

Beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff"

De gemeenteraad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 november 2025,

besluit:

Vast te stellen de beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff" als:

- Beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Het "Beeldkwaliteitsplan Cromhoff Enschede" is onderdeel van deze beleidsregels en bevat de toetsingscriteria voor het uiterlijk van bouwwerken in het ontwikkelgebied "Cromhoff".
- En als beleidsregels in de zin van artikel 1:3, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Inleiding en leeswijzer

Om de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van bouwplannen in het ontwikkelgebied Cromhoff te borgen zijn in het Omgevingsplan van gemeente Enschede diverse beoordelingsregels verbonden aan omgevingsvergunningen voor de omgevingsplanactiviteit (OPA) bouwen.

In enkele van deze beoordelingsregels wordt verwezen naar voorliggende beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff". Deze beleidsregels zorgen voor een nadere invulling van die beoordelingsregels.

Artikel 1 van deze beleidsregels beschrijft het verplichte proces dat een bouwplan moet doorlopen om zo goed mogelijk te borgen dat een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voldoende kwaliteit heeft en past binnen 'het planconcept' van Cromhoff.

Artikel 2 van deze beleidsregels is samen met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan het kader voor de beoordeling van het 'uiterlijk van bouwwerken' (voorheen welstand) voor de omgevingsplanactiviteit bouwen voor het ontwikkelgebied Cromhoff.

Het kwaliteitsteam (hierna: Q-team) speelt een belangrijke rol in het verplichte proces en in de 'welstandstoets'. Artikel 3 bevat daarom enkele bepalingen over de rol en de samenstelling van het Q-team.

Past een bouwplan niet in het Omgevingsplan?

Dan is een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het Omgevingsplan nodig om het bouwplan planologisch mogelijk te maken. Ook in dat geval passen we deze beleidsregels toe als onderdeel van de beoordeling. Aanvullend wordt daarbij nadrukkelijk aangeraden om een vooroverleg in te dienen. Zo kunnen de juiste kaders en aandachtspunten meegegeven worden aan de voorkant.

Artikel 1: Proces beoordeling omgevingsplanactiviteit bouwen

Voordat een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen verleend kan worden, moet het betreffende bouwplan het volgende proces volledig doorlopen:

1. Clusterpaspoort

De grondeigenaar van het te ontwikkelen deelgebied van het ontwikkelgebied Cromhoff stelt een clusterpaspoort op (zie begripsbepaling). Het Q-team (zie begripsbepaling) wordt daarbij betrokken en heeft een aantoonbare adviesrol in de totstandkoming van het clusterpaspoort.

2. Voorlopig ontwerp

- Op basis van het clusterpaspoort werkt de initiatiefnemer van het bouwplan een voorlopig ontwerp (VO) uit.
- De initiatiefnemer legt het VO voor aan het Q-team voor schriftelijk advies.
- Het Q-team beoordeelt het bouwplan op conceptuele aspecten en beeldkwaliteit aan de hand van het Omgevingsplan, de Ontwikkelvisie en het Beeldkwaliteitsplan. Het Q-team beoordeelt daarbij nadrukkelijk niet alleen de bebouwing, maar ook de bij de bebouwing horende buitenruimte/overgang naar de openbare ruimte aan de hand van het Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1) en het Inrichtingsplan (richtinggevend; zie bijlage 4).
- Als het een bouwplan betreft voor een in het omgevingsplan als 'karakteristiek' aangeduid object, dan wordt de stadsbouwmeester met accent ergoed toegevoegd aan het Q-team om te beoordelen of de bouwkundige wijzigingen aanvaardbaar zijn in relatie tot de karakteristieke waarden van het object.

- De initiatiefnemer legt schriftelijk vast of, en zo ja hoe, het VO op het advies van het Q-team is aangepast.
- De initiatiefnemer start met het definitief ontwerp (DO) na akkoord van de grondeigenaar op het VO (als dit een andere partij is dan de initiatiefnemer). Wanneer het advies van het Q-team niet wordt opgevolgd, dan zijn grondeigenaar en initiatiefnemer zich er van bewust dat dit een reëel procedurerisico betekent.

3. Definitief ontwerp

De initiatiefnemer werkt het definitief ontwerp (DO) uit. De toetsing door het Q-team en de grondeigenaar (als dit niet de initiatiefnemer zelf is) is grotendeels inhoudelijk gelijk aan de toetsing van het VO. Aanvullend wordt het DO aan het VO getoetst en wordt extra aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid (verkeer, parkeren, water, groen), beheerbaarheid en aansluiting van het bouwplan op de omliggende openbare ruimte. Hiertoe zal de grondeigenaar en/of de initiatiefnemer in overleg treden met de gemeente en naar eigen behoefte vragen om advies ten aanzien van de uitvoerbaarheid. Na goedkeuring kan de initiatiefnemer starten met de vergunningaanvraag.

4. Omgevingsvergunning

De initiatiefnemer dient een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning in op basis van het goedgekeurde DO. Het Q-team voert de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken (voorheen welstandstoets) uit (zie artikel 2).

Artikel 2: Het uiterlijk van bouwwerken (voorheen 'Welstand')

- a. Deze beleidsregels gelden als beleidsregels als bedoeld in Artikel 4.19 van de Omgevingswet (regels over het uiterlijk van bouwwerken) voor het ontwikkelgebied Cromhoff (met andere woorden: regels voor de welstandstoets).
- b. Voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken bij omgevingsvergunningaanvragen voor de activiteit bouwen geldt het "Beeldkwaliteitsplan Cromhoff Enschede" als toetsingskader. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze beleidsregels gevoegd.
- c. Het Q-team is bevoegd om de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken (de 'welstandstoets') als bedoeld in Artikel 4.19 van de Omgevingswet uit te voeren.

Artikel 3: Q-team

- a. Het Q-team bestaat uit minimaal 3 leden en een secretaris (zonder stemrecht).
- b. De stadsbouwmeester met accent stedenbouw is altijd één van de leden van het Q-team en treedt op als voorzitter. Dit is een vereiste vanwege de bevoegdheid van het Q-team voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken ('welstandstoets'). De andere leden van het Q-team en hun vervangers worden op persoonlijke titel aangewezen door het college van B&W.
- c. Bij één of meer leden van het Q-team moet aantoonbare deskundigheid aanwezig zijn op gebied van landschapsinrichting, omdat de rol van het Q-team niet alleen het uiterlijk van bouwwerken betreft.
- d. De stadsbouwmeester met accent erfgoed wordt toegevoegd aan het Q-team in elke stap van het proces in artikel 1 als het een bouwplan voor een in het omgevingsplan als 'karakteristiek' aangeduid object betreft.
- e. Het Q-team geeft altijd één gezamenlijk advies. Bij onenigheid heeft de voorzitter de doorslaggevende stem.
- f. Het Q-team blijft in stand tot het moment dat de gemeenteraad deze beleidsregels intrekt en daarbij een ander kader voor de welstandstoets voor het gebied Cromhoff van toepassing verklaart of al heeft verklaard. Dat zal op zijn laatst het geval zijn zodra alle clusters in het ontwikkelgebied Cromhoff zijn ontwikkeld en het gebied de 'beheerfase' ingaat.

Artikel 4 Begripsbepalingen

Clusterpaspoort:

Een door de grondeigenaar te vervaardigen set van uitgangspunten voor een (deel van) een deelgebied van het ontwikkelgebied Cromhoff, gebaseerd op de Ontwikkelvisie (zie bijlage 2), het Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1), het Stedenbouwkundig plan (richtinggevend; zie bijlage 3), het Inrichtingsplan van het openbaar gebied (richtinggevend; zie bijlage 4) en indien nodig een stedenbouwkundige uitwerking. Het kan o.a. gaan om uitgangspunten t.a.v. stedenbouw, woningcategorieën, doelgroep(en), niet openbare buitenruimte en aansluiting op de openbare ruimte. In het clusterpaspoort voor de deelontwikkeling moet aandacht zijn voor de plek in/ samenhang met de totale ontwikkeling van ontwikkelgebied Cromhoff. Daarnaast zal het Clusterpaspoort worden aangevuld met een advies van het Q-team.

Gebied/ontwikkelgebied Cromhoff :

Het gebied waarop de omgevingsplanwijziging 'TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff' van toepassing is, zoals vastgesteld op 8 december 2025 door de gemeenteraad van Enschede.

Q-team:

Een onafhankelijk kwaliteitsteam dat beoordeelt of bouwplannen voldoen aan de beoogde kwaliteit en het beoogde 'concept' voor ontwikkelgebied Cromhoff.

Voorontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO):

Het VO en het DO moeten in ieder geval de documenten en informatie bevatten die zijn opgenomen in de Standaardtaakbeschrijving (STB) van de DNR 2014.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na publicatie in het Gemeenteblad.

Vervallen welstandsidentiteit(en) of beeldkwaliteitsplan in de Welstandsnota

Met de inwerkingtreding van deze beleidsregels vervallen de voor het ontwikkelgebied Cromhoff geldende welstandsidentiteit(en) zoals opgenomen in de Welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet, zoals deze gold op 31-12-2023 en weergegeven op de bij de Welstandsnota behorende welstandskaart.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede op 8 december 2025.

Bijlagenbundel bij beleidsregels 'Beeldkwaliteit en concept Cromhoff', bestaande uit:

1. 'Beeldkwaliteitsplan Cromhoff Enschede' (versie februari 2024; 8 december 2025 vastgesteld door gemeenteraad Enschede als onderdeel van deze beleidsregels)
2. 'Ontwikkelvisie Cromhoff Enschede, Back to Basic' (versie 30 augustus 2021; 25 oktober 2021 vastgesteld door gemeenteraad Enschede)
3. Stedenbouwkundig plan (versie januari 2023) en indicatief programma (versie februari 2023)
4. SO Inrichtingsplan Cromhoff Enschede (versie 12 februari 2025)