

# WELSTANDSNOTA ENSCHEDE

## Bouwen aan identiteit

1 Historisch stadshart

2 Nieuw stadshart

3 Dorpse linten

3

4 Erkerwijken

5 Tuinstedelijke ensembles

6 Rijke stadsvilla's

7 Buitenplaatsen en landgoederen

8 Verborgene enclaves

9 Vrije-kavelwijken

10 Campus

11 Modern Enschede

12 Stempelwijken

13 Stratenrijtjes

14 Woonerfwijken

15 Regenboogwijken

16 Representatieve werklocaties

17 Bedrijventerreinen

18 Koop & Rij locaties

19 Industriële complexen

20 Boerenerven

21 Vrije landelijke bebouwing

22 Nieuwe Stadsassen



*gebouwen individueel te onderscheiden*



*gebouwen variëren in bouwstijl*



*gebouwen variëren in kleur*



*gebouwen harmoniëren in kleur*



*bijzondere historische gebouwen*



*dorpse variatie in vorm en kleur*



*variatie in bouwstijlen, dakvormen en materiaal, maar vergelijkbaar in hoogte en type*



*bouwwolumes zijn hoger dan breed*



*afzonderlijke panden blijven karakteristiek*



*gebouwen en straat maken samen dorpse sfeer*



*verspringende gevellijn maakt dorps*



*gebouwen zijn vergelijkbaar in hoogte*



*schaal en ritmiek moeten aansluiten op het lint!*



*gebouwen met eclectische architectuur*



*gebouwen met eenvoudige architectuur*



*gebouwen met rijke architectuur*



*alle gebouwen individueel te onderscheiden*



*verstoorde schaal en volume!*



*groen draagt bij aan dorpse sfeer*



*variatie in vorm, materiaal en stijl*



*gevels zijn geïntendeerd op de straat*

# Identiteit

## Profiel

In de Middeleeuw en was Enschede een kleine kern, door een spinnenweb van lange zandpaden verbonden met de buurtschappen in de omgeving. Door de eeuwen heen werden langs deze zandpaden huizen en bedrijfes gebouwd.

Zo groeiden ze uit tot lange linten aaneengesloten bebouwing. Inmiddels zijn de linten ingesloten in de stad maar als zodanig nog steeds goed herkenbaar.

De bebouwing kenmerkt zich door een grote variatie in bouwstijlen en materiaal. Elk pand is anders. Tegelijkertijd vertoont de bebouwing binnen een lint overeenkomst in hoogte en type. De panden zijn allemaal hoger dan breed en hebben meestal twee lagen, al dan niet met een kap. De voordeuren zijn op straatniveau, de voorgevels hebben ramen. Een belangrijk kenmerk is ook dat de meeste panden direct aan de straat staan. In een paar linten komen panden voor die wat van de rooilijn afstaan en een voortuintje hebben. Door dit alles bieden de linten een gevarieerd maar samenhangend beeld en een levendige maar ontspannen sfeer. Kortom, ze hebben nog steeds een dorps karakter.

De kwaliteit van de bebouwing is wisselend. Sommige linten hebben een fraai voorkomen, andere zien er minder verzorgd uit. Monumentjes staan naast panden die rijp zijn voor afbraak, hoogstandjes van architectuur worden afgewisseld met gewone huisjes. Maar de dorpse linten zijn hoe dan ook een kweekvijver van bouwactiviteiten.

Hierdoor blijven ze zich aanpassen aan de eisen van de tijd.

## Welstandszorg

### Doel van welstandszorg

De linten bieden veel vrijheid voor individuele bouwinitiatieven. De welstandszorg is erop gericht die vrijheid de ruimte te geven en toch de dorpse sfeer en de eenheid in verscheidenheid te handhaven. Daarbij is het de bedoeling dat de linten die minder verzorgd ogen een betere kwaliteit krijgen en dat de fraaiere linten hun aanzien in ieder geval behouden.

## Welstandstoets

De stadsbouwmeester ziet erop toe dat een bouwplan voldoet aan criteria als volume, hoogte en individualiteit.

Voor de invulling daarvan is veel ruimte. Maar er is ook een algemeen belang. De stadsbouwmeester toetst daarom altijd of het bouwplan bijdraagt aan de sfeer en kwaliteit van het hele lint. Daarom gelden voor sommige straten hogere welstandseisen dan voor andere, afhankelijk van het niveau van de architectuur, de aanwezigheid van historische panden en het belang van de straat als verkeersroute. De stadsbouwmeester toetst alle bouwwerken die niet expliciet in de criteria worden genoemd 'in de geest van de identiteit' aan het doel van welstandszorg en de kenmerken van de categorie zoals die in deze brochure worden beschreven.

### Hardheidsclausule

Bij alle bouwwerken kan het voorkomen dat een plan niet voldoet aan de specifieke criteria of de themafolder. Als het plan op grond van meer dan gewone eigen kwaliteiten, een bijdrage levert aan de betreffende omgeving, kan gemotiveerd worden afgeweken van deze criteria. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan afwijkend materiaalgebruik, andere bouwstijl en andere kleurstellingen die echter wel goed passen in de omgeving. Hierbij wordt teruggevallen op de algemene welstandscriteria en geldt de stelregel dat het redelijk is dat er hogere of andere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate het bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. In deze gevallen kan aan B&W worden geadviseerd op basis van argumenten af te wijken van de geldende criteria.

## Informatie

Een beknopte uitleg over de praktische werking van het welstandsbeleid in de gemeente vindt u in de algemene brochure Welstandsnota Enschede, verkrijgbaar bij de publieksbalie in het stadskantoor. Hier kunt u ook voor eventuele vragen terecht. Alle informatie en brochures kunt u ook vinden op

[www.enschede.nl/wonen-en-bouwen/bouwen/welstandsnota](http://www.enschede.nl/wonen-en-bouwen/bouwen/welstandsnota)

U kunt telefonisch of online een afspraak maken met de stadsbouwmeester.

Stadskantoor  
Hengelosestraat 51  
7514 AD Enschede  
Tel. 14053

# Specifieke criteria

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

## Straat

- gebouwen moeten individueel te onderscheiden zijn
- gebouwen moeten binnen het lint variëren in bouwstijl
- gebouwen moeten binnen het lint variëren en harmoniëren in kleur en materiaalgebruik
- gebouwen moeten zich voegen in de ritmiek van kleuren, materialen, bouwstijlen en kapvormen in het lint
- gebouwen in een lint mogen met hun gevellijn licht verspringen ten opzichte van elkaar
- gebouwen moeten het architectonische kwaliteitsniveau van het lint in stand houden en bij voorkeur vergroten
- hoekpanden moeten een architectonische verbijzondering krijgen op de hoekgevel

## Bouwwolume

- een gebouw moet in volume aansluiten bij de overige panden in het lint
- een gebouw moet een totaalvolume hebben dat hoger is dan breed, of een pand moet bestaan uit deelvolumes naast elkaar die elk hoger zijn dan breed

## Gevel

- alle ingrepen en toevoegingen moeten het architectuurniveau van het pand evenaren en bij voorkeur verhogen
- de gevel moet op de straat zijn georiënteerd
- een pand moet een directe entree aan de straatkant hebben
- bij winkels en kleine bedrijven die de onderverdieping van meer panden gebruiken, moeten de afzonderlijke panden herkenbaar blijven
- gebouwen mogen geen blinde gevels hebben aan zijden die grenzen aan het openbare gebied

## Aanbevelingen

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

- de weinige groene tuinen in de linten dragen bij aan de ontspannen en dorpse sfeer; hoe meer de bestaande ruimte tussen en voor de huizen wordt ingericht als groene tuin, hoe sterker dit effect is
- hagen en transparante erfscheidingen die het zicht op de tuinen vrijlaten, dragen bij aan de groene ontspannen sfeer
- gebouwen moeten binnen een lint van vergelijkbare hoogte zijn
- gebouwen moeten in schaal aansluiten bij de schaal van het lint