisseling van bossen, waterpartijen en open ruimten.

Bebouwing

- Huis schoon in het landschap, soms aan water.
- Voorkeur voor eigentijdse architectuur.



Ontwikkelansicht 3 - 't Mozaiekbos - Bosgoed

Huidige situatie



Inspiratie
Landgoederen, afwisseling van bos en velden.

Dragers
Bos, velden, ontginningslijnen en ontworpen lijnen.



Voorbeeld landschapsbouw

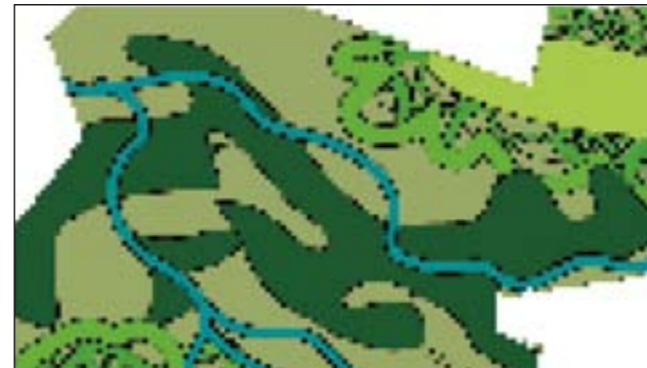


Landschapsbouw

- Huis schoon in het landschap, vrij in de natuur.
- Open parkachtige tuin.
- Afwisseling van bossen en velden.
- Kloeke maatvoering.

Bebouwing

- Een villa of landhuis in groene setting.
- Voorkeur voor eigentijdse architectuur.



Ontwikkelansicht 4 - de Heide - Heidegoed

Huidige situatie



Inspiratie
De flank van de stuwwal, het landschap van 1900 voor de grote ontginningen, natte heide, leeg en woest.

Dragers
Ontginningslijnen.

Landschaps/natuurbouw

- Woeste gronden: heide nat en droog, vennen, broekbos, bosstroken (vb. Kersdijk).
- Vernatten en verschalen.



Voorbeeld landschapsbouw



Bebouwing

Heidegoed

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

Heidegehucht

- Compact gehucht, gezamenlijke dorpsweide.
- Ritmische menging van grote en kleine volumes en afwisselende kapvormen aan de straat (en steeg).
- Samenhangende maar niet uniforme dorps architectuur.



Ontwikkelansicht 5 - de Beken - Beekgoed

Huidige situatie



Inspiratie

Landgoed aan de beek (vb. de Wele).

Dragers

Beken en beekdalen.



Voorbeeld landschapsbouw

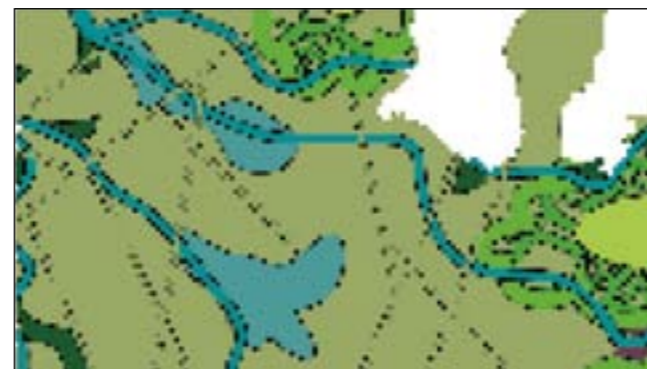


Landschapsbouw

- Beekherstel, zowel de loop als de oevers.
- Natte hooilanden, bloemrijke weide broekbosjes.
- Hagen en hakhoustingels als ensemblebinders.

Bebouwing

- Hoofdhuis van frivole landelijke uitstraling (1 laag +kap).
- Bijgebouw sobere, landelijke uitstraling.



3.6. Stadsranden

Speciale aandacht gaat uit naar het overgangsgebied van stad en land. De randen van de stad zijn belangrijk voor de beleving van Enschede, zowel van het buitengebied als van de stad zelf. Onder het begrip stadsrand vatten we in dit verband alle plekken, waar de bebouwing overgaat naar het landschap, ook binnen de bebouwde kom, de zogenaamde groene wiggen. Hier liggen extra ruimtelijke knelpunten en opgaven, ook vanuit de stad. Het gaat om intensivering van het recreatief gebruik en de recreatieve ontsluiting, de verbetering van de overgang stad-land en het creëren van een aantrekkelijke groene omgeving in de nabijheid van de stad. In een directe cirkel van 500 meter rondom de stad is het bouwen met de methode landschapsbouw gemakkelijker gemaakt dan in het overige buitengebied. Wij noemen dit hier "rood voor groen". Terwijl in het overige buitengebied voor de aanleg van een nieuw landgoed 10 of 15 ha nodig is, is dit voor "rood voor groen" in de stadsrand 5 ha (zie hoofdstuk 4.3.5). Voorwaarde is dan wel, dat een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het verwezenlijken van de doelstellingen voor de stadsrand.

De stadsranden van Enschede zijn verschillend van karakter en kwaliteit. Soms is de stadsrand zorgvuldig ingebed in de stadsstructuur in de vorm van een groene wig, zoals het GJ van Heekpark of het Wesselerbrinkpark. Maar er zijn ook plekken, waar de vormgeving van de stadsrand geen aandacht heeft gehad. Deze plekken worden nu meestal ervaren als ruimtelijke fricties. In deze paragraaf worden enkele mogelijkheden geschetst om de stadsrand beter herkenbaar en beleefbaar te maken.



Goede stadsrand



Slechte stadsrand

De kwaliteit van de stadsrand kan verbeterd worden door het creëren van sterke groene wanden die het stedelijk gebied aan het zicht onttrekken. Bijgaande illustraties verbeelden deze gedachte.



Eigen sterke vorm wig



De stedelijke wand



Twentse kant



Bos en watergoed



Beeks wonen



Heidegoed

Potentie groene wiggen

De groene wiggen hebben potentie om nog dieper in de stad door te dringen. Er ligt een stedenbouwkundige kans, die de komende jaren kan worden benut. Waar doorgaans de stad zich over het buitengebied uitbreidt, kan incidenteel het buitengebied dieper de stad ingetrokken worden. De stedelijke randen van de wiggen kunnen op sommige plekken sterk aan beeldende kracht winnen door meer echte wanden te maken.

Rood voor groen

De opgaven in de stadsrand kunnen onder andere met behulp van het beleid voor rood voor groen verwezenlijkt worden. Rood bekostigt hier dan groen. In het beleid is opgenomen dat in de stadsrand met minder hectares agrarische grond, 5 ha. in plaats van 10 of 15 ha., kan worden volstaan om van rood voor groen gebruik te kunnen maken. Dit maakt de aanleg eenvoudiger te realiseren. Zo kunnen er behalve de middelen van overheden ook private middelen worden ingezet om de stadsrand in te richten. Lelijke stedelijke stadsranden kunnen bijvoorbeeld met behulp van rood voor groen aan het zicht vanuit het buitengebied worden onttrokken.

De ontwikkelansichten zijn ook in de stadsrand richtinggevend. Zo krijgen in een kleinschalig hoevenlandschap met oude erven en beken de rood voor groen-projecten het uiterlijk van een Boerengood of een Beekgoed, bijvoorbeeld ten zuiden van de Helmerhoek en aan de zuidkant van de Usseleres. (Zie verder de desbetreffende ontwikkelkaarten.) Overigens betreft de nieuwe rood voor groen-regeling alleen de gronden buiten de bebouwde kom; dat wil zeggen de gronden gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Parkeren "Op het erf, ingepast, niet aan de straat"





LEGENDA BELEIDSKAART

-  Het oude cultuurlandschap
-  Ecologische kerngebieden
-  Beken
-  Stedelijk gebied
-  Gebieden met accent recreatie
-  Parkachtige buitenplaatsen
-  Hoofdwegen
-  Lokale verbindingswegen
-  Groene Wiggen

Beleidskaart
Behorend bij paragraaf 4.2

Hoofdstuk 4

Beleidskaart en beleidsonderwerpen

De belangrijkste regels. Wat mag wel en wat mag niet?

4.1. Inleiding

In de vorige hoofdstukken is vooral aan de orde geweest hoe de gemeente omgaat met initiatieven en ontwikkelingen in het buitengebied. In hoofdstuk 2 is een werkmethode ontwikkeld, die antwoord geeft op de vraag op welke wijze de gemeente initiatieven gaat behandelen. Daarbij zijn de criteria aangegeven waaraan initiatieven worden getoetst. In hoofdstuk 3 is door middel van een landschapstypenkaart en ansichten inhoud gegeven aan de begrippen landschap en cultuurhistorie. Aangegeven is wat de belangrijkste kenmerken van een gebied zijn en hoe initiatieven met die kenmerken moeten omgaan. Landschappelijke identiteiten zijn daarbij leidend. Daarnaast zijn ontwikkelingsperspectieven aangegeven voor de in ha's wat grotere initiatieven als nieuwe landgoederen.

Leidend principe is daarbij de ruimtelijke kwaliteit. Een initiatief moet voldoen aan de in Buitenkans, Gids voor het buitengebied, aangegeven eisen van ruimtelijke kwaliteit. Maar in veel gevallen gaat daar nog een vraag aan vooraf. De vraag of de gemeente - los van de ruimtelijke kwaliteit - wel wil meewerken aan een initiatief. Om antwoord te geven op die of-vraag geeft dit hoofdstuk 4 voor een aantal onderwerpen het beleidskader aan, bijvoorbeeld voor nieuwe landgoederen, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, rood voor rood en kleinschalig kamperen. Dit borduurt voort op het in de Ontwikkelingsvisie Buitengebied uit 2001 geformuleerde beleid.

Dakvlakken "Grote dakvlakken"



Een initiatief moet dus in overeenstemming zijn met (a) het geformuleerde beleid. Dat is echter niet voldoende. Het kan pas worden gehonoreerd als ook (b) het werkschema met de bijbehorende toetsingscriteria met succes is doorlopen en als voldaan wordt aan (c) de eisen van ruimtelijke kwaliteit, die volgen uit de landschapstypenkaart of de landschapsvisie en de daarbij behorende ansichten. Daarnaast gelden uiteraard (d) de wettelijke voorschriften, zoals die bijvoorbeeld zijn neergelegd in de milieuwetgeving en Bouwbesluit. Bovendien kan er nog (e) sectoraal beleid zijn waarmee rekening moet worden gehouden, zoals horeca-, detailhandels- en prostitutiebeleid.

Er wordt in dit hoofdstuk onderscheid gemaakt tussen locatiegebonden beleidsonderwerpen, die op een beleidskaart zijn aangegeven en beleidsonderwerpen die niet zijn gerelateerd aan bepaalde locaties. Ze gelden voor het gehele buitengebied en zijn daarom niet op de beleidskaart aangegeven.

4.2. Locatiegebonden beleidsonderwerpen

4.2.1. Het oude cultuurlandschap

In het oude landschap zijn de kenmerken van vroege occupatie en gebruik nog duidelijk terug te vinden. Het zijn gebieden waar we veel waarde hechten aan behoud en herstel van de bestaande karakteristieken en bijbehorende ecologische waarden.

Beleid:

- De historie staat centraal. Het beleid is erop gericht het museale landschap, met veel historische, landschappelijke en ecologische waarden veilig te stellen en waar nodig te herstellen. Een groene dooradering met houtwallen, singels, boselementen en poelen is daarbij belangrijk.
- Veel aandacht voor erfinrichting.
- Nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij oude ontginningspatronen als knoopen en kransebehouwing.
- Een goede toegankelijkheid en een logisch netwerk van fiets- en wandelpaden dient te worden bevorderd, waarbij het autoverkeer ondergeschikt is, met name op de overige wegen als bedoeld in paragraaf 4.2.6 (wegenstructuur).
- Het gebruik maken van groene en blauwe diensten wordt gestimuleerd.



4.2.2. Ecologische kerngebieden

Ecologische kerngebieden bestaan uit grotere aaneengesloten bos- of natuurgebieden. In het landschapsbeleidsplan van de gemeente uit 1991 zijn de ecologische kerngebieden vastgelegd. In de ontwikkelingsvisie Buitengebied van 2001 zijn deze gebieden aangeduid met de koers natuur of met de koers verwevingsgebied met een accent natuur. De ecologische kerngebieden vallen bijna allemaal binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is overigens groter dan de ecologische kerngebieden.

Beleid:

- Behoud en ontwikkeling van ecologische waarden staan voorop. Stille en duisternis zijn van groot belang en dienen zo min mogelijk te worden verstoord.
- Extensieve recreatie is mogelijk, maar de onder a. genoemde waarden dienen te worden gerespecteerd.
- Autoverkeer wordt ontmoedigd. Parkeerplaatsen moeten aan de rand van de ecologische kerngebieden en op een beperkt aantal plaatsen worden gesitueerd. Op die plaatsen zijn lichte vormen van horeca mogelijk, zoals een theetuin en een pannenkoekenrestaurant (mits aan andere

beleidsvoorwaarden is voldaan).

- Groene diensten voor beheer van kleine landschappelijke elementen, randenbeheer en recreatieve inrichting en beheer kunnen ook in deze gebieden worden ingezet. Deze diensten kunnen overigens niet worden toegepast op de gronden van de grote terreinbeherende organisaties, zoals Landschap Overijssel en Staatsbosbeheer.



4.2.3. Beken

Beken zijn ecologische aders en dragers van het landschap. Beken verbinden ecologische kerngebieden met elkaar, maar ook met het overige landschap. Het beekstelsel omvat het water, de oevers en het direct aanliggende landschap. Het kan een divers aanzien hebben, afhankelijk van het landschap waardoor de beek stroomt. Verder is het voor de ontwateringsfunctie en het aanzien van een beek van belang of het gaat om een bovenloop, een middenloop of een benedenloop. De landinrichtingscommissies en het waterschap zijn belangrijke partijen bij het beheer en de inrichting van beken. Het langer vasthouden van water in een gebied en het verbeteren van ecologische waarden zijn belangrijke doelstellingen.

Beleid:

- De ecologische en landschappelijke waarden van beken dienen waar nodig hersteld en beleefbaar gemaakt te worden. Beleefbaar betekent: zichtbaar in het landschap door de inrichting van de beek en (deels) toegankelijk in de vorm van wandelgelegenheid.
- Voor het beheer van beken, oevers en retentiegebieden worden in overleg met de provincie en het waterschap blauwe diensten ontwikkeld.

Toegankelijkheid “Sober, landelijke uitstraling”





4.2.4. Gebieden met het accent recreatie

Vrijwel het gehele buitengebied heeft een belangrijke functie voor extensieve recreatie. We willen die functie nog verder versterken. Het gaat daarbij niet alleen om wandel-, fiets- en ruiterroutes, maar bijvoorbeeld ook om recreatievoorzieningen op agrarische bedrijven, zoals een kleinschalige camping of een plattelandswinkel. Daarnaast is het investeren in een aantrekkelijk en toegankelijk landschap van groot belang voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme.

Beleid:

In een aantal gebieden mag recreatie en toerisme intensiever zijn dan in het overige buitengebied en worden gestimuleerd. Waar dat het meest kansrijk is, kennen we een accent recreatie toe. Dit is gebeurd bij een gebied bij Boekelo en bij het recreatiegebied Het Rutbeek. Het Labyrinth en het Pitch&Putt Golf in Boekelo zijn daarvan voorbeelden.

4.2.5. Stadsrandzone

De stadsrand is een belangrijk uitloophoofgebied voor de stad, maar is niet goed genoeg ingericht voor recreatief gebruik. Ook is de toegankelijkheid beperkt. Zowel de ruimtelijke overgang tussen stad en buitengebied als de gebruiksmogelijkheden, de belevingswaarde en de toegankelijkheid van de stadsrand zijn voor verbetering vatbaar. De stadsrand wordt daarom opnieuw ingericht, in nauwe samenwerking met de landinrichtingscommissies voor Enschede-Zuid en Enschede-Noord.

Beleving, ontspanning en aantrekkelijkheid zijn daarbij de leidende principes.

Beleid:

Het vergroten van de gebruiksmogelijkheden, de belevingswaarde en de toegankelijkheid van de stadsrand door onder meer:

- De aanleg van een doorlopende wandel- en fietsroute rondom de stad ('rondje Enschede'). Het rondje maakt zoveel mogelijk gebruik van bestaande wegen en paden, heeft een herkenbare vormgeving en goede toevoer routes vanuit de stad en het buitengebied. Bij het gebruik van bestaande wegen en paden heeft het gebruik van historische lijnen, zoals kerkepaden, de voorkeur.
- De stadsrand in te richten voor recreatief gebruik en natuur, met speciale aandacht voor de beken en voor retentie. Beleving van natuur en water speelt daarbij een belangrijke rol.
- Andere functies in de stadsrand te ontwikkelen, te bevorderen en/of toe te laten, zoals:
 - ▀ natuureducatie, bijvoorbeeld een natuurpad, een vlindertuin en een heemtuin;
 - ▀ kunst, cultuur, landart;
 - ▀ lichte vormen van horeca, een plattelandswinkel, ambulante handel van streekproducten.
- Kansen te bieden aan 'rood voor groen' (zie paragraaf 4.3.5.2), waarbij bovengenoemd beleid wordt gerealiseerd.



Daarbij maken we de volgende kanttekening. In paragraaf 4.3.5.2. is de stadsrand gedefinieerd als een zone van 500 meter rondom de stad. Alleen binnen die zone is rood voor groen mogelijk. In paragraaf 4.2.5 is de stadsrand niet beperkt tot een zone van 500 meter.

4.2.6. Wegenstructuur en parkeren

Buitenkans, Gids voor het buitengebied opent ruimere mogelijkheden voor nieuwe functies in bijvoorbeeld voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Daarbij staat de ruimtelijke kwaliteit voorop. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het niet alleen om beeldkwaliteit. Ook de verkeersaantrekkende werking van een nieuwe functie is van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De verkeersaantrekkende werking is een belangrijk toetsingscriterium voor een nieuw initiatief. Bij de realisering van een nieuw initiatief mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van het verkeer. Om daar meer handen en voeten aan te geven is een driedeling in wegen in het buitengebied gemaakt: hoofdwegen, lokale verbindingswegen en overige wegen. De hoofdwegen en de lokale verbindingswegen zijn op de beleidskaart aangegeven.

Beleid:

- Langs of in de onmiddellijke omgeving van de hoofdwegen zijn de meer verkeersaantrekkende functies mogelijk. Voorbeelden zijn de Haaksbergerstraat en de Oldenzaalsestraat.
- Langs of in de onmiddellijke omgeving van de lokale verbindingswegen zijn slechts functies mogelijk, die in beperkte mate een verkeersaantrekkende werking hebben. Voorbeelden zijn de Buuserstraat en de Glanerbrugweg.
- Langs of in de onmiddellijke omgeving van de overige wegen zijn functies mogelijk, die geen of een slechts zeer beperkte verkeerstrekkende werking hebben.
- Parkeren dient in principe op eigen terrein plaats te vinden.

4.2.7. Recreatieve paden

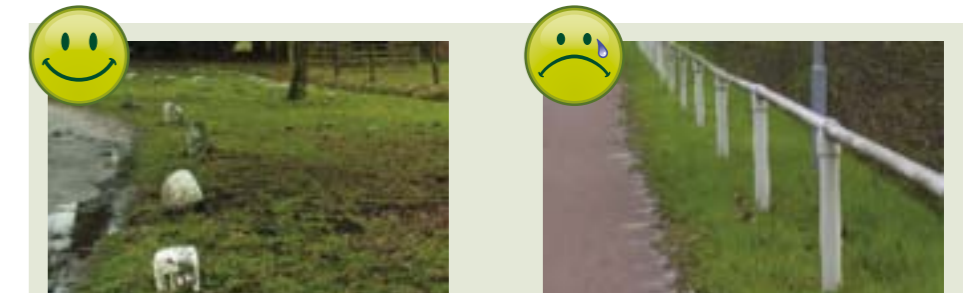
Voor recreatie en toerisme in het buitengebied is een goede ontsluiting van belang, voor wandelaars, fietsers, hardlopers, recreatieve wielrenners, skaters, mountainbikers en ruiters. Dit geldt niet alleen in de stadsrand - zie paragraaf 4.2.5 - maar ook in de rest van het buitengebied.



Beleid:

- LAW (lange afstand wandel) routes en LF (lange afstand fiets) routes in stand houden.
- Lokale routes verbeteren en uitbreiden. Daarbij zoveel mogelijk rekening houden met oude cultuurhistorische lijnen, zoals kerkepaden.
- Routes naar het buitengebied in de stad herkenbaar maken.
- Zandwegen koesteren als cultuurhistorische relictten van de Twentse geschiedenis. De ecologische waarden van zandwegen, bijvoorbeeld voor zandbijen en sluipwespen, beschermen.
- Mountainbikers geleiden, zodat natuurgebieden niet worden belast.
- Bij de aanleg van ruitersporen aansluiten bij het uitloophoofgebied van maneges.

Bermbescherming "Traditioneel"



4.3. Niet-locatiegebonden beleidsonderwerpen

4.3.1. Verstedelijking van het buitengebied

Beleid:

Het uitgangspunt van geen verdere 'verstening' van het buitengebied, zoals dat de afgelopen decennia is gehanteerd, blijft ook voor de toekomst het uitgangspunt. Er zijn echter vier belangrijke uitzonderingen:

- Bestaande rechten, zoals de bouwmogelijkheden binnen bestaande agrarische bouwpercelen.
- De vestiging van een nieuw landgoed met daarbij de bouw van één of meerdere gebouwen (zie onder 4.3.5.1).
- Rood voor groen in de stadsrand (zie onder 4.3.5.2).
- Nieuwe bebouwing op buitenplaatsen (zie onder 4.3.6).

N.B. Buitenkans, Gids voor het buitengebied is vooral bedoeld om kleine en middelgrote initiatieven te toetsen. De gids zegt niets over grootschalige stadsuitbreiding. Daarvoor dient de ruimtelijke ordenings-visie. Het hierboven geformuleerde beleid dient in deze context te worden gezien.

4.3.2. Landbouw

De afgelopen 10 jaar zijn er in Enschede per jaar gemiddeld 10 landbouw-bedrijven gestopt met hun economische activiteiten. Maar in tegenstelling tot berichten enige jaren geleden, gaat het weer wat beter met de landbouw, zoals blijkt uit cijfers van het Landbouw Economisch Instituut (LEI). Het aantal agrarische bedrijven blijft weliswaar dalen, maar hun omvang groeit. Voor een duurzame landbouw is grond nodig, andere andere om te kunnen voldoen aan milieuregels (maximum aantal dieren per ha).

Beleid:

- Verdergaande verstening van het buitengebied willen we tegengaan. Daarom zullen eventuele nieuwe of te verplaatsen bedrijven gebruik moeten maken van vrijkomende agrarische bouwpercelen. Pas als is aangetoond, dat geen bestaand complex in Enschede of de regio beschikbaar is of geschikt kan worden gemaakt, kan een nieuwe locatie voor een agrarisch bedrijf op een nu nog niet bebouwde locatie worden overwogen. Een uitzondering geldt voor de boerderijlocaties die

in de landinrichtingsplannen Enschede-Zuid en Enschede-Noord zijn en worden aangewezen.

- Agrarische bedrijven zouden gevolgen kunnen ervaren van nieuwe mogelijkheden in hun nabijheid, zoals wonen in karakteristieke gebouwen en nieuwe functies in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Uitgangspunt is, dat andere functies niet ten koste mogen gaan van de toekomstmogelijkheden van de landbouw. Bij de beoordeling van initiatieven moet onder meer worden gekeken naar de maximale bebouwingmogelijkheden die een agrarisch bedrijf heeft op grond van het bestemmingsplan en naar de milieuruimte. De aanleg van nieuwe natuur op bijvoorbeeld nieuwe landgoederen zal geen belemmering vormen voor agrarische bedrijven. Verzuringgevoelige gebieden zijn immers in 1988 begrensd. Na dat jaar aangelegde natuur wordt niet aangemerkt als voor verzuring gevoelig.
- Om de landbouw in Enschede voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden, is de aanleg van nieuwe landgoederen niet mogelijk in de gebieden met de aanduiding "Veldontginning" op de landschapstypenkaart (zie paragraaf 4.3.5.1).

4.3.3. Rood voor rood

Rood voor rood is gebaseerd op het volgende principe. Als in het buitengebied landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken, kan de eigenaar het recht op een bouwkevel krijgen. Uit de waarde van de bouwkevel worden de



sloopkosten, kosten van verwijdering van asbest en bepaalde advies-, onderzoeks- en plankosten betaald. 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de gesloopte gebouwen mag de eigenaar behouden. Het restant van de opbrengst van de bouwkevel moet worden besteed aan maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In deze paragraaf worden onder beleid de 'harde' voorwaarden geformuleerd voor medewerking aan een rood voor rood-verzoek. Wordt niet aan één of meerdere van deze voorwaarden voldaan, dan wordt het verzoek afgewezen. Wordt wel aan de voorwaarden voldaan, dan volgt uiteraard nog de toetsing aan de kwalitatieve (ruimtelijke kwaliteits-) criteria, zoals aangegeven in de hoofdstukken 2 (werkschema) en 3 (de ansichten).

Beleid:

1. Af te breken bedrijfsgebouwen.

Alle landschapsontsierende bedrijfsgebouwen op een perceel moeten worden afgebroken, met dien verstande, dat minimaal 850 m² moet worden afgebroken om aan de rood-voor-rood regeling te kunnen meedoen. Burgemeester en Wethouders kunnen toestemming geven bedrijfsgebouwen te handhaven, die van belang zijn voor het karakter van een erf. Beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle en

karakteristieke bedrijfsgebouwen en gebouwen, die van essentieel belang zijn voor het karakter van een erf, mogen niet worden afgebroken. Minimaal 75% van de oppervlakte aan af te breken landschapsontsierende schuren moeten zijn gelegen op één of twee erven, waarbij op beide erven alle landschapsontsierende schuren moeten worden afgebroken. Maximaal 25% van de oppervlakte mag bestaan uit verspreide landschapsontsierende schuren en/of landschapsontsierende veldschuren. Daarbij dient wel gegarandeerd te zijn, dat de af te breken schuren later niet opnieuw worden gebouwd. Dat betekent, dat schuren die zijn gelegen op een erf met een agrarisch bouwperceel in het bestemmingsplan, alleen kunnen worden ingebracht in rood voor rood, als het agrarisch bouwperceel wordt geschrapt. Verspreid liggende schuren met de bestemming schuur kunnen alleen worden ingebracht, als de bestemming schuur wordt geschrapt.

2. Aantal bouwkevels.

Bij afbraak van minimaal 850 m² bedrijfsgebouwen ontstaat het recht op één bouwkevel. Als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan een extra bouwkevel worden toegekend, doch uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten, de kosten van verwijdering van asbest en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is.

3. Oppervlakte bouwkevel.

De bouwkevel heeft standaard een oppervlakte van 1000 m².

4. Situering bouwkevel.

De bouwkevel kan worden gesitueerd:

- Op het boerenerf waar de bedrijfsgebouwen worden afgebroken.
- Op een ander boerenerf voorzover het karakter van dat erf daardoor niet wordt aangetast.
- Aansluitend aan bestaande nederzettingen, zoals dorpskernen en lintbebouwing.
- Op een buitenplaats, die is genoemd in paragraaf 4.3.6 onder c, met dien verstande, dat de nieuwe bebouwing moet passen bij de historische structuur van de buitenplaats. De inhoud van de nieuwe bebouwing mag niet meer bedragen dan 50% van de inhoud van het hoofdgebouw op de buitenplaats.
- In het stedelijk gebied.

Wanneer is er sprake van een boerenerf?

De volgende aspecten zijn van belang voor de bepaling of er sprake is van een boerenerf:

- het ensemble (groot/klein/divers);
- verwantschap;
- ordening (eserf/heidedeerf);
- hiërarchie en verbondenheid van de elementen;
- de agrarische achtergrond van het erf;
- de erfinrichting en de erfbeplanting.

Wanneer is er sprake van bestaande nederzettingen?

Het begrip nederzetting kan worden omschreven als een verzameling gebouwen langs een weg in het buitengebied - of bij een kruispunt van wegen - doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkvelds.

Bij de beoordeling of er sprake is van aansluiting bij bestaande nederzettingen wordt deze omschrijving als uitgangspunt genomen. Daarbij dient er bij de nederzetting sprake te zijn van een overwegende woonfunctie. Op voorhand wordt geen harde ondergrens gesteld in welke gevallen er sprake is van een bestaande nederzetting. Maar een minimum van vijf bestaande woningen lijkt ons een redelijk uitgangspunt.

5. Bebouwing op de bouwkveld.

De bouwkveld mag worden bebouwd met een woning van maximaal 750 m³.

Ook is toegestaan de bouw van een gebouw met een inhoud van maximaal 750 m³ met daarin een werk-, recreatieve- of toeristische functie overeenkomstig de VAB-regeling als aangegeven in paragraaf 4.3.4. Zowel bij een woning als bij een gebouw met een andere functie is erfbebouwing tot een maximum van 100 m² toegestaan.

Als de woning of het gebouw met een andere functie binnen het stedelijk gebied wordt gebouwd, kan een hogere inhoudsmaat worden afgesproken, die aansluit bij de omgeving waar wordt gebouwd. Ook als de woning op een buitenplaats wordt gebouwd, kan een hogere inhoudsmaat worden afgesproken, indien dat in verband met de historische structuur van de buitenplaats wenselijk is. Wanneer recht bestaat op bijvoorbeeld twee of drie bouwkvelds is samenvoeging mogelijk tot een grotere woning, mits hierdoor een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd dan bij afzonderlijke woningen. Het recht op een bouwkveld mag ook worden benut

om een bestaande - of op grond van een andere titel te bouwen nieuwe - woning met maximaal 750 m³ meer te vergoten dan het bestemmingsplan toestaat, mits hierdoor een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd dan bij een afzonderlijke woning. Uit de getaxeerde opbrengst van een rood voor rood bouwkveld moeten de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit worden betaald. Deze getaxeerde opbrengst zal bij vergroting van een woning lager zijn dan bij een nieuwe bouwkveld. Daarom wordt in dat geval als voorwaarde gesteld, dat zowel voor het erf waar de landschapsontsierende schuren worden afgebroken als voor de locatie van de vergrootte woning een erfinrichtingsplan en een beeldkwaliteitplan wordt gemaakt. Deze plannen dienen de instemming van de gemeente te hebben. Erf en bebouwing dienen overeenkomstig deze plannen op kosten van de eigenaar van de te vergroten woning te worden ontwikkeld, ook al biedt de getaxeerde opbrengst van de vergroting van de woning daarvoor geen ruimte.

6. Bedrijfsgebouwen buiten Enschede.

De af te breken bedrijfsgebouwen moeten zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Enschede, dat wil zeggen binnen het bestemmingsplan Buitengebied. Bij afbraak van bedrijfsgebouwen buiten de gemeente Enschede bestaat alleen recht op een bouwkveld binnen de gemeente Enschede, als daarover in regionaal verband afspraken zijn gemaakt.



7. Gecorrigeerde vervangingswaarde.

Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt de berekeningsmethode van de Dienst Landelijk Gebied gehanteerd.

8. Sloopkosten.

Voor de sloopkosten geldt een standaard bedrag van € 25,- per m² exclusief BTW. Hieronder vallen niet de kosten van verwijdering van asbest. Deze kunnen afzonderlijk ten laste van de opbrengst van de bouwkveld worden gebracht. Voor de kosten van asbestverwijdering dienen minimaal twee offertes te worden overlegd.

9. Advies-, onderzoeks-, plan- en legeskosten.

Advies-, onderzoeks- en plankosten mogen gezamenlijk tot een bedrag van maximaal € 15.000,- ten laste van de opbrengst van de bouwkveld worden gebracht. Legeskosten mogen tot een bedrag van maximaal € 15.000,- ten laste van de bouwkveld worden gebracht.

Advies-, onderzoeks-, plan- en legeskosten, die alleen betrekking hebben op de bouw van de compensatiewoning (of het gebouw met een andere functie) mogen niet ten laste van de opbrengst van de bouwkveld worden gebracht.

10. Kosten van bouwrijpmaken van de bouwkveld.

Kosten van het bouwrijpmaken van de bouwkveld mogen niet ten laste van de opbrengst van de bouwkveld worden gebracht. Bij excessief hoge kosten van bouwrijpmaken - bijvoorbeeld wanneer er in de directe omgeving van de bouwkveld geen leidingen liggen - kunnen Burgemeester en Wethouders toestemming geven deze kosten gedeeltelijk te dekken uit de opbrengst van de bouwkveld.

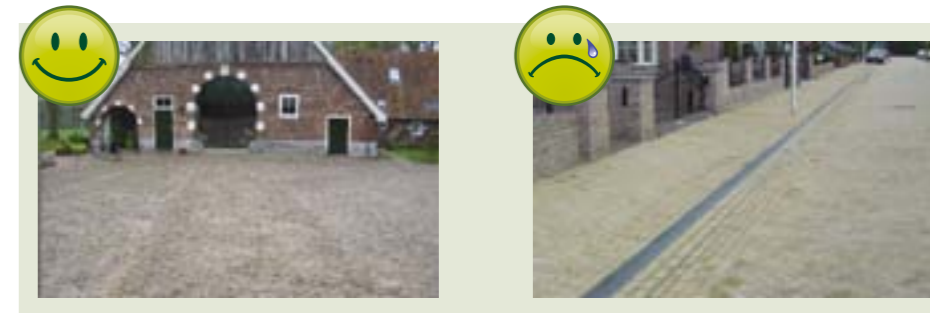
11. Agrarisch bouwperceel.

Om te voorkomen, dat op een locatie waar de bedrijfsgebouwen worden afgebroken opnieuw agrarische bedrijfsgebouwen worden gebouwd, zal het agrarisch bouwperceel uit het bestemmingsplan worden verwijderd, danwel worden aangepast, indien een extensief gedeelte van het bedrijf wordt voortgezet. De voormalige dienstwoning krijgt een woonbestemming.

12. Taxatie van de bouwkveld.

De bouwkveld wordt door de cluster grondzaken van de gemeente getaxeerd. Verzoeker heeft het recht om zelf een taxatie te laten verrichten door een beëdigd taxateur. Als deze taxatie meer dan 5% afwijkt van de gemeentelijke taxatie, wijzen verzoeker en gemeente gezamenlijk een 3e beëdigd taxateur aan. De drie taxateurs brengen gezamenlijk een unaniem advies uit.

Erfverharding "Sober, niet te strak, landelijke uitstraling"



13. Plattelandsfonds.

Er wordt door de gemeente een plattelandsfonds opgericht. Als besteding van de gelden voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit niet op zinvolle wijze op gronden in het buitengebied van Enschede in eigendom van verzoeker mogelijk is, dienen deze gelden in het plattelandsfonds te worden gestort. Uit een dergelijk fonds kunnen maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied worden gefinancierd. Uit het fonds kan ook aan verzoekers, die voldoen aan de voorwaarden voor deelname aan de rood-voor-rood-regeling, maar die geen aanspraak willen maken op een bouwkevel, een vergoeding worden gegeven. Deze vergoeding bedraagt ten hoogste het bedrag, dat nodig is voor de sloopkosten, de kosten van verwijdering van asbest, 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de gesloopte gebouwen, advies- en onderzoeks- en plankosten tot een maximum van € 15.000,- en legeskosten tot een maximum van € 15.000,-. Uit het fonds kan verder een bijdrage worden verleend voor de kosten van maatregelen voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, die direct verband houden met het slopen van de gebouwen.

14. Landschapsontsierend.

Het begrip landschapsontsierend wordt in deze paragraaf nader uitgewerkt door de aspecten te benoemen die bij de toetsing van belang zijn. Op deze wijze wordt de toetsing inzichtelijker. Maar het blijft een beoordeling. Het blijft een samenspel van factoren. De volgende aspecten worden gehanteerd bij het bepalen of een schuur landschapsontsierend is:

- de vorm van de schuur;
- het materiaalgebruik;
- het kleurgebruik;
- de situering op het erf;
- de staat van onderhoud (met dien verstande, dat de staat van onderhoud niet bepalend kan zijn, maar bij de toetsing een ondergeschikte rol speelt);
- eventuele geschiedkundige waarde;
- passendheid bij de overige bebouwing op het erf;
- maakt de schuur deel uit van een samenhangend ensemble;
- is behoud van de schuur een toegevoegde waarde voor het behoud van ensembles;
- uitstraling.

15. Hoe oud moeten de schuren zijn.

Alleen schuren die zijn gebouwd vóór 1 januari 2004 komen in aanmerking voor de rood voor rood regeling.

4.3.4. Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) en nevenactiviteiten op agrarische bedrijven

Het huidige bestemmingsplan Buitengebied maakt onderscheid tussen hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) en nevenactiviteiten op agrarische bedrijven. Bij nevenactiviteit wordt als voorwaarde gesteld, dat de agrarische activiteit de hoofdactiviteit moet blijven. De gids laat dit onderscheid varen. Als de nieuwe functie in een VAB is toegestaan, is deze ook als nevenactiviteit toegestaan. De VAB-regeling in deze gids geldt in principe voor alle op een boerenerf gelegen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied, ook als zij niet op een agrarisch bouwperceel zijn gelegen. Bijvoorbeeld voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bij een woning met de gastbestemming woning of agrarische woning in het bestemmingsplan Buitengebied. Verder geldt de VAB-regeling ook voor voormalige niet-agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied.

De VAB-regeling is niet van toepassing als er minder dan 100 m² aan schuren op een boerenerf aanwezig zijn. Als er wel meer dan 100 m² aan schuren aanwezig zijn, is de VAB-regeling wel van toepassing, met dien verstande, dat tenminste 100 m² van de aanwezige schuren niet voor een VAB-functie mogen worden gebruikt. Deze 100 m² worden aangemerkt als bijgebouwen bij de op een boerenerf aanwezige woning. Als er twee woningen op een boerenerf aanwezig zijn, is de VAB-regeling niet van toepassing als er minder dan 200 m² aan schuren aanwezig zijn. Bij meer dan 200 m² worden 200 m² aangemerkt als bijgebouwen bij de aanwezige woningen. Één en ander laat onverlet de regeling voor beroep of bedrijf aan huis in woningen en bijgebouwen in het bestemmingsplan. Voor niet op een erf gelegen gebouw geldt de VAB-regeling slechts in beperkte mate (zie hieronder onder 2).

De VAB-regeling geldt ook voor de twee in Enschede gelegen molens. In deze paragraaf worden onder beleid de 'harde' voorwaarden geformuleerd voor medewerking aan een VAB-verzoek. Wordt niet aan één of meerdere van deze voorwaarden voldaan, dan wordt het verzoek afgewezen. Wordt wel aan de



voorwaarden voldaan, dan volgt uiteraard nog de toetsing aan de kwalitatieve (ruimtelijke kwaliteits-) criteria, zoals aangegeven in de hoofdstukken 2 (werkschema) en 3 (de ansichten).

Beleid:

Een waardevolle schuur is een VAB, zoals bedoeld in de aanhef van deze paragraaf, die bovendien tenminste voldoet aan de volgende criteria:

- De schuur is gebouwd vóór 1945.*
- De schuur is in Twentsche stijl gebouwd of heeft een belangrijke cultuur historische betekenis.*
- Als een vóór 1945 gebouwde schuur is herbouwd of verbouwd, is alleen sprake van een waardevolle schuur, als het oorspronkelijke karakter van de schuur in de huidige vorm herkenbaar is.*

Schuren op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst worden in ieder geval aangemerkt als waardevolle schuur.

1. Waardevolle schuur gelegen op een boerenerf.

Toegestane VAB-functies: wonen, werken, recreatie en toerisme, mits er geen aantasting van de karakteristieke waarden van de schuur en het karakter van het erf plaatsvinden. Een woonfunctie wordt slechts dan toegekend, indien het een waardevolle schuur betreft, die voldoet aan de hiervoor aangegeven criteria en die

een inhoud van tenminste 450 m³ heeft. De schuren die niet worden hergebruikt moeten worden afgebroken, tenzij zij van belang zijn voor het erfkarakter of een agrarische functie blijven houden. Na toekenning van een woonfunctie wordt in het bestemmingsplan vastgelegd, dat de karakteristieke schuur niet mag worden uitgebreid. De eigenaar dient in te stemmen dat de schuur eventueel wordt opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst.

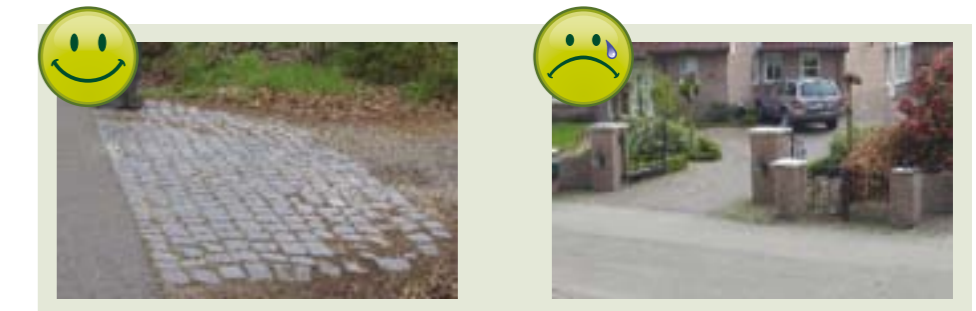
Wanneer is er sprake van een boerenerf?

De volgende aspecten zijn van belang voor de bepaling of er sprake is van een boerenerf:

- het ensemble (groot/klein/divers);
- verwantschap;
- ordering (eserf/heidede erf);
- hiërarchie en verbondenheid van de elementen;
- de agrarische achtergrond van het erf;
- de erfinrichting en de erfbeplanting.

Bij een zorgfunctie is overnachting van zorgvragenden niet ongebruikelijk. Maar wanneer gaat dat zover, dat gesproken moeten worden van wonen (wat alleen mogelijk is in waardevolle schuren op erven). Daarbij moet worden gekeken naar de intentie van de zorg. Als deze erop is gericht om de mensen na verzorging weer terug te laten keren naar hun eigen woonomgeving, is sprake van zorg (wat ook mogelijk is in niet-waardevolle schuren op erven). Zodra mensen er hun woonadres hebben is sprake van wonen.

Inrit "Sober"



Een aanvraag voor een woonbestemming voor een waardevolle schuur zal ook worden getoetst aan de milieuwetgeving. In de praktijk zal dat betekenen, dat er geen woonbestemming mogelijk is voor een waardevolle schuur op een erf waar een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend.

2. Waardevolle schuur, niet gelegen op een boerenerf.

Toegestane VAB-functies: lichte vormen van recreatie en toerisme, b.v. infopunt, mits er geen aantasting van de karakteristieke waarden van de schuur plaatsvindt. Verblijfsrecreatie en horeca zijn niet toegestaan.

3. Schuur, niet zijnde een waardevolle schuur, gelegen op een boerenerf.

Toegestane VAB-functies: werken, recreatie en toerisme, mits er geen aantasting van het karakter van het erf plaatvindt; schuren die niet worden hergebruikt moeten worden afgebroken, tenzij zij van belang zijn voor het erfkarakter of een agrarisch gebruik blijven houden. Geen VAB-functies zijn toegestaan in schuren, die onmiskenbaar landschaps- of erfontsierend zijn. Bij afbraak van deze onmiskenbaar landschaps- of erfontsierende schuren is nieuwbouw ten behoeve van een VAB-functie mogelijk, onder de voorwaarden als aangegeven onder 5.

De zorgfunctie valt onder de categorie werken. Maar wonen kan soms ook gepaard gaan met een zekere mate van zorg. Wanneer is nu sprake van wonen (eventueel met een bepaalde mate van zorg) en wanneer van zorg als werkfunctie? Van wonen is er sprake, als de bewoners er hun woonadres hebben. Zodra mensen er hun woonadres hebben is de zorgfunctie dus alleen mogelijk in waardevolle schuren op erven.

4. Schuur, niet zijnde een waardevolle schuur en niet gelegen op een erf.

Toegestane VAB-functies: geen.

	Boerenerf	Niet op boerenerf
Waardevolle schuur	Wonen, werken, recreatie en toerisme	Lichte vormen van recreatie en toerisme (geen verblijf, geen horeca)
Overige schuren	Werken, recreatie en toerisme	Geen VAB-functies

5. Afbraak gevolgd door nieuwbouw.

Afbraak gevolgd door nieuwbouw op hetzelfde erf ten behoeve van een VAB-functie is mogelijk als de ruimtelijke kwaliteit daarmee is gediend of wanneer dat noodzakelijk is vanwege functionele of bouwtechnische redenen. Sloop gevolgd door nieuwbouw moet in ieder geval leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij kan de ruimtelijke kwaliteit vragen om een substantiële reductie van het bouwvolume. Afbraak van beelbepalende, cultuurhistorische en karakteristieke gebouwen en van gebouwen die van essentieel belang zijn voor het karakter van een erf zijn niet toegestaan.

6. Combinatie van VAB en rood voor rood.

Een combinatie van rood voor rood (bouwkavel in ruil voor afbraak bedrijfsgebouwen) en VAB op een erf is mogelijk, mits voldaan wordt aan zowel de voorwaarden voor rood voor rood, als de voorwaarden van de VAB-regeling. Bij toepassing van rood voor rood dienen in principe alle landschapsontsierende schuren te worden afgebroken. Deze schuren komen dan dus niet in aanmerking voor een VAB-functie. Alleen de schuren die niet behoeven te worden afgebroken, bijvoorbeeld omdat ze belangrijk zijn voor het karakter van het erf, komen in aanmerking voor een VAB-functie.

7. Woonfunctie.

Een woonfunctie is mogelijk voor de bestaande dienstwoning en voor een waardevolle schuur op een erf (zie 1), voorzover daardoor de karakteristieke waarden van die waardevolle schuur en het karakter van een erf niet worden aangetast. Het gehele waardevolle gebouw mag worden gebruikt voor de woonfunctie. Ook bij de dienstwoning mag het gehele gebouw waarvan de dienstwoning deel uitmaakt worden gebruikt voor de woonfunctie. Bij een inhoud van het gebouw van minimaal 1000 m³ zijn maximaal twee zelfstandige wooneenheden (geen twee afzonderlijke woningen) toegestaan. Bij een inhoud van 1500 m³ of meer zijn maximaal drie zelfstandige wooneenheden (geen drie afzonderlijke woningen) toegestaan; ten behoeve van geregistreerde woonzorg is een verdubbeling van het aantal wooneenheden toegestaan.

8. Detailhandel.

Op grond van het gemeentelijk detailhandelsbeleid, zoals dat is opgenomen in de detailhandelsnota, is uitbreiding van detailhandel in het buitengebied niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor winkels bij boerderijen waar uitsluitend "eigen" zelf geproduceerde producten worden aangeboden. Dit soort boerderijwinkels mogen maximaal 100 m² bruto vloeroppervlak groot zijn.

9. Blijvend agrarisch bedrijf.

Zoals aangegeven in de aanhef van deze paragraaf is de VAB-regeling ook van toepassing op een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf. Bij een blijvend agrarisch bedrijf - dat wil zeggen, zolang het bedrijf beschikt over een agrarisch bouwperceel in het bestemmingsplan - mogen de VAB-gebouwen in totaal een oppervlakte hebben van ten hoogste 300 m².

10. Nieuwe dienstwoning.

Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning ten behoeve van de VAB-functie, ook niet als de bestaande bedrijfswoning (al dan niet samen met eventuele blijvende agrarische gebouwen) wordt vervreemd.

11. Alleen binnen bebouwing.

De nieuwe functie mag alleen binnen het VAB worden uitgeoefend. Opslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen zijn niet toegestaan. Bij recreatieve en toeristische functies kan een uitzondering worden gemaakt voor activiteiten die naar hun aard niet inpandig kunnen plaatsvinden.

12. Milieucategorie.

Er zijn in een VAB uitsluitend bedrijven toegestaan uit de categorieën 1, 2 en 3 van de staat van inrichtingen, die in het bestemmingsplan Buitengebied wordt opgenomen.

13. Alleen voor gebouwen met bouwvergunning.

De VAB-regeling geldt alleen voor gebouwen, waarvoor een bouwvergunning is afgegeven, alsmede voor gebouwen waarvoor ten tijde van de bouw geen vergunning was vereist.

14. Alleen voor gebouwen ouder dan vijf jaar.

De VAB-regeling geldt alleen voor gebouwen, die minstens 5 jaar vóór de aanvraag tot deelname aan de VAB-regeling zijn gebouwd en aantoonbaar minstens 5 jaar bedrijfsmatig in gebruik zijn geweest. Voorkomen moet worden, dat gebouwen slechts worden opgericht met als oogmerk daar een VAB-functie voor te verkrijgen. Ook als een tenminste 5 jaar oud gebouw in de laatste 5 jaar is herbouwd, is de VAB-regeling van toepassing.

15. Geen uitbreiding.

Uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nieuwe functie is niet toegestaan. Dat geldt ook voor een woning in een waardevolle schuur. De woning mag niet wordt vergroot tot 750 m³ als de schuur een geringere inhoud heeft.

16. Sectoraal beleid en wettelijke kaders.

Bij de uitvoering van de VAB-regeling dient rekening te worden gehouden met sectoraal beleid van de gemeente (b.v. detailhandels-, horeca- en prostitutiebeleid) en met andere wettelijke kaders (b.v. Flora- en Faunawet, Natura 2000 en Natuurbeschermingswet).

17. Beeldkwaliteits- en erfinrichtingsplan.

Bij elke VAB-aanvraag dient door de aanvrager een erfinrichting-/beeldkwaliteitplan te worden overlegd. Daarbij dient niet alleen de inrichting van het erf, maar ook de aanwezigheid, het gebruik en het eventuele toekomstige gebruik van de bebouwing te worden aangegeven. Op basis van een dergelijk plan kan worden bepaald, welke gebouwen gehandhaafd mogen of moeten worden en welke moeten worden afgebroken. Belangrijk bij de afweging zal zijn de waarde van de gebouwen voor het karakter van het erf en de inpassing van het erf in de omgeving.

18. Waardevolle schuur.

Bij een aanvraag voor een woonfunctie in een waardevolle schuur dient de aanvrager een beschrijving van de karakteristieke waarden van de schuur te overleggen. Daarbij dient tevens door middel van een verbouwingsplan te worden aangetoond, dat de karakteristieke waarden niet door de nieuwe functie worden aangetast. Er moet wel worden voldaan aan de in het Bouwbesluit opgenomen eisen, b.v. ten aanzien van hoogtes en lichttoetreding. Als uit het verbouwingsplan blijkt, dat niet

kan worden voldaan aan het Bouwbesluit zonder de karakteristieke waarden van de schuur aan te tasten, dan is een woonfunctie voor de schuur niet mogelijk. Door Burgemeester en Wethouders kan aan de toestemming de voorwaarde worden verbonden, dat de schuur wordt geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst en/of dat de schuur niet zonder aanlegvergunning mag worden gesloopt of verbouwd.

4.3.5. Rood voor groen.

Onder rood voor groen verstaan we de toevoeging van een rode functie (bebouwing) aan het buitengebied, die de identiteit niet verstoort en de waarden op het gebied van landschap, natuur, toegankelijkheid en beleving versterkt. De gemeente biedt ruimte voor rood voor groen, omdat deze een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en aan de realisering van natuur-, landschaps- en recreatieve doelstellingen in het bijzonder.

Rood voor groen heeft een maatschappelijke meerwaarde, die vooral tot uiting komt in de volgende aspecten:

- het landschap wordt versterkt;
- er komt bos of heide bij;
- groenstructuren worden versterkt;
- de ecologische structuur wordt versterkt;
- de natuurwaarden worden vergroot;
- de recreatieve structuur wordt versterkt;
- de mogelijkheden voor recreatief medegebruik worden versterkt;
- er komt meer belevingswater en de retentiemogelijkheden worden vergroot;
- er wordt een bijdrage geleverd aan de plattelandsvernieuwing;
- de woningmarkt wordt verbreed;
- Beheer van groenelementen is geborgd.

Wij onderscheiden twee vormen van rood voor groen: nieuwe landgoederen en rood voor groen in de stadsrand. In paragraaf 4.3.5 worden onder beleid de 'harde' voorwaarden geformuleerd voor medewerking aan een verzoek voor rood voor groen. Wordt niet aan één of meerdere van deze voorwaarden voldaan, dan wordt het verzoek afgewezen. Wordt wel aan de voorwaarden voldaan, dan volgt uiteraard nog de toetsing aan de kwalitatieve (ruimtelijke kwaliteits-) criteria, zoals aangegeven in de hoofdstukken 2 (werkschema) en 3 (de ansichten).

4.3.5.1. Nieuwe landgoederen.

Beleid:

1. Waar wel en waar niet?

Nieuwe landgoederen zijn vooral bedoeld om de natuur en landschap in en de toegankelijkheid van het buitengebied te versterken. Maar we willen voorkomen, dat nieuwe landgoederen de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw gaan belemmeren. Het aantal agrarische bedrijven daalt weliswaar, maar hun omvang groeit. Voor een duurzame landbouw is grond nodig, onder andere om te kunnen voldoen aan milieuregels (maximum aantal dieren per ha).

Daarom zijn nieuwe landgoederen in het buitengebied van Enschede in beginsel alleen mogelijk buiten de gebieden met de aanduiding "veldontginning" op de landschapstypenkaart. Veldontginningsgebieden zijn namelijk de grootschalige landbouwgebieden, waar de landbouw de meeste kansen heeft.

Een uitzondering geldt voor de veldontginningsgebieden, die door de provincie Overijssel als nieuwe natuur zijn aangewezen in de begrenzing van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Nieuwe landgoederen zijn wel mogelijk, als tenminste 75% van de gronden van het nieuwe landgoed als nieuwe natuur is aangewezen. Voorwaarde is dan wel, dat die nieuwe natuur volledig door het nieuwe landgoed wordt gerealiseerd. Nieuwe landgoederen zijn ook niet mogelijk in gebieden, die



in de gemeentelijke ruimtelijke ordenings-visie zijn aangewezen voor nieuwe woongebieden: Rutbeek-Oost en Glanerbrug-Noord.

Wij maken de volgende kanttekening. Zoals hierboven is aangegeven zijn nieuwe landgoederen niet mogelijk in de veldontginningsgebieden. Daarmee zijn "heidegoederen" en "bosgoederen" vrijwel onmogelijk, omdat deze volgens de landschapsvisie juist in de veldontginningsgebieden zouden moeten liggen. Niettemin is het principe van heidegoederen en bosgoederen wel in de gids opgenomen. Het gaat daarbij namelijk om een langjarig landschappelijk ontwikkelingsperspectief. Het landschap is het langjarige kader. Het beleid kan in de loop der jaren variëren.

2. Oppervlakte.

Een nieuw landgoed dient te bestaan uit een oppervlakte van minimaal 10 ha. In het gebied met de aanduidingen 'Veldontginning-de heide' en 'Veldontginning-'t veld' op de kaart landschapsvisie dient een nieuw landgoed een oppervlakte te hebben van minimaal 15 ha. De reden voor het onderscheid in deze oppervlaktes ligt in de na te streven ruimtelijke identiteit. Een heide-landgoed heeft een flinke maat nodig om versnippering in het landschap te voorkomen. Hetzelfde geldt voor een landgoed in veldontginning- boerenland. Het dient te gaan om 10 of 15 ha aaneengesloten landbouwgrond, die op het tijdstip van de aanvraag niet onder de Natuurschoonwet is gerangschikt.

Houtwallen, houtsingels, solitaire bomen, bosjes van minder dan 10 are en wateren van minder dan 10 are mogen worden meegerekend bij de berekening van het aantal ha's. Het aaneengesloten zijn van landbouwgronden wordt niet verhinderd door wegen, spoorlijnen en beken.

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij de verlening van toestemming voor de aanleg van een nieuw landgoed, kan niet nogmaals worden ingebracht bij een verzoek voor een nieuw landgoed.

3. Bebouwing.

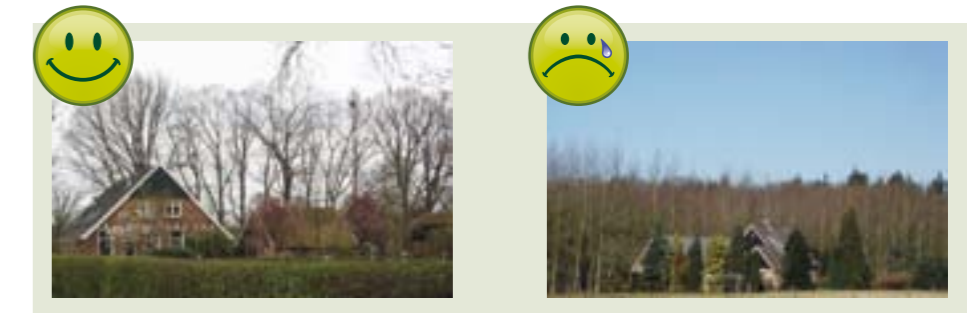
De op te richten bebouwing is gebonden aan maximale en minimale inhoudsmaten. Deze maten en de hoeveelheid bebouwing zijn verschillend per ontwikkelingsperspectief. Ook dit heeft te maken met het bereiken van een specifieke landschappelijke identiteit.

In het perspectief 't Kant sluiten we aan op het aloude boerenerf en de kenmerken daarvan. In het heidegebied daarentegen gaat het om een nieuwe identiteit, die haar eigen eisen stelt aan de bebouwing in het landschap. Leegte met een enkel groot landhuis betekent, dat er per 15 ha één groot gebouw mag worden opgericht. Bij bundeling van oppervlaktes, minimaal 30 hectare is het perspectief dorps cluster ook van toepassing. Door bundeling van gebouwen blijft ook zo de leegte in het landschap gegarandeerd.

Op een landgoed mag de volgende bebouwing worden opgericht:

- Op een landgoed in het gebied met de aanduiding 'Veldontginning-de heide' op de kaart landschapsvisie: Bij 15 hectare een gebouw met een inhoud van minimaal 1000 m³ en maximaal 1500 m³. Bij 30 hectare of meer zes geclusterde gebouwen met een afzonderlijke inhoud van minimaal 600 m³ en maximaal 1000 m³ en een gezamenlijke inhoud van maximaal 4000 m³. Per 5 ha extra mag één gebouw extra worden gebouwd met een inhoud van minimaal 600 m³ en maximaal 1000 m³, met dien verstande, dat de gebouwen dienen te worden geclusterd, dat wil zeggen, dat de gebouwen een cluster moeten vormen dat in samenhang is ontworpen.

Erfbeplanting "Inheemse soorten"



- b. Op een landgoed in het gebied met de aanduidingen 'Waterboslandschap - de Waterbos' en 'Veldontginning - het mozaïkbos.' op de kaart landschapsvisie: Één gebouw met een inhoud van minimaal 1000 m³ en maximaal 2000 m³.
- c. Op een landgoed in het overige buitengebied: Een hoofdgebouw met een inhoud van minimaal 1000 m³ en maximaal 1500 m³, met een tweede gebouw van minimaal 600 m³ en maximaal 750 m³.

De hoeveelheid gebouwen - één of twee gebouwen - is afgeleid van de identiteit van het landschap. Dat betekent tevens, dat er in principe geen vrije keus is. Als er sprake is van twee gebouwen dienen deze dan in principe ook beide (geclusterd) te worden gerealiseerd.

In de gebouwen mogen de volgende functies worden uitgeoefend:

- Wonen. Bij een gebouw van minimaal 1000 m³ zijn maximaal twee zelfstandige wooneenheden toegestaan. In een gebouw van 1500 m³ of meer zijn maximaal drie zelfstandige wooneenheden toegestaan. Bij zorgwoningen is een verdubbeling van het aantal wooneenheden toegestaan.
- een functie als aangeven in de regeling voor Voormalige Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB) van paragraaf 4.3.4.
- bij de bouw van twee gebouwen wordt het kleinste gebouw aangemerkt als bijgebouw bij het grootste gebouw; het kleinste gebouw mag derhalve niet als woning worden gebruikt.

4. Rangschikking onder de Natuurschoonwet.

Het nieuwe landgoed dient te voldoen aan de eisen van de Natuurschoonwet en te worden voorgedragen voor rangschikking onder deze wet.

5. Aanleg nieuwe natuur.

In samenhang met de gewenste landschappelijke ontwikkelingsrichting is de oppervlakte in te richten natuur/landschap per identiteit verschillend. Een bos vraagt bijvoorbeeld om meer verdichting dan het kleinschalige landschap. En heide is gebaat bij grotere aaneengesloten gebieden. Jonge veldontginning-boerenland is daarentegen een perspectief met relatief meer open agrarische grond. Deze visie resulteert in de onderstaande percentages in te richten grond.

- Tenminste 30% van het nieuwe landgoed dient te bestaan uit nieuw bos en/of een ander natuurdoeltype conform de Natuurschoonwet.

- In het gebied met de aanduiding 'Waterboslandschap' op de landschapsvisie dient tenminste 50% van het landgoed te bestaan uit nieuw bos en/of water; onder geschikt daaraan is een ander natuurdoeltype conform de Natuurschoon-wet toegestaan.
- In het gebied met de aanduiding 'Veldontginning-bosmozaïek' op de kaart landschapsvisie dient tenminste 50% van het landgoed te bestaan uit nieuw bos; ondergeschikt daaraan is een ander natuurdoeltype conform de Natuurschoonwet toegestaan.
- In het gebied met de aanduiding 'Veldontginning-de Heide' op de kaart landschapsvisie dient tenminste 75% van het nieuwe landgoed te bestaan uit nieuwe heide; ondergeschikt daaraan is bos toegestaan.

6. Toegankelijkheid.

90% van het nieuwe landgoed dient goed openbaar toegankelijk te zijn.

7. Groene en blauwe diensten en gemeentelijke subsidies.

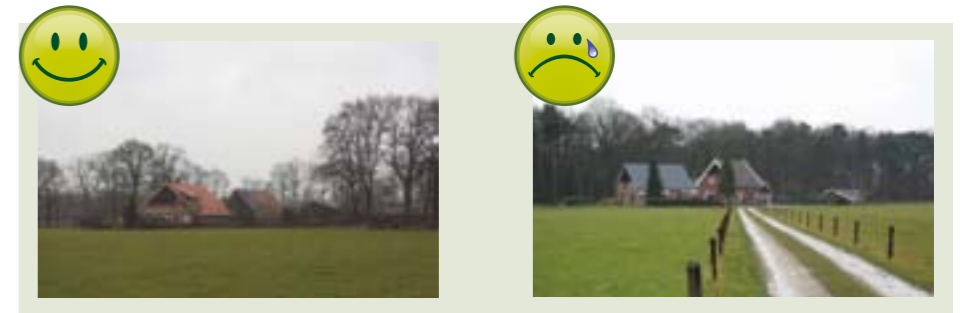
Voor de aanleg van het nieuwe landgoed, alsmede voor het beheer gedurende 30 jaar na aanleg kan geen gebruik worden gemaakt van de regeling voor groene en blauwe diensten of van gemeentelijke subsidieregelingen, tenzij het daarvoor benodigde bedrag wordt gestort in het Landschapsfonds Enschede.



8. De aanvraag

De aanvraag door een initiatiefnemer voor een nieuw landgoed dient te bestaan uit: een beeldkwaliteitsplan, een bouwplan voor het gebouw of de gebouwen, een inrichtingsplan voor de tuin en het overige terrein, een document waarin de juridische vormgeving van het eigendom is opgenomen en een exploitatieopzet voor onderhoud en beheer van het gehele landgoed. Bij de planontwikkeling dienen een erkend architect en een erkend landschapsarchitect te worden betrokken. In de aanvraag dient te worden aangegeven welke doeleinden met het nieuwe landgoed worden beoogd en wat de maatschappelijke meerwaarde is. Deze maatschappelijke meerwaarde van het nieuwe landgoed dient tot uiting te komen in één of meerdere van de aspecten natuur, landschap, recreatie, water en milieu.

Dakhelling "Niet te steil"



4.3.5.2. Rood voor groen in de stadsrand

1. Wat is de stadsrand?

Onder stadsrand in de zin van deze paragraaf wordt verstaan een zone van 500 meter rondom de stad. Deze zone wordt gerekend vanaf de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied. Zones rondom Boekelo, Lonneker en Usselo behoren niet tot de stadsrand. Terwijl nieuwe landgoederen niet mogelijk zijn in veldontginningsgebieden, is "rood voor groen in de stadsrand" binnen deze gebieden wel mogelijk. De reden daarvoor is, dat men voor rood voor groen in de stadsrand dient te beschikken over een oppervlakte landbouwgrond van 5 ha. Voor nieuwe landgoederen is dat 10 of 15 ha. Daarmee zal rood voor groen in de stadsrand minder gauw de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw belemmeren.

2. Oppervlakte.

Om in aanmerking te komen voor de toepassing van rood voor groen in de stadsrand, dient men te beschikken over een oppervlakte van minimaal 5 ha. Daarbij dient tenminste 60% van de gronden in de onder 1 genoemde zone te liggen. Het gaat daarbij om 5 ha aaneengesloten landbouwgrond, die op het tijdstip van de aanvraag niet onder de Natuurschoonwet is gerangschikt. Houtwallen, houtsingels, solitaire bomen, bosjes van minder dan 10 are en wateren van minder dan 10 are mogen worden meegerekend bij de berekening van het aantal ha's. Het aaneengesloten zijn

van landbouwgronden wordt niet verhinderd door wegen, spoorlijnen en beken. Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij de verlening van toestemming voor de toepassing van de rood voor groen-regeling, kan niet nogmaals worden ingebracht bij een verzoek voor de toepassing van die regeling.

3. Bijdrage aan de stadsrand.

Voorwaarde om gebruik te kunnen maken van de regeling rood voor groen in de stadsrand is, dat een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan:

- het rondje Enschede als bedoeld in paragraaf 4.2.5 onder a en/of
- de inrichting van de stadsrand voor recreatief gebruik en natuur als bedoeld in paragraaf 4.2.5 onder b en/of
- een verbetering van de overgang tussen buitengebied en stad en/of
- een mooier landschap in de stadsrand.

4. Bebouwing.

In de stadsrand mag met toepassing van de regeling rood voor groen de volgende bebouwing worden opgericht:

Een hoofdgebouw met een inhoud van minimaal 600 m³ en maximaal 1500 m³, met een tweede gebouw van minimaal 600 m³ en maximaal 750 m³.

In de gebieden met de aanduiding 'Waterboslandschap - 't Waterbos' en 'Veldontginning - het mozaïkbos' op de landschapsvisie mag één gebouw met een

inhoud van maximaal 2000 m³ en minimaal 1000 m³ worden gebouwd en is geen tweede gebouw toegestaan. In het gebied met de aanduiding 'Veldontginning-de Heide' op de landschapsvisie is één gebouw met een minimale inhoud van 1000 m³ en maximale inhoud van 1500 m³ toegestaan en is geen tweede gebouw toegestaan. De bebouwing mag ook op een andere plaats in de stadsrand worden gebouwd dan op de 5 ha als bedoeld onder 2, mits aansluitend bij bestaande bebouwingsclusters en met inachtneming van de betreffende ontwikkelansicht. De hoeveelheid gebouwen - één of twee gebouwen - is afgeleid van de identiteit van het landschap. Dat betekent tevens, dat er in principe geen vrije keus is. Als er sprake is van twee gebouwen dienen deze dan in principe ook beide (geclusterd) te worden gerealiseerd.

In de gebouwen mogen de volgende functies worden uitgeoefend:

- Wonen. Bij een gebouw van minimaal 1000 m³ zijn maximaal twee zelfstandige wooneenheden toegestaan. In een gebouw van 1500 m³ of meer zijn maximaal drie zelfstandige wooneenheden toegestaan. Bij zorgwoningen is een verdubbeling van het aantal wooneenheden toegestaan.
- een functie als aangeven in de regeling voor Voormalige Agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) van paragraaf 4.3.4.
- bij de bouw van twee gebouwen wordt het kleinste gebouw aangemerkt als bijgebouw bij het grootste gebouw; het kleinste gebouw mag derhalve niet als

woning worden gebruikt.

5. Aanleg nieuwe natuur.

- Tenminste 30% van de 5 ha als bedoeld onder 2 dient te bestaan uit nieuw bos en/of een ander natuurdoeltype conform de Natuurschoonwet.
- In het gebied met de aanduiding 'Waterboslandschap' op de landschapsvisie dient tenminste 50% te bestaan uit nieuw bos en/of water; ondergeschikt daaraan is een ander natuurdoeltype conform de Natuurschoonwet toegestaan.
- In het gebied met de aanduiding "Veldontginning - Bosmozaiek" op de kaart landschapsvisie dient tenminste 50% van het landgoed te bestaan uit nieuw bos; ondergeschikt daaraan is een ander natuurdoeltype conform de Natuurschoonwet toegestaan
- In het gebied met de aanduiding 'Veldontginning - de Heide' op de kaart landschapsvisie dient tenminste 75% te bestaan uit heide; ondergeschikt daaraan is een ander natuurdoeltype conform de Natuurschoonwet toegestaan.

6. Overige bepalingen.

De bepalingen voor nieuwe landgoederen als aangegeven in paragraaf 4.3.5.1 onder 4 en 6 t/m 8 zijn van overeenkomstige toepassing op rood voor groen in de stadsrand.

Nieuwe landgoederen: ansichten, ha's, bebouwingsmogelijkheden

Legendakleur	Bruin	Blauw/Groen	Donkergroen	Geel	Roze	Blauw	Paars
Identiteit	't Kant	Waterbos	Mozaïkbos	Veld	Heide	Beken	Veen
Ontwikkel-Ansicht	Boerengoed/ Kanterf	Watergoed	Bosgoed	Veldgoed; zie ansicht veldontginning	Heidegoed	Beekgoed (alleen zw)	
Benodigde ha	10 ha	10 ha	10 ha	15 ha	15 ha	10 ha	
Min. ha's natuur/landschapsbouw	30 %	50 %	50 %	30 %	75 %	30 %	
Bebouwing in m ³ 's	1x 1000 - 1500 + 1x 600 - 750	1 x 1000 - 2000	1 x 1000 - 2000	1 x 1000 - 1500 + 1x 600 - 750	1x 1000 - 1500 of 6x 600 - 1000 (max tot 4000) bij 30 ha; per 5 ha extra 1x 600 - 1000	1x 1000 - 1500 + 1x 600 - 750	

Rood voor groen in de stadsrand: ansichten, ha's, bebouwingsmogelijkheden

Legendakleur	Bruin	Blauw/Groen	Donkergroen	Geel	Roze	Blauw	Paars
Identiteit	't Kant	Waterbos	Mozaïkbos	Veld	Heide	Beken	Veen
Ontwikkel-Ansicht	Boerengoed/ Kanterf	Watergoed	Bosgoed	Veldgoed; zie ansicht veldontginning	Heidegoed	Beekgoed (alleen zw)	
Benodigde ha	5 ha	5 ha	5 ha	5 ha	5 ha	5 ha	
Min. ha's natuur/landschapsbouw	30 %	50 %	50%	30%	75 %	30%	
Bebouwing in m ³ 's	1x 600 - 1500 + 1x 600 - 750	1x 1000 - 2000	1x 1000 - 2000	1 x 600 - 1500 + 1 x 600 - 750	1x1000 - 1500	1x 600 - 1500 1x 600 - 750	

4.3.6. *Bebouwing op bestaande landgoederen.*

In het buitengebied van Enschede ligt een groot aantal landgoederen.

Vrijwel allen zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet. De laatste jaren is het aantal landgoederen sterk toegenomen, doordat grondeigenaren hun gronden - minimaal 5 ha - onder de Natuurschoonwet brengen.

Landgoederen - met name de grotere landgoederen - leveren door hun uitstraling en door hun grote landschappelijke en ecologische waarden een positieve bijdrage aan het buitengebied van Enschede. Ze vormen de kern van de groene gordel rond het stedelijk gebied van Enschede.

Landgoederen in het bestemmingsplan

Landgoederen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 1996 niet als zodanig bestemd. Het is namelijk niet mogelijk om het juridisch eigendom van een landgoedeigenaar te vertalen naar een concrete bestemming. In het bestemmingsplan Buitengebied 1996 is ervoor gekozen om de gronden te bestemmen met verschillende bestemmingen, zoals 'bos', 'bos met ecologische waarden', 'agrarijs gebied met landschappelijke waarden', 'agrarijs gebied met landschappelijke en ecologische waarden' en 'natuurgebied'.

Alleen de parkachtige landgoederen hebben een specifieke bestemming 'landgoedpark'. Het betreft zes landgoederen (Hoge Boekel, Het Zonnebeek, Stokhorst, De Tol, De Keizer en Het Smalenbroek). Negentien landhuizen in het buitengebied hebben de gastbestemming 'landhuis'.

Nieuwe mogelijkheden voor landgoederen

In hoofdstuk 3 is onderscheid gemaakt tussen drie typen landgoederen:

de buitenplaatsen, boerenlandgoederen en boslandgoederen. Buitenplaatsen zijn de parkachtig ontworpen landgoederen, zoals het Hoge Boekel en het Zonnebeek. Boerenlandgoederen zijn landgoederen die een agrarische uitstraling hebben, zoals de Küper en Hof Espelo. Boslandgoederen bestaan voor een groot deel uit bos, zoals het Haagse Bos en de Lonnekerberg.

De beheerslasten van landgoederen zijn vaak hoog, terwijl de inkomsten als gevolg van de achteruitgang van de landbouw dalen. Veel landgoederen zijn daarom op zoek naar nieuwe inkomstenbronnen, onder andere door verbreding van activiteiten en nieuwe functies voor gebouwen. Landgoederen kunnen daarvoor gebruik maken van de in hoofdstuk 4 aangegeven mogelijkheden, mits aan de beschreven voorwaarden

wordt voldaan. Het gaat daarbij onder meer om rood voor rood en de VAB-regeling. Specifiek voor landgoederen geldt het volgende beleid.

Beleid:

- De VAB-regeling, zoals is geformuleerd in paragraaf 4.3.4, geldt ook voor bebouwing op landgoederen.
- Op zeven buitenplaatsen is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen, werken, recreatie en toerisme mogelijk. Dat zijn de parkachtige gedeeltes met de zich daar bevindende bebouwing van de volgende landgoederen: Hoge Boekel, Het Stokhorst, De Tol, De Eekhof, Het Stroot, Het Zonnebeek en Het Smalenbroek. Het betreft hier landgoederen met een wat groter parkachtig gedeelte.
- Nieuwe bebouwing om inkomsten te genereren voor het beheer van één van de onder b genoemde buitenplaatsen mag ook op één van de andere 6 buitenplaatsen worden gerealiseerd. Daarna kan er niet nog eens nieuwe bebouwing plaatsvinden om inkomsten te genereren voor het beheer van de buitenplaats waar al is gebouwd.
- Verzoeker voor nieuwbouw of uitbreiding op één van de onder b aangegeven 7 buitenplaatsen dienen bij de aanvraag inzicht te geven in de beheerslasten van de buitenplaats en aan te geven, hoe wordt gegarandeerd, dat de inkomsten uit de nieuwe bebouwing of de uitbreiding blijvend ten goede komen aan het beheer van de buitenplaats.



- De totale inhoud van de nieuwe bebouwing en/of uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen van de inhoud van het aanwezige hoofdgebouw, zoals dat aanwezig is op het moment van vaststelling door de gemeenteraad van deze gids. Als er met gebruikmaking van het bepaalde onder c op een andere buitenplaats wordt gebouwd, mag de totale inhoud van de nieuwe bebouwing en/of uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw maximaal 50% bedragen van de inhoud van het aanwezige hoofdgebouw op de buitenplaats waar wordt gebouwd. De bebouwingsruimte mag ook worden benut om het bestaande hoofdgebouw uit te breiden. De bebouwingsruimte mag ook in delen worden benut, b.v. gedeeltelijk voor uitbreiding van het hoofdgebouw en gedeeltelijk voor nieuwbouw.
- Nieuwe bebouwing en uitbreiding moeten passen bij de historische structuur van de buitenplaats. Richtlijnen hiervoor zijn opgenomen op de ansicht voor buitenplaatsen.
- Ten behoeve van het beheer van een landgoed kan het college van burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor het oprichten van gebouwen tot een oppervlakte van maximaal 100 m² per landgoed als het landgoed een oppervlakte heeft van tenminste 10 ha en tot een oppervlakte van 250 m² per landgoed als het landgoed een oppervlakte heeft van tenminste 20 ha. Door verzoeker dient te worden aangetoond, dat er een duidelijke noodzaak bestaat voor een beheersgebouw en dat geen van de bestaande gebouwen op het landgoed beschikbaar is of geschikt is te maken als beheersgebouw. Bestaande bebouwing op het landgoed mag ten behoeve van gebruik als beheersgebouw worden vervangen, als dat vanuit een oogpunt van beheer van het landgoed noodzakelijk is of wanneer daardoor de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed verbetert.

4.3.7. *Kamperen*

In Enschede bevinden zich drie grotere campings:

Buytenplaats Boekelo, camping Twente en camping De Twentsche Esch.

In het bestemmingsplan is aangegeven, dat de zich op die campings bevindende stacaravans een oppervlakte mogen hebben van ten hoogste 35 m², met inbegrip van bijgebouwen. In de praktijk is deze maat te krap gebleken en wordt inmiddels al een maat van 60 m² gehanteerd. Er zijn vier kleinschalige campings - kamperen bij de boer - met maximaal 25 standplaatsen. Tot 1 januari 2008 regelde de Wet Openlucht Recreatie het kleinschalig kamperen (kamperen bij de boer). Daarna moesten de

gemeenten het kleinschalig kamperen zelf regelen in hun bestemmingsplannen.

Beleid:

- Een nieuwe grotere camping is in Enschede niet wenselijk. Een uitzondering geldt voor een mooi ingerichte stadscamping voor toeristische overnachtingen in de stad of de stadsrand.
- De zich op de drie grotere campings bevindende stacaravans, chalets e.d. mogen een oppervlakte hebben van ten hoogste 60 m² (inclusief bijgebouwen). Deze maat zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.
- Landschapscampings met maximaal 25 toeristische standplaatsen - geen stacaravans - zijn overal in het buitengebied op of in de directe nabijheid van boerenerven toegestaan, met uitzondering van de ecologische kerngebieden. De landschapscampings dienen goed te zijn ingepast in het landschap.

Wanneer is er sprake van een boerenerf?

De volgende aspecten zijn van belang voor de bepaling of er sprake is van een boerenerf:

- het ensemble (groot/klein/divers);
- verwantschap;
- ordering (eserf/heidedeef);
- hiërarchie en verbondenheid van de elementen;
- de agrarische achtergrond van het erf;
- de erfinrichting en de erfbeplanting.

Afrastering "Gekloofd eikenhout, ook een afrastering verdient aandacht"



- d. Enkele trekkershutten zijn op campings, ook op kleine campings, niet ongebruikelijk. Het is echter niet wenselijk, dat trekkershutten op landschapscampings het beeld gaan domineren. Daarom mogen op een landschapscamping als bedoeld onder c ten hoogste drie trekkershutten aanwezig zijn met een oppervlakte van ten hoogste 12 m² elk. Voor alle duidelijkheid: trekkershutten zijn alleen toegestaan als onderdeel van een landschapscamping en mogen derhalve niet zelfstandig op een boerenerf worden gebouwd.
- e. In het bijzonder bij landschapscampings is een goede inpassing in het landschap belangrijk. Om te voorkomen, dat caravans er het gehele jaar - en dus ook in de winter - blijven staan, mogen landschapscampings geopend zijn vanaf de donderdag vóór Pasen tot en met de maandag na de herfstvakantie. Gedurende de sluitingstijd van de camping dienen alle kampeermiddelen van de camping te worden verwijderd.

4.3.8. Inhoud woningen

In 2006 is met herziening 38 van het bestemmingsplan Buitengebied de maximum inhoud van dienstwoningen bij agrarische bedrijven verhoogd van 600 m³ naar 750 m³. De maximum inhoud van dienstwoningen bij andere bedrijven is 600 m³ gebleven. De maximum inhoud van de overige woningen in het buitengebied is verhoogd van 450 m³ naar 600 m³.

Beleid:

- a. In het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied zal de maximale inhoud van dienstwoningen worden verhoogd naar 900 m³ om dienstwoningen ruimte te bieden voor in pandige bedrijfsruimten, b.v. ten behoeve van kantoor- of kantineruimte. Binnen die 900 m³ mogen dus ook bedrijfsruimten ten behoeve van het betreffende bedrijf (dus niet ten behoeve van een ander bedrijf) worden gerealiseerd. Maar die 900 m³ mag ook geheel als woning worden gebruikt. Dienstwoningen moeten losstaand worden gebouwd. Er mogen geen bedrijfsruimten worden aangebouwd. De maximum maat van 900 m³ geldt niet alleen voor agrarische bedrijfswoningen maar ook voor bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.
- b. De maximum inhoud van de overige woningen in het buitengebied wordt verhoogd van 600 m³ naar 750 m³. De volgende overwegingen hebben hierbij een rol gespeeld:

- het komt tegemoet aan de wens en behoefte van vele bewoners;
- het sluit meer aan bij omliggende gemeenten;
- vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit kan een wat grotere volume in het buitengebied de voorkeur verdienen;
- vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit verdienen schuine daken in het buitengebied over het algemeen de voorkeur; en dat veroorzaakt vaak nogal wat loze ruimten;
- het kan de behoefte aan allerlei ontsierende (vaak vergunningvrije) uitbouwen intomen;
- door een grotere inhoud toe te staan kan worden tegemoet gekomen aan de behoefte aan ruimte voor mantelzorg.

Uitzondering geldt voor woningen die worden gebouwd op de buitenplaatsen als bedoeld in paragraaf 4.3.6 onder b.

- c. Het gedeelte van de woning onder het maaiveld telt niet mee bij de berekening van de inhoud. Ophoging van het maaiveld is daarbij niet toegestaan. NB. Bij zomerwoningen telt het gedeelte onder het maaiveld wel mee bij de berekening van de inhoud.
- d. Als het bestaande hoofdgebouw waarin een woning of dienstwoning in het buitengebied zich bevindt een grotere inhoud heeft, mag het gehele hoofdgebouw als woning of dienstwoning worden gebruikt.



4.3.9. Beheer landschap

Een adequaat onderhoud en beheer van de kleine landschappelijke elementen, zoals de beek- en slootoevers, de bermen en de erfbeplanting is belangrijk voor de kwaliteit en vitaliteit van deze elementen en daarmee voor de ruimtelijke kwaliteit. Op dit gebied kan en moet nog veel winst geboekt worden. Er is nog altijd een grote achterstand bij het onderhoud en beheer van landschappelijke elementen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het afzetten van houtwallen en houtsingels, het goed uitrasteren van houtopstanden, het uitbaggeren van poelen en het uitvoeren van ecologisch randenbeheer. Door een goed randenbeheer (geen mest en bestrijdingsmiddelen in de randen van percelen en variatie in maaimethoden) kunnen veel ecologische waarden worden toegevoegd. Ook ecologisch bermbeheer kan bijdragen aan het verbeteren van de ecologische waarden van het buitengebied. Al met al is extra inzet op het gebied van beheer erg belangrijk.

Beleid:

Het instrument Groene en blauwe diensten moet een belangrijke impuls aan het beheer en onderhoud van het landschap geven. Groene diensten beogen de eigenaren een langjarige vergoeding - in principe voor 30 of 21 jaar - te geven voor het beheer van landschapselementen. Verder kunnen met name agrariërs en de landgoederen de beperkingen die zij van het kleinschalige landschap bij hun bedrijfsvoering ondervinden, in meer of mindere mate compenseren. Er is een landschapsfonds opgericht, waaruit de vergoedingen worden betaald.

Het is de bedoeling, dat naast overheidsorganisaties - gemeente, provincie, waterschap - ook private partijen bijdragen aan het landschapsfonds. Voor het proefgebied Tweekelo/Boekelo is een gebiedsontwikkelingsplan opgesteld waarin aangegeven wordt waar, welke groene en blauwe diensten worden vergoed. Het is de bedoeling om met behulp van de ervaringen in Tweekelo/Boekelo in 2011 het systeem van Groene diensten uit te breiden naar het gehele buitengebied van Enschede. De landschapstypen uit Buitenkans, Gids voor het buitengebied zullen de basis vormen voor gebiedsplannen voor het inzetten van Groene en blauwe diensten.





Hoofdstuk 5

Planologische procedures

Hoe wordt de gids vertaald in het bestemmingsplan?

Welke procedures zijn nodig om een initiatief te realiseren?

5.1. Gids en bestemmingsplan Buitengebied

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied dateert van 1996. Dat bestemmingsplan zal integraal aangepast worden. Het in Buitenkans, Gids voor het buitengebied, neergelegde beleid zal voor een deel juridisch worden geregeld in het bestemmingsplan. De begrenzingen op de kaarten in de gids zijn indicatief en niet tot op perceelsniveau aangegeven. Dat geldt met name voor functieveranderingen. Bij functieveranderingen geldt over het algemeen: hoe groter de omvang, des te meer impact heeft de verandering op de directe omgeving en des te groter is ook het risico dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast. Naarmate een functieverandering een grotere omvang heeft of het gebied kwetsbaarder is, zal een zwaardere planologische procedure moeten worden doorlopen. De volgende procedures kunnen, van licht naar zwaar, worden onderscheiden:

- a. bij recht: functieverandering is op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan toegestaan;
- b. ontheffing van het bestemmingsplan: een door Burgemeester en Wethouders te verlenen ontheffing van de voorschriften van het bestemmingsplan. Deze ontheffingsbevoegdheid moet in de voorschriften van het bestemmingsplan worden opgenomen;
- c. wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening: in de voorschriften kan aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid worden toegekend het bestemmingsplan onder voorwaarden te wijzigen;
- d. herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening; deze bevoegdheid komt toe aan de gemeenteraad.

Buitenkans, Gids voor het buitengebied heeft verschillende belangrijke functies. De gids is bedoeld als bron voor inspiratie, als informatiemiddel en als instrument om overleg over ontwikkelingen te stimuleren en faciliteren. Daarnaast is Buitenkans, Gids voor het buitengebied, essentieel in relatie tot het bestemmingsplan. Die relatie is tweeledig:

- De gids als instrument voor de toepassing van regels in het bestemmingsplan.
- De gids als instrument voor de beoordeling van verzoeken om herziening van het bestemmingsplan.

Vertaling Gids Buitenkans in bestemmingsplan Buitengebied

Voor de onderdelen rood voor rood, VAB, rood voor groen in de stadsrand, nieuwe landgoederen, nieuwe bebouwing op buitenplaatsen en beheersgebouwen op landgoederen zal bij de vertaling in het bestemmingsplan Buitengebied de volgende indeling worden gehanteerd.

	Onth.	Wijz.	Herz.
Rvr; bouwkavel op eigen erf			x
Rvr; bouwkavel op ander erf			x
Rvr; bouwkavel aansluitend bij bestaande nederzettingen			x
Rvr; bouwkavel op buitenplaats			x
Rvr; bouwkavel in stedelijk gebied			x
Rvr; opheffing/wijz. agr. bouwperceel			x
VAB; waardevolle schuur		x	
VAB; overige schuren		x	
Rood voor groen in stadsrand			x
Nieuwe landgoederen			x
Nieuwe bebouwing op buitenplaatsen			x
Beheersgebouwen landgoederen	x		

De gids als instrument voor de toepassing van regels

Aan het toepassen van ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden zijn voorwaarden verbonden. Zo mogen landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden niet in onevenredige mate worden aangetast, mag er geen sprake zijn van een onevenredige toename van het autoverkeer, dient een nieuwe functie landschappelijk

goed ingepast te worden, mogen er geen nadelige effecten plaatsvinden op het woon- en leefmilieu van de omgeving, en mogen de gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden en bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad. En zo gelden er nog wel meer voorwaarden. Bij het woord onevenredig gaat het altijd om een belangenafweging. Tegenover het landschappelijk belang staat altijd het belang van het individu of de groep die iets wil (vergelijk de werkmethode uit de gids). Maar wat betekent dat nu: 'onevenredige aantasting van landschappelijke waarden', 'onevenredige toename van het autoverkeer'? Hoe beoordeel je dat? Hoe kom je tot een goede belangenafweging? Één van de functies van Buitenkans, Gids voor het buitengebied is daarover helderheid te verschaffen. De gids moet een belangrijk instrument zijn om te kunnen bepalen wanneer er sprake is van bijvoorbeeld een onevenredige aantasting van landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Dat is onder andere de functie van de beeldstructuurkaarten en de ansichten.

De gids als instrument voor de beoordeling van verzoeken om herziening

Voor initiatieven die niet mogelijk zijn op grond van het (nieuwe) bestemmingsplan kan toch medewerking worden verleend middels een herziening van het bestemmingsplan. In dat geval dient de gids als instrument ter beoordeling van die vraag. Dit zal zich vooral voordoen bij (ingrijpende) functieveranderingen en functieveranderingen in kwetsbare gebieden. Als een dergelijk initiatief voldoet aan het in de gids geformuleerde beleid, aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit, zoals die zijn weergegeven op de beeldstructuurkaart, de landschapvisie en de ansichten en het werkschema goed heeft doorlopen (de belangenafweging!), dan kan aan het initiatief medewerking worden verleend middels een herziening van het bestemmingsplan.

5.2. Planschade

Op basis van Buitenkans, Gids voor het buitengebied zullen verzoeken om functieverandering worden beoordeeld. Bij elk initiatief wordt bezien welke uitstraling en gevolgen de functie heeft voor de omgeving en wordt dit betrokken bij ons besluit om wel of geen medewerking te verlenen.

Wijziging planologisch regime

Voor het mogelijk maken van de ontwikkelingen is in veel gevallen een wijziging van het planologisch regime noodzakelijk, bijvoorbeeld een bestemmingsplanherziening. Hoewel bij elk initiatief een belangenafweging wordt gemaakt, is het niet ondenkbaar dat door deze wijzigingen van het planologisch regime bedrijven en bewoners in de nabije omgeving van de te ontwikkelen locatie schade ondervinden. Bijvoorbeeld door dat het uitzicht is verminderd of de nieuwe functie geluidsoverlast met zich mee brengt.

Met de gids zullen meer ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk worden dan voorheen. Het is niet te overzien in welke mate er planschadeclaims te verwachten zijn naar aanleiding hiervan en - wat natuurlijk van groter belang is - ook niet in welke mate deze toegekend zullen worden. Dit omdat de toekenning van planschade van vele factoren afhankelijk is. Dit is ook terug te zien in de jurisprudentie die daarover is ontstaan.

Planschade is geregeld in artikel 6.1 van de de Wet ruimtelijke ordening. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een ontroerende zaak schade leidt of zal leiden als gevolg van onder meer een bepaling in een bestemmingsplan, planwijziging of ontheffing op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Om te kunnen bepalen of en hoeveel schade er is wordt een vergelijking gemaakt tussen de opeenvolgende planologische regimes. Hierbij worden de maximale mogelijkheden van beide regimes als uitgangspunt genomen. Het gaat er dus niet om wat er in het buitengebied stond of juist niet stond.

Planschadevergoedingsovereenkomst

De planschade die naar aanleiding van een ontwikkeling wordt toegekend, komt voor rekening van de initiatiefnemer van de ontwikkeling. Om die reden dient deze, voordat de benodigde planologische procedure wordt opgestart, een planschadevergoedingsovereenkomst te tekenen. Hiermee wordt vastgelegd dat, indien door een belanghebbende met succes een beroep wordt gedaan op planschade, de initiatiefnemer de betaling van het toegekende schadebedrag, inclusief de wettelijke rente, voor zijn rekening neemt. Is de initiatiefnemer

niet bereid een planschadevergoedingsovereenkomst te tekenen, dan zal de planologische procedure niet worden opgestart. Voor de initiatiefnemers is het dus raadzaam om stil te staan bij het risico op planschade bij uitvoering van de plannen. Om het risico op planschade en de hoogte daarvan te berekenen kan op kosten van de initiatiefnemer een risico-analyse worden uitgevoerd.

Planschadeverzoek

Voor het indienen van een planschadeverzoek brengen wij het wettelijk recht - op dit moment (2010) € 300,- in rekening bij de aanvrager. Als er schade wordt toegekend wordt dit bedrag terugbetaald. Meer informatie over hoe de behandeling van een planschadeverzoek in zijn werk gaat, kan worden gevonden op www.enschede.nl.

Definiëring begrippen Gids Buitenkans

Begrippenlijst

1. Agrarisch bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop de bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegestaan.

2. Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

3. Bijgebouw

Een gebouw, vrijstaand dan wel aangebouwd, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen woning, ten dienste van de normaal gebruikelijke huishoudelijke berging, stalling of hobby.

4. Biodiversiteit

Verscheidenheid van het leven in al zijn vormen, combinaties en organisatieniveau's (bijvoorbeeld op genetisch vlak, op vlak van soorten en op vlak van ecosystemen).

5. Bouwbesluit

Het Bouwbesluit bevat bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken, zoals woningen, kantoren, winkels e.d. in Nederland minimaal moeten voldoen. Ook verbouwingen vallen onder het Bouwbesluit. De eisen hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

6. Bouwlaag

Het doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd.

7. Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

8. Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

9. Broekbos

Een broekbos is een bosachtige vegetatie op laaggelegen drassig land (of broek). Een broekbos kan zowel voorkomen op een laaggelegen gebied dat nat blijft door opwellend grondwater (kwel), als op een langs een rivier of beek gelegen laag stuk land dat regelmatig overstroomt en 's winters vaak langere tijd onder water staat. Veel voorkomende bomen in broekbossen zijn elzen en wilgen.

10. Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

11. Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

12. Dienst-/bedrijfswoning

Een woning in of bij een bedrijfsgebouw bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw noodzakelijk is.

13. Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het Nederlandse natuurbeleid. Het is de basis van een beleidsplan dat tot doel heeft de natuurwaarden in Nederland te stabiliseren.

14. Ecologische verbindingzones

Een ecologische verbindingzone is een verbinding tussen natuurgebieden (met nieuwe of herstelde natuur). Ecologische verbindingzones worden aangelegd om het migreren van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk te maken (uitwisseling van genen).

15. Ecologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de betrekkingen tussen levende organismen onderling en hun omgeving.

16. Essen

Een es is een hoog gelegen akker, te vinden op de zandgronden van Noord-, Oost-, Midden- en Zuid-Nederland.

17. Extensieve recreatie

Ondergeschikt medegebruik van grond, gericht op ontspanning, waarvoor weinig voorzieningen nodig zijn en waaraan weinig mensen tegelijkertijd en op dezelfde plek deelnemen, zoals fietsen, wandelen en vissen.

18. Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van dier- en plantensoorten.

19. Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

20. Gecorrigeerde vervangingswaarde

De economische restwaarde van de te slopen gebouwen (bij rood voor rood).

21. Gemeentelijke monumentenlijst

Een gemeentelijk monument is een bouwwerk, archeologische vindplaats of landschappelijke structuur die op grond van een gemeentelijke monumentenverordening bescherming geniet vanwege bijzondere cultuurhistorische of architectonische waarde. Objecten met een gemeentelijke monumentenstatus zijn vaak van lokaal of regionaal belang, terwijl objecten die aangewezen zijn als rijksmonument vaak een nationaal of internationaal belang hebben.

22. Geomorfologie

Geomorfologie (vaak ook kortweg als morfologie aangeduid) is de wetenschap die de vormen van het landschap en de processen die daarbij een rol spelen of hebben gespeeld, bestudeert.

23. Groene en Blauwe Diensten

Groene en blauwe diensten zijn activiteiten die worden ondernomen door particuliere grondeigenaren en grondgebruikers, veelal boeren. Deze activiteiten zijn niet wettelijk verplicht (zogenaamde bovenwettelijke publieke prestaties). Zij zijn gericht op realisatie van maatschappelijke wensen op terreinen als natuur, landschap, waterbeheer en recreatie. Met het doel om de kwaliteit en de toegankelijkheid van het gebied te verhogen kunnen (decentrale) overheden een kostendekkende vergoeding voor deze activiteiten geven.

24. Habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie, waarin aangegeven wordt welke soorten en welke typen natuurgebieden (habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten.

25. Hoofdgebouw

Het gebouw, of gedeelte daarvan, op een perceel dat gelet op de bestemming het belangrijkste is.

26. Horeca(bedrijf)

Een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, discotheek, feestzaal en partyboerderij; met een horecabedrijf wordt een afhaalzaak gelijkgesteld.

27. Houtwal

Een afscheiding in het landschap, die wordt gevormd door een, al dan niet verhoogde, smalle strook grond met daarop volgroeide beplanting in de vorm van struiken en hakhout.

28. Infiltratiegebieden

Infiltratie is een term uit de hydrologie, bodemkunde en het waterbeheer en betekent dat water in de bodem dringt en in de onverzadigde zone van de bodem komt.

29. Inhoud van bouwwerken

De inhoud van een bouwwerk wordt als volgt gemeten: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

30. Kampen

Kampen zijn éénmans essen.

31. Kwelgebieden

Een kwelgebied is een gebied waar grondwater zich beweegt in de richting van het oppervlak(tewater).

32. Landinrichtingscommissie

Landinrichtingscommissies (tegenwoordig uitvoeringscommissies genoemd) worden door Gedeputeerde Staten ingesteld en zijn belast met het uitvoeren van landinrichtingsplannen. In Enschede het landinrichtingsplan Enschede-Zuid en het landinrichtingsplan Enschede-Noord.

33. Landinrichtingsplan Enschede-Zuid.

Het landinrichtingsplan Enschede-Zuid is door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 23 november 2000 vastgesteld. Het plan heeft betrekking op het zuidelijk gedeelte van het landelijk gebied van de gemeente Enschede, alsmede op kleine delen van het grondgebied van Hengelo en Haaksbergen. Het landinrichtingsplan bevat maatregelen die de verbetering van het landelijk gebied inhouden. Het doel van het plan is het landelijk gebied meer geschikt te maken voor de functies die het moet vervullen. Dit betekent een duurzame landbouw, een betere natuur, meer recreatie, een mooi landschap, verkeersveilige situaties en een schoon milieu.

34. Landinrichtingsplan Enschede-Noord

Het landinrichtingsplan Enschede-Noord is door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 28 oktober 2008 vastgesteld. Het plan heeft betrekking op het noordelijk gedeelte van het landelijk gebied van de gemeente Enschede, alsmede op kleine delen van het grondgebied van Hengelo en Oldenzaal. Het landinrichtingsplan bevat maatregelen die de verbetering van het landelijk gebied inhouden. Het doel van het plan is het landelijk gebied meer geschikt te maken voor de functies die het moet vervullen. Dit betekent een duurzame landbouw, een betere natuur, meer recreatie, een mooi landschap, verkeersveilige situaties en een schoon milieu.

35. Landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding door de levende en niet-levende natuur.

36. Landschapsfonds Enschede

Een private stichting (Stichting Landschapsfonds Enschede), die in Enschede de regeling voor groene en blauwe diensten uitvoert.

37. Landweer

Landwerken zijn vaak kilometers lange verdedigingswerken, die vooral werden aangelegd in de 14e en 15e eeuw. Een landweer bestaat uit een enkele of dubbele aarden wal met aan weerszijden grachten of greppels. De wallen van landwerken werden beplant met dicht struikgewas, vooral met stekelige soorten als meidoorn, sleedoorn, hondsroos of egelantier. Een landweer diende ter bescherming van een vrij groot gebied, waarbinnen de bevolking zich met hun goederen en levende have kon terugtrekken in tijden van gevaar.

38. Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermd natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura 2000 is niet enkel ter bescherming van gebieden (habitats), maar draagt ook bij aan soortenbescherming.

39. Natuurbeschermingswet

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van specifieke gebieden geregeld. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

40. Natuurschoonwet

De Natuurschoonwet 1928 is een Nederlandse wet die fiscale voordelen aan eigenaren van landgoederen biedt. Een landgoed kan onder deze wet gerangschikt worden als het een aaneengesloten gebied van minstens 5 ha omvat en voor minstens 30% uit bos bestaat. Een historische buitenplaats kan worden gerangschikt als zij meer dan 1 ha. groot is. In een opengesteld landgoed moeten per ha bos 50 m wandelpad en per ha overig terrein 25 m wandelpad voor het publiek open staan. Dit wordt aangegeven met de bekende borden opengesteld.

41. Oppervlakte van bouwwerken

De oppervlakte van een bouwwerk wordt als volgt gemeten: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

42. Rijksmonumentenlijst

Een rijksmonument is in Nederland een zaak (gebouw, object, stads- of dorpsgezicht) die van algemeen belang is wegens de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit staat omschreven in de monumentenwet van 1988.

43. Retentiegebieden

Retentiegebied is de aanduiding voor een gebied waar het water bij hevige regenval tijdelijk geborgen kan worden, met het doel stroomafwaarts gelegen gebieden te vrijwaren van overstromingen.

44. Stacaravan

Caravan die zo groot is, dat deze niet zeer regelmatig over de weg vervoerd kan worden. De stacaravans worden door een transportbedrijf op hun staplaats afgeleverd.

45. Trekkershut

Een gelegenheid van beperkte omvang ten behoeve van een kortstondig recreatief verblijf voor passanten.

46. VAB

Voormalig Agrarisch Bedrijfsgebouw.

47. Verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie is een vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar tenminste een nacht in het recreatiegebied of de toeristische plaats verblijft. Het gebied is daartoe ingericht met faciliteiten als bed & breakfast-gelegenheden en kampeerterreinen.

48. Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie, waarin aangegeven wordt welke soorten en welke typen natuurgebieden (habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten.

49. Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro, voorheen Wet op de Ruimtelijke Ordening; WRO) is een Nederlandse wet die regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en gewijzigd worden.

50. Winkelverkoopvloeroppervlakte

De in een winkel voorkomende, voor de uitstalling en de verkoop van artikelen bedoelde, oppervlakte; dit is de voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte.

51. Zorgwoningen

Zorgwoningen zijn:

- a. Woningen die eigendom zijn van of voor een periode van minimaal 10 jaar gehuurd worden door een AWBZ-erkende zorginstelling en daarna (door) verhuurd worden aan individuele gebruikers met een zorgvraag (verzorgingshuizen, kleinschalige woonprojecten voor mensen met zorgvragen). Hier heeft het wonen (individuele huurcontract) een directe verbinding met een te ontvangen zorg of begeleidingspakket. Fysiek voldoen deze woningen aan de eisen van woonkeur.
- b. Woningen niet vallend onder a, waarin bouwkundig specifieke voorzieningen getroffen zijn om zorg te kunnen leveren. Voorzieningen betreffen: toegankelijkheid, voldoende ruimte om zorghulpmiddelen te kunnen gebruiken en stallen, beschikbaarheid van zorg in de nabije omgeving, communicatie infrastructuur. Gebouwd volgens en voldoende aan de eisen van Woonkeur, dat willen zeggen Woonkeur met het pluspakket zorg.

Colofon

**Aan Buitenkans
2010 Gids voor het
buitengebied hebben
meegewerkt:**

**Herman Wieringa en
Yvon Weustink**
Gemeente Enschede,
Programma Stedelijke
Ontwikkeling, afdeling beleid

Piet Ziel en Frank Legters
Royal Haskoning

La4sale

Digidee Ontwerpstudio

**De Gids Buitengebied is
mede tot stand gekomen
door een financiële bijdrage
van Urbal.**

Vastgesteld door de
Gemeenteraad van Enschede
op 23 juni 2008. Gewijzigd
door de Gemeenteraad van
Enschede op 18 oktober 2010.