HET Leuriks

Thuiskomen
in het groen

Creëer jouw woondroom tussen stad en buiten

ENSCHEDE

Kies voor thuiskomen in het groen!

Heb je altijd al jouw eigen duurzame huis willen bouwen midden in het groen? Dan is dit je kans!

Wonen in Het Leuriks is thuiskomen in het groen. Dit project bestaat uit slechts 64 kavels met alle ruimte en vrijheid om jouw droomhuis te realiseren. Je geniet van de rust en ruimte in het prachtige Twentse landschap en tegelijkertijd ben je zo in het bruisende centrum van Enschede. Maar 11 minuten fietsen om precies te zijn! Daarnaast ben je met de auto zo op de snelweg richting Duitsland en Hengelo. Snel nog even boodschappen doen voor de borrel van vanavond? Winkelcentrum Miro zit om de hoek. Kortom, je kunt gemakkelijk de drukte opzoeken, maar komt altijd weer thuis in de rust en ruimte van het groen!

Het Leuriks wordt een duurzame en architectonische wijk. Een omgeving met respect voor de natuur. Op deze unieke locatie tussen stad en buiten overheerst de rust door de aanwezigheid van bomen, beken en groen. Met alle voorzieningen om de hoek wordt dit een fijne en aangename plek om te wonen.

Jouw woondroom in het groen

Een kavel in Het Leuriks is de eerste stap in het creëren van jouw woondroom in het groen. Jij bent namelijk de opdrachtgever van de bouw van jouw droomhuis. In Het Leuriks willen we landschap en wonen verbinden. Dit vormt de basis voor een groene en duurzame woonwijk. Iedere woning levert een bijdrage aan de kwaliteit van Het Leuriks. Hiervoor heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

In deze brochure vind je de meest belangrijke informatie over Het Leuriks. Heb je vragen, neem gerust contact op met Bureau Kaveluitgifte van de gemeente Enschede. De contactgegevens vind je op de achterzijde.

Wonen in Het Leuriks

Als je kiest voor wonen in Het Leuriks dan kies je voor duurzaam wonen midden in het groen! Kenmerkend voor het gebied zijn de stevige houtwallen en bospercelen vol prachtige bomen die in Het Leuriks blijven bestaan. Deze unieke groene kenmerken vormen, samen met de van tevoren aangelegde struweelhaag op de kavel, het decor voor de nieuwe woonwijk. Ook komt er centraal in de wijk een avontuurlijke speelplek waar jong en oud elkaar kan ontmoeten!

Door de ruim opgezette kavels is er alle ruimte om jouw woondroom in het groen te creëren. Of je nu twee of drie lagen wilt, een intiem en eigentijdse of ruime en landelijke woning: het kan allemaal!

Het Leuriks ligt in het oosten van Enschede tussen de Gronausestraat, de Keppelerdijk en de Oostweg die een directe verbinding heeft met de N35. Je bent dus met de auto in no-time op de provinciale weg, maar ook het bruisende centrum van Enschede is met de fiets snel te bereiken. Ten noorden en oosten liggen de woonwijken Sleutelkamp en Eekmaat West. Aan de westzijde ligt het landgoed De Leuriks en ten zuiden het landelijk buitengebied Zuid-Eschmarke. Je hoeft de straat maar uit te lopen of je bent in het bos!

Beeldeisen

Beeldkwaliteitsplan

In het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan staan de eisen waar het ontwerp van je woning aan moet voldoen. Dit zorgt ervoor dat alle woningen gezamenlijk een mooie uitstraling krijgen en een compleet beeld vormen van deze nieuwe groene woonwijk. Het Leuriks moet een gevoel van ‘landelijkheid’ oproepen. Dit landelijke gevoel wordt mede bepaald door de uitstraling van de woning, de plaatsing van de woning op de kavel en de inrichting van het erf. Daarnaast moeten alle woningen samen de ambitie van een duurzame woonwijk met respect voor de natuur waarmaken.

Het doel is om een balans te vinden tussen vrijheid voor jou als bouwer en het waarmaken van de groene, duurzame, landelijke ambities voor Het Leuriks.

In deze brochure vind je een samenvatting van de algemene beeldeisen op het gebied van groen, water en bebouwing voor alle woningen. Daarnaast zijn er aanvullende eisen voor de bebouwing die zijn afgestemd op de ligging van de kavel. Die zijn ingedeeld in drie typologieën.

- De frisse mix
- De boskamer
- Rustieke velden

Je vindt het beeldkwaliteitsplan op

www.enschede.nl/kavelstekoop

De drie typologieën

1 De frisse mix

De woningen die in het meest noordelijke gedeelte van Het Leuriks komen te staan krijgen een compacte uitstraling. De huizen bestaan uit maximaal twee lagen met een kap of drie lagen met een plat dak. Een bungalow bouwen is hier dus ook mogelijk. De stroken waarbinnen gebouwd mag worden zijn recht of hebben een lichte knik, waardoor de nieuwe woningen verspringen en er een ontspannen straatbeeld ontstaat van voorkanten en hoeken. Door de schuine of verspringende bouwvlakken staan de woningen gemiddeld op 3 meter van de straat. Door de groene voortuinen krijgt Het Leuriks een landelijke en vriendelijke uitstraling.

Bouweisen

- De bouwhoogte met kap is maximaal 10 meter. Voor een woning met plat dak geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter;
- De goothoogte is maximaal 6 meter voor woningen met een kap;
- Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel 25%, waarbij maximaal een oppervlakte van 150 m² mag worden gebouwd;
- De gevel moet bestaan uit natuurlijke materialen. Je kunt hier ook kiezen voor baksteen;
- De dakbedekking mag niet bestaan uit glanzende materialen;
- De kleuren van de gevel zijn natuurlijk. Felle of fluoriserende kleuren zijn niet toegestaan;
- De kleuren van het dak mogen niet licht, fel of fluoriserend zijn;
- Het is niet toegestaan om felle of fluoriserende kleuren te gebruiken voor de kozijnen.

> **Kernwoorden voor de frisse mix: compact, modern en variatie**

2 De boskamer

De boskamer wordt omarmd door de bospercelen en krijgt zo een intiem karakter. De kavels volgen de glooiende contouren van het bos of krijgen een lichte knik. Zo ontstaan er kavels met verschillende breedten en diepten. Het straatbeeld wordt hierdoor gevarieerd en informeler. Bijgebouwen en garages moeten worden opgenomen in het ontwerp van de woning.

Bouweisen

- De bouwhoogte is maximaal 10 meter;
- De goothoogte is maximaal 6 meter;
- Een plat dak is niet toegestaan;
- Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel 25%, waarbij maximaal een oppervlakte van 180 m² mag worden gebouwd;
- De gevel moet bestaan uit natuurlijke materialen, maar baksteen is ook toegestaan. Kunststof of plaatmaterialen niet;
- De dakbedekking mag bestaan uit gebakken pannen, hout, zink, riet en groene daken. Glanzende materialen zijn niet toegestaan;
- De kleuren van de gevel zijn ingetogen en natuurlijk;
- De kleuren van het dak zijn bruin, zwart, grijs of groen (in het geval van beplanting). Lichte, felle of fluoriserende kleuren zijn niet toegestaan;
- Felle, fluoriserende of contrasterende kleuren voor de kozijnen zijn niet toegestaan.

> “ Kernwoorden voor de boskamer: intiem, eigentijds en landelijk

3 Rustieke velden

De kavels in rustieke velden zijn het grootst en krijgen door de lagere bebouwing een landelijke sfeer. De kavels krijgen een lichte knik en hebben verschillende dieptes door de bestaande houtwallen die het gebied opdelen. De woningen hebben een kap of plat dak en staan op minimaal 4 meter van de straat. Vanaf de rustieke velden loop je zo het bos in! De woningen in dit veld hebben een landelijke sfeer.

Bouweisen

- De bouwhoogte met kap is maximaal 9 meter. Voor een woning met plat dak geldt een maximale bouwhoogte van 4,5 meter;
- De goothoogte is maximaal 4,5 meter voor woningen met een kap;
- Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel 25%, waarbij maximaal een oppervlakte van 200 m² mag worden gebouwd;
- De gevel moet bestaan uit natuurlijke materialen, maar baksteen is ook toegestaan. Kunststof plaatmaterialen niet;
- De dakbedekking mag bestaan uit gebakken pannen, hout, bitumineuze dakbedekking, zink, riet en groene daken. Glanzende materialen zijn niet toegestaan;
- De kleuren van de gevel zijn ingetogen en natuurlijk;
- De kleuren van het dak zijn bruin, zwart, grijs of groen (in het geval van beplanting). Lichte, felle of fluoriserende kleuren zijn niet toegestaan;
- Felle, fluoriserende of contrasterende kleuren voor de kozijnen zijn niet toegestaan;
- De kavels aan de Keppelerdijk mogen de inrit ontsluiten op de straat van het plangebied of op de Keppelerdijk.

> **Kernwoorden voor rustieke velden: Samenhang, ruimte en landelijk**

Bebouwing

Twee bestemmingen

Bijna alle kavels krijgen twee bestemmingen. De bestemming ‘Wonen’ waarin gebouwd mag worden en de bestemming ‘Groen’, die onder andere dienst zal doen als erfafscheiding. Een L-vormige kavelsloot vormt een onderdeel van de erfafscheiding en komt in beide bestemmingen te liggen. De kavelsloot zorgt ervoor dat regenwater kan worden opgevangen. Hiermee wordt voldaan aan de waterbergingsvereisten zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De toekomstige kaveleigenaar is verantwoordelijk voor beide 'bestemmingen'. Naast je eigen woning, dien je ook het groen en het water dat bij de kavel hoort te onderhouden.

De kavel moet bebouwd worden met een vrijstaande woning, bestemd voor één huishouden. Het splitsen van de woning in meerdere (zelfstandige of onzelfstandige) wooneenheden is in dit gebied niet mogelijk. Bovendien is het verplicht dat je zelf gedurende drie achtereenvolgende jaren de woning bewoont. Als je in dit prachtige stuk van Enschede wilt gaan wonen, dan zal de totale investering minimaal 650.000 - 700.000 euro zijn.

Locatie van bebouwing

Welk deel van de kavel bebouwd mag worden, wordt bepaald door de bestemming ‘Wonen’ en het bouwvlak. De grootte en vorm van het bouwvlak wordt bepaald door de kavel. De diepte van het bouwvlak en de afstand tot de openbare weg staan wel vast. Om te voorkomen dat er een straat ontstaat met rijtjeswoningen, moet het hoofdgebouw 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens blijven. Een bijgebouw van één laag is binnen deze 2 meter wel mogelijk.
Er zijn geen verplichte rooilijnen, hierdoor mag je er ook voor kiezen om meer ruimte te nemen tot de openbare weg.

Bestemmingen en bouwvlak hoofdgebouw

- Bouwvlak
- Bestemming wonen
- Bestemming groen

Uitstraling van de woning

De woningen krijgen allemaal hun geheel eigen karakter. De (vrijstaande) bijgebouwen moeten, samen met het hoofdgebouw, een eenheid vormen. Dit betekent dat ze wat betreft architectuur of materiaalgebruik aan elkaar verwant zijn en dat de hoofdvormen op elkaar aansluiten. Er is ruimte voor bebouwing met zowel een traditionele als een moderne architectonische uitstraling. Thema’s als symmetrie en statigheid moeten in de bebouwing terug te zien zijn. De gevels van de woningen moeten bestaan uit open en gesloten vlakken. Gevels die vanaf de straat gezien kunnen worden moeten een levendige uitstraling hebben. Voor de keuze van het materiaal van de woning geldt: het materiaal van de gevels en daken moet goed passen bij een woonwijk in het groen. Het gaat hier dus om natuurlijke materialen, zoals hout. Het verwerken van baksteen in het ontwerp is ook toegestaan. Maak in het ontwerp ook zoveel mogelijk gebruik van de natuurlijke kleur van materialen. Felle en fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan.

Gebruik van materialen die mooier worden naar mate de tijd verstrijkt, zoals riet, passen ook erg goed in het beeld van Het Leuriks.

Hoeken

In Het Leuriks is er een aantal kavels waarvan zowel de voorste als de zijdelingse perceelgrens aan de openbare ruimte grenst. Woningen op deze hoekkavels bepalen het beeld van de wijk en dienen daarom te worden vormgegeven met twee gelijkwaardige voorgevels. Je kunt aan de zijgevel zowel deuren als ramen aanbrengen om het een levendigere uitstraling te geven. Ook de materialen van de voorgevel kunnen om de hoek worden doorgezet naar de zijgevel.

Hoekkavels

Water op de kavel

Net als bij andere nieuwbouwplannen is duurzaam omgaan met regenwater ook het uitgangspunt in Het Leuriks. De waterstructuur in Het Leuriks is aangelegd om regenwater op te slaan en af te voeren. Deze waterstructuur bestaat uit beken en sloten in de openbare ruimte. Daarnaast ligt er op elke kavel een L-vormige sloot die aangelegd is door de gemeente. Deze beken en sloten kunnen regenwater opvangen en afvoeren. Bovendien zorgen ze ervoor dat de grondwaterstand op het juiste peil blijft. Als het grondwater in natte perioden hoog staat, voeren de sloten het teveel aan water af. Als het grondwater laag staat, kan de regen via de sloten in de grond zakken. Dit is goed tegen uitdroging.

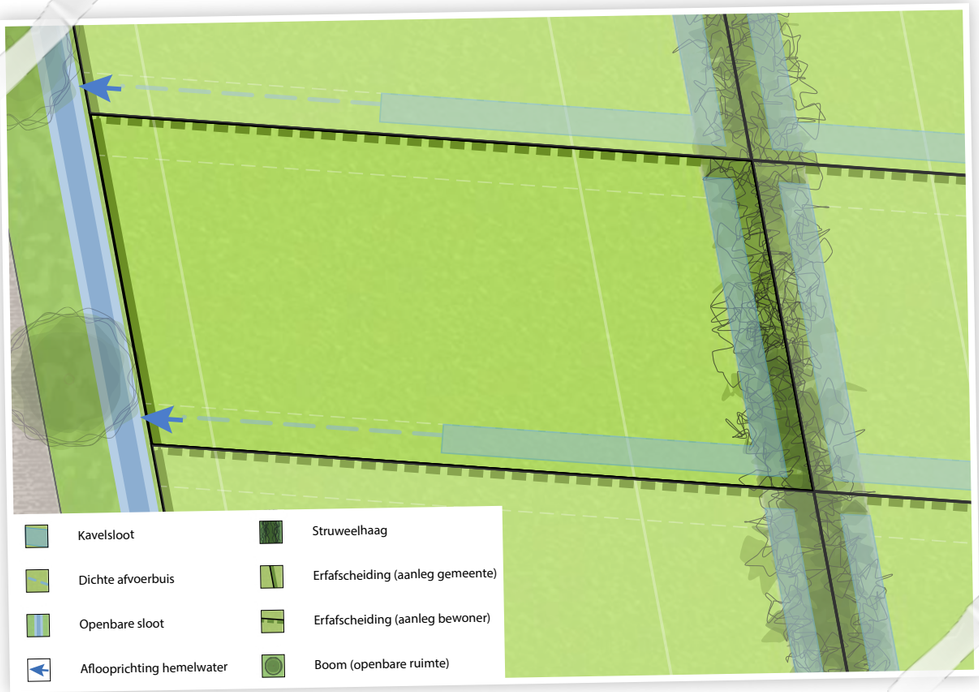
De L-vormige sloot die de gemeente aanlegt op de kavels wordt halverwege de kavel aangesloten op een dichte afvoerbuis. De dichte afvoerbuis loopt onder het bouwvlak door en sluit aan op de openbare sloot. Aangezien de buis onder de kavel doorloopt, kan de volledige breedte van het bouwvlak worden gebruikt. Extra aansluitingen op een openbare sloot zijn niet toegestaan.

Het systeem voert het water van iedere kavel afzonderlijk af. Als kaveleigenaar mag je geen sloten dichtmaken. Dan kan het regenwater niet opgevangen en afgevoerd worden. Dit kan wateroverlast veroorzaken als het regent.

Als kaveleigenaar ben je verplicht de sloot en afvoerbuis op jouw kavel in stand te houden. Op jouw kavel moet je 40 liter regenwater per vierkante meter verhard oppervlak kunnen opvangen. In verband met de hoge grondwaterstanden is het uitgangspunt dat er zonder kruipruimte gebouwd wordt.

Verharding op de kavel

Wij adviseren om de verharding op de kavel te beperken tot het noodzakelijke gebruik, zoals de inrit, parkeerplaats, het terras en paden. Kies daarbij het liefst voor halfverharde of onverharde paden, inritten en wegen in verband met regenwateropvang en maximale vergroening van de tuin.



Situatie na een regenperiode

Voorbeeld kavelsloot.

Groen op de kavel

Bouwen in Het Leuriks betekent dat je letterlijk jouw woondroom in het groen kunt creëren. Een droomhuis midden in het Twentse landschap. Om ervoor te zorgen dat je in Het Leuriks optimaal van al het groen kunt genieten, plant de gemeente al een aantal groene elementen op de kavels. Deze elementen zijn onderdeel van het beeldkwaliteitsplan en moeten daarom in het ontwerp van jouw woning worden opgenomen.

Struweelhaag achterzijde

Op bijna alle kavels wordt op de achterzijde van de kavel een zogenaamde struweelhaag aangeplant door de gemeente. Deze ligt op een grondwalletje waarop inheemse struiken worden geplant. Inheemse struiken zijn soorten die van nature in Nederland voorkomen. Ze hebben doorns waardoor de haag ondoordringbaar wordt. Dit zorgt onder andere voor privacy. De hagen die worden aangeplant zijn ook aantrekkelijk voor vogeltjes om in te nestelen. Ook zullen er struiken worden geplant met bessen. Dat wordt fruit plukken in je eigen achtertuin!

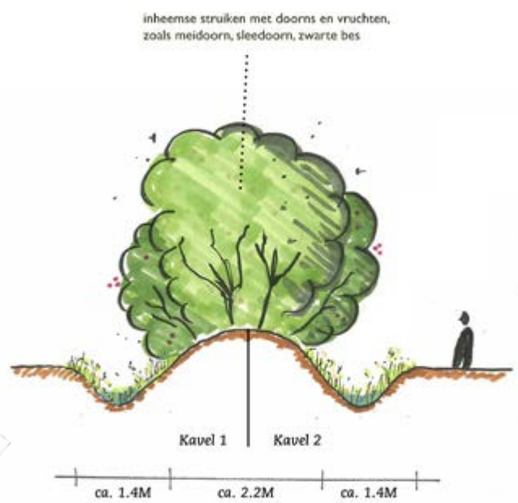
Als eigenaar ben je verplicht deze struweelhaag te behouden en onderhouden. In deze zone is het niet toegestaan om schuttingen en andere bouwwerken ten behoeve van het wonen te realiseren.

Groene haag voorzijde

Het Leuriks moet een groene en rustieke uitstraling krijgen en daarnaast schuilgelegenheid bieden voor kleine dieren zoals vogeltjes en egels. Daarom plant de gemeente een haag aan de voorzijde van het perceel. Deze haag wordt overgedragen aan de eigenaar van de kavel en moet onderhouden worden op een maximale hoogte van 1 meter (voor de voorgevellijn). De erfafscheiding achter de voorgevellijn mogen maximaal 2 meter hoog zijn.

Andere erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte hebben bij voorkeur een groene uitstraling. Door deze keuzes te maken, zorg je er als toekomstige bewoner van Het Leuriks voor dat de wijk zo groen mogelijk blijft.

Voorbeeld struweelhaag



Geluid

Een deel van de kavels ligt dichtbij de Gronausestraat en de Oostweg. Dit zijn drukke 50km-wegen die voor veel geluid zorgen. Deze kavels worden afgeschermd met een groen geluidsscherm. Dit scherm heeft een natuurlijke uitstraling en past daarom goed in het beeld van de wijk. Het geluidsscherm kan eventueel gebruikt worden om nestkasten, insectenhotels en zonnepanelen te plaatsen. Zo wordt Het Leuriks nog een stukje groener en duurzamer.

Geluidsscherm

Het geluidsscherm is maximaal 3 meter hoog en wordt geplaatst als erfafscheiding. Het scherm wordt niet op de kavels, maar er naast geplaatst. Aan de zijde van de kavel is de eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud van het scherm en is daarmee vrij de wand naar eigen smaak te beplanten. De buitenzijde wordt ingeplant en onderhouden door de gemeente.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op de eigen kavel en er moet voldoende ruimte zijn voor twee auto's.
Om te voorkomen dat de groene stroken aan beide zijden van de straat te vaak worden doorkruist, krijgt elke kavel 1 inrit met een breedte van maximaal 3 meter. Hiervan mag niet afgeweken worden met bijvoorbeeld een extra pad naar de voordeur. Deze krijgt geen eigen aansluiting op de straat door de openbare ruimte. Parkeren voor bezoekers gebeurt over het algemeen op straat en er worden geen extra openbare parkeerplaatsen aangelegd. Wel komen er twee parkeerplaatsen met een oplaadpaal voor elektrische auto's.

Parkeerplaatsen bij laadpaal

Interview met Bart ter Beek

stadsecoloog

gemeente Enschede

Het Leuriks is een prachtige groene locatie om te wonen. Niet alleen omdat de omgeving een grote diversiteit aan planten en bomen heeft, maar ook omdat het gebied een plek is waar veel verschillende dieren leven. Bart ter Beek, stadsecoloog bij de gemeente Enschede vertelt hoe uniek dit gebied is en geeft een paar tips, zodat je ervoor kunt zorgen dat het ontwerp van je huis en tuin past binnen het bestaande groen in Het Leuriks. Een toekomstbestendige stad met oog voor de natuur is namelijk niet alleen goed voor de dieren en planten, maar ook voor de mensen. Meer groen bevordert herstel van stress, stimuleert bewegen en zet aan tot sociaal contact. Want wie geniet er nu niet van een gezellig buurtfeest in een prachtige groene omgeving?

De kracht van het gebied gebruiken

Bart vertelt dat hij vanuit zijn functie als stadsecoloog heeft meegedacht over de inrichting van de omgeving. “In Nederland is er sprake van veel verstedelijking. Daarom is het bij locaties als Het Leuriks zo fijn dat er veel groen in de omgeving is. Zeker met het oog op het toekomstbestendig maken van onze gemeente.”

Groen integreren in je ontwerp

Naast dat Bart heeft meegedacht over de inrichting van Het Leuriks, laat hij ook weten hoe de toekomstige bewoners kunnen bijdragen aan de natuur in het gebied.
“Voorheen was dit het leefgebied van veel verschillende dieren, zoals egels, vogels en vlinders. Als je gaat bouwen in Het Leuriks kun je ervoor zorgen dat er ruimte blijft voor al deze soorten. Je kunt in het ontwerp van je tuin bijvoorbeeld kiezen voor een haag die je tuin omheint. Zo kan er een egel onderdoor kruipen naar de andere tuinen. Hagen zoals een liguster staan altijd prachtig in bloei. Dit trekt dan weer bijen en vlinders aan. Daarnaast kun je de biodiversiteit in de wijk een handje helpen door veel verschillende inheemse planten, bloemen en struiken te planten. Met andere woorden: plantensoorten die hier goed kunnen groeien. Dit zijn eenvoudige keuzes, maar zorgen wel meteen voor een groene en levendige tuin. Hoe meer bewoners deze bewuste keuzes maken, hoe meer ruimte er is voor de dieren om in hun leefgebied te blijven en hoe groener, duurzamer en toekomstbestendiger de wijk wordt. Dat is ook echt onze visie.”

Daarnaast kun je volgens Bart met een paar aanpassingen de gevel van je huis geschikt maken voor verschillende diersoorten. Plaats een mussenvide onder de dakpannen of hang een vleermuiskast aan de gevel. “Om de directe omgeving mooi, leefbaar en duurzaam te maken en houden heb je namelijk deze diersoorten nodig. Voor iedere omgeving geldt: hoe meer biodiversiteit, hoe meer de omgeving in balans is en hoe meer jij er dus van geniet! Bouw daarom een huis dat het beste in dit mooie gebied naar boven haalt! Door hiervoor te kiezen, bouw je mee aan een gezonde en aantrekkelijke nieuwe wijk in onze mooie stad.”

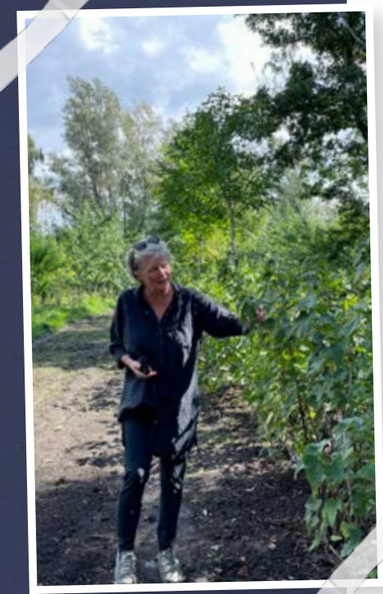
> **“ Als je gaat bouwen in Het Leuriks kun je op een eenvoudige manier jouw steentje bijdragen aan het leefgebied van de dieren in de omgeving.**

Interview met Tim Vredeveld en Anneke Coops

Anneke Coops en Tim Vredeveld werken bij Het Oversticht; een maatschappelijke organisatie die zich bezighoudt met de kwaliteit van de leefomgeving. Zij zijn een link tussen degenen die bouwen, zoals architecten en projectontwikkelaars, en degenen die meer groen in de omgeving willen, zoals gemeenten. Anneke is landschapsarchitect en Tim is als projectleider betrokken bij verschillende projecten die gaan over meer natuur in de stad brengen.

“Wij vinden het heel belangrijk om aan mensen mee te geven dat wanneer je bouwt, je dat niet alleen doet voor jezelf, maar ook voor de dieren en planten in de omgeving” vertelt Anneke. “Men komt er de laatste jaren namelijk steeds meer achter dat wij als mens die dieren en planten hard nodig hebben om zelf comfortabel te kunnen blijven leven” vult Tim aan. Locaties als Het Leuriks bieden volgens Anneke en Tim daarom de ultieme mogelijkheid om in de stad weer dicht bij de natuur te komen en ook te zorgen dat deze natuur blijft. Dat zorgt namelijk voor een groter wooncomfort voor de toekomstige bewoners van deze wijk. “In de warme zomers zit het koeler onder een grote boom dan onder een zonnescherm of parasol. En wanneer je in de gevel ruimte openlaat voor mussen en andere kleine vogels, zorgt dat voor een hoop levendigheid in de wijk.”

Keuzes maken voor je nieuwe huis en tuin die ook bijdragen aan de groene omgeving is een kwestie van balans, vinden Tim en Anneke. “Je hoopt natuurlijk dat men zoveel mogelijk variëteit aan groen in de tuin plant in plaats van alleen maar tegels of grint neer te leggen bijvoorbeeld. Aan de andere kant is het logisch dat mensen graag ruimte willen om lekker buiten te zitten op een terras. Kijk in dat geval waar in je tuin je het liefst wilt zitten en waar je juist niet veel zult komen. De meeste mensen willen een terras dicht bij huis; dan is er heel veel ruimte over voor niet alleen een gazon maar ook natuurlijker ingerichte stukken, met vaste planten, struiken en een boom.
Als je mussen een handje wilt helpen, maar geen openingen in de gevel wilt, bestaan er ook zogenaamde mussenstenen die je in de gevel kunt plaatsen.”



Volgens Tim hoeven de dingen die je meeneemt in het ontwerp van je huis niet meteen ingewikkelld of duur te zijn bij te dragen aan het groen in Het Leuriks. Veel van het groen op deze mooie locatie, is er al van nature, zoals de kamsalamanderpoel en de bossen. Ook plant de gemeente veel bomen en struiken. Als toekomstige bewoner van Het Leuriks doe je er dus alleen al goed aan om het bestaande groen in je tuinontwerp op te nemen. “Want”, zeggen Tim en Anneke: “meer groen in de wijk en op de kavels betekent nóg meer woonplezier!”

Openbaar gebied

Straatbeeld

In Het Leuriks komt maar één type straatprofiel voor; de landelijke woonstraat. Dit betekent dat alle weggebruikers (auto, fiets en voetganger) gebruik maken van dezelfde straat en er geen trottoir wordt aangelegd. In de praktijk zullen de wegen tussen de 4,50 en 5 meter breed zijn. De woonstraten in de wijk zijn van geringe lengte en hebben zo altijd contact met de bospercelen, de houtwallen, de beken en het buitengebied. Je hoeft de deur maar uit te stappen of je loopt in het groen. De woonstraten zijn eenvoudig vormgegeven met groene bermen aan beide kanten van het wegdek. Niet alleen je kavel wordt dus groen, maar in de gehele woonwijk kun je genieten van het Twentse landschap.

Fleurige beekzone

In Het Leuriks vormen beken zogenaamde 'blauwe aders'. Deze beken stromen vanuit landgoed De Leuriks aan de westzijde naar de Oostweg. Ze krijgen een natuurlijke uitstraling met flauwe oevers, bloemrijk grasland en losse struik- en boomgroepjes. Je kunt in de wijk een heerlijke avondwandeling maken via de struinpaden die onder andere langs de beide beken worden aangelegd. Vleermuizen zullen hier in de schemering rondvliegen op zoek naar voedsel en libellen en andere insecten zullen zich hier thuis voelen. Waar de wegen de beekzones kruisen worden bruggetjes aangelegd. Deze bruggetjes zijn een sfeervolle toevoeging aan het straatbeeld en zorgen ervoor dat het water goed zichtbaar is.

Wandelen en fietsen in eigen wijk

Door de wijk lopen wandel- en fietspaden die voor iedereen toegankelijk zijn. Deze paden worden half verhard, zodat ze passen in het landschap maar er wel comfortabel overheen gefietst en gewandeld kan worden. De routes ontsluiten de wijk met het bos, de Gronausestraat en de Oostweg.

Avontuurlijke speelplek

Centraal in de wijk komt een natuurlijke speelplaats met houten speelelementen en een trapveldje. Het wordt een speelplaats met veel struiken en verschillende soorten bomen. Een speelplaats met natuurlijke schaduw en een ideale plek om hutten te bouwen!

Daarnaast kun je lekker aan een picknicktafel gaan zitten en genieten van het uitzicht. Aan de overkant van de straat komt een boomgaard met fruit- en notenbomen en in het noordelijke deel van Het Leuriks een plantsoen. In dit plantsoen wordt een wadi aangelegd om regenwater op te vangen. Dit plantsoen en een extra kamsalamanderpoel staan niet benoemd in het beeldkwaliteitsplan. Om de wijk nog groener te maken is er voor gekozen om een tweede speelplek en poel te creeëren in deze wijk. Ook hier worden speelobjecten aan toegevoegd, zodat je de wadi kunt oversteken.

Kamsalamanderpoel Speelplekken Paden

Het proces van zelf bouwen in het groen

Interview met Edwin Vlieg

Edwin Vlieg woont samen met zijn vrouw en twee jonge kinderen sinds anderhalf jaar in hun eigen gebouwde duurzame huis in het groen. Hij vertelt hoe zij het proces van particulier opdrachtgeverschap hebben ervaren, waarom zij kozen voor duurzaam bouwen met respect voor de natuur en waarom het zo prachtig is om midden in het groen te wonen.

"Voordat we zelf gingen bouwen woonden we al lange tijd met veel plezier in een appartement op Roombeek. Toch zagen we veel van onze vrienden de stap maken naar iets groters. Zelf waren wij hier ook wel aan toe. Vooral omdat we een tuin mistten met speelruimte voor onze kinderen. De huizen die toen te koop stonden voldeden niet helemaal aan onze wensen, dus kwam toch al snel particulier opdrachtgeverschap ter sprake."

"Elke fase in particulier opdrachtgeverschap heeft iets bijzonders. In de schetsfase kun je heel ruw bepaalde ideeën schetsen, zoals waar je woning op de kavel komt te staan. In een later stadium ga je veel meer met de details bezig, zoals hoe groot je douche wordt of hoe de trap eruit ziet. Wij hebben ervoor gekozen ons huis in de fabriek in Duitsland te laten produceren. Zo stond het raamwerk er binnen drie weken al. Veel mensen zijn niet bekend met deze optie omdat het in Nederlandse fabrieken niet veel gebeurt, maar wij zouden het zeker aanraden!"

Vanaf het begin af aan wisten Edwin en zijn vrouw al dat ze een heel duurzaam huis wilden neerzetten. "We dachten: als we nu toch zelf gaan bouwen kunnen we het beter maar meteen goed doen!" Die duurzame gedachte zie je in het ontwerp van het huis terug. "We hebben de filosofie gevolgd dat als de schil van je huis goed is, je veel minder afhankelijk bent van apparatuur om te verwarmen of te koelen. Zo hebben we natuurlijk een goede isolatie en overal driedubbel glas. De manier waarop ons dak is vormgegeven zorgt ervoor dat de zon in de zomer niet naar binnen schijnt en in de winter juist wel."

Edwin en zijn gezin wonen midden in het groen. Het is daarom niet gek dat zij ook voorstander zijn van het helpen van de biodiversiteit in de omgeving. "Je ziet hier de reeën, hazen en konijnen zo door de tuin lopen en vogeltjes vliegen er volop. Dat wil je natuurlijk zo houden! Daarom hebben we bijvoorbeeld nestkasten opgehangen, maar ook het hek rondom onze tuin zo gemaakt dat er nog wel dieren onderdoor kunnen kruipen. Ook hebben we ervoor gekozen onze tuin heel groen in te richten. Dit trekt veel bijen en vlinders aan en je eigen woonplezier wordt er nóg groter van. Als je er bewust voor kiest om te wonen in het groen, dan hoort daar ook bij dat je de natuur soms een handje helpt om die verschillende diersoorten te behouden."

Groen en duurzaam bouwen met oog voor de natuur

Om Het Leuriks toekomstbestendig en duurzaam te maken, wordt een zogenaamde groenblauwe structuur aangelegd. Deze structuur zorgt ervoor dat het hemelwater in natte periodes wordt afgevoerd en in droge periodes wordt vastgehouden. Ook wordt nieuwe natuur verbonden met de omgeving, zodat de biodiversiteit in het gebied wordt versterkt. Bewoners van Het Leuriks dragen hieraan bij. Dat kan hem zitten in kleine dingen zoals het kiezen voor onder andere groene daken, duurzame energieopwekking of veel groen aan te leggen in je tuin. We geven je een aantal handvatten om je te inspireren.

Dak

Er zijn verschillende manieren waarop je het dak kunt benutten. Het dak kan bekleed worden met een laag groen. Al het water dat opgevangen wordt door een dak, komt niet in het riool terecht. Dit maakt de kans kleiner dat het riool overstroomt.
Ook isoleert een groen dak je huis. In de zomer is het koeler, in de winter is het warmer.
Het dak kan ook ingezet worden als plek om eigen duurzame energie op te wekken. Denk aan zonnepanelen, een zonneboiler, etc. De ene keuze hoeft de andere niet uit te sluiten!

Versterken van de biodiversiteit

Groene daken zijn een extra leefgebied voor planten en dieren binnen de bebouwde kom en versterken zo de biodiversiteit. Maar er zijn meer oplossingen om de biodiversiteit te versterken. Dit kan door het plaatsen van neststenen of door het toegankelijk maken van de gevel voor vogels en andere diersoorten. Ook groene bloemrijke tuinen met verschillende soorten planten, struiken en bomen die hier van nature voorkomen dragen hun steentje bij en het ziet er ook nog eens prachtig uit. Hoe meer de biodiversiteit in je omgeving in balans is, hoe meer je ervan kunt genieten.

Materiaal

Duurzaam bouwen is meer dan alleen energie besparen. Het is ook het gebruik van duurzame en/of hergebruik van materialen. Hierdoor wordt het milieu minder belast en het bespaart grondstoffen. Je kunt er ook voor kiezen toekomstbestendig te bouwen, door gebruik te maken van producten die hergebruikt kunnen worden. Hierbij kun je denken aan een herbruikbare baksteen of misschien is de gehele woning wel demontabel. Er is van alles mogelijk!

Alle toevoegingen zoals zonnepanelen en warmtepompen moeten meegenomen worden in het ontwerp van de woning.

Hoe werkt de kaveluitgifte

1. Oriëntatie op een kavel en particulier opdrachtgeverschap
De eerste stap is natuurlijk de keuze voor Het Leuriks als jouw toekomstige woonwijk. Je laat je uitgebreid informeren over de nieuwe kavels en de mogelijkheden die Het Leuriks biedt. Daarnaast verdiep je je in het particulier opdrachtgeverschap.

2. Verkenning van jouw wensen én mogelijkheden
Vervolgens denk je na over je woonwensen. Wat voor type woning en welke grootte heb je voor ogen? Wat moet de stijl, sfeer en uitstraling zijn van jouw woning en welk perceel is daarvoor geschikt? Samen met de financiële mogelijkheden leidt dit tot een selectie van de voor jouw passende kavels.

3. Loting kavels
De kavels in Het Leuriks variëren in afmeting en ligging, maar ook in beeldkwaliteit en/of bebouwingseisen. Bij de start van de kaveluitgifte vindt een lotingsavond plaats. Als je wordt ingeloot, kun je een reservering nemen op één kavel. Is de kavel van jouw voorkeur al weg? Dan kun je je inschrijven als reservekandidaat.

4. Formele kosteloze reservering
Bij toewijzing van de kavel ontvang je een bevestiging van de formele kosteloze reservering op de kavel. Deze reservering is één maand geldig. In deze periode heb je de tijd om je verder te verdiepen in bijvoorbeeld:

- de financiering van de kavel en de te bouwen woning;
- de precieze eisen die je aan de woning stelt (het 'programma van eisen');
- het ontwerp van de woning.

5. Formele betaalde reservering
Als je enthousiast bent, verleng je de reservering voor een periode van maximaal zes maanden vanaf het moment van ondertekening van de reserveringsverklaring. In deze periode kun je de financiering verder regelen en een aannemer en/of architect selecteren.

6. Verdere uitwerking woningontwerp, voorbereiding aanvraag omgevingsvergunning en tussentijdse toets welstandscommissie
De tijd tussen de formele reservering en de overdracht van de kavel bij de notaris gebruik je om een aantal andere zaken in gang te zetten:

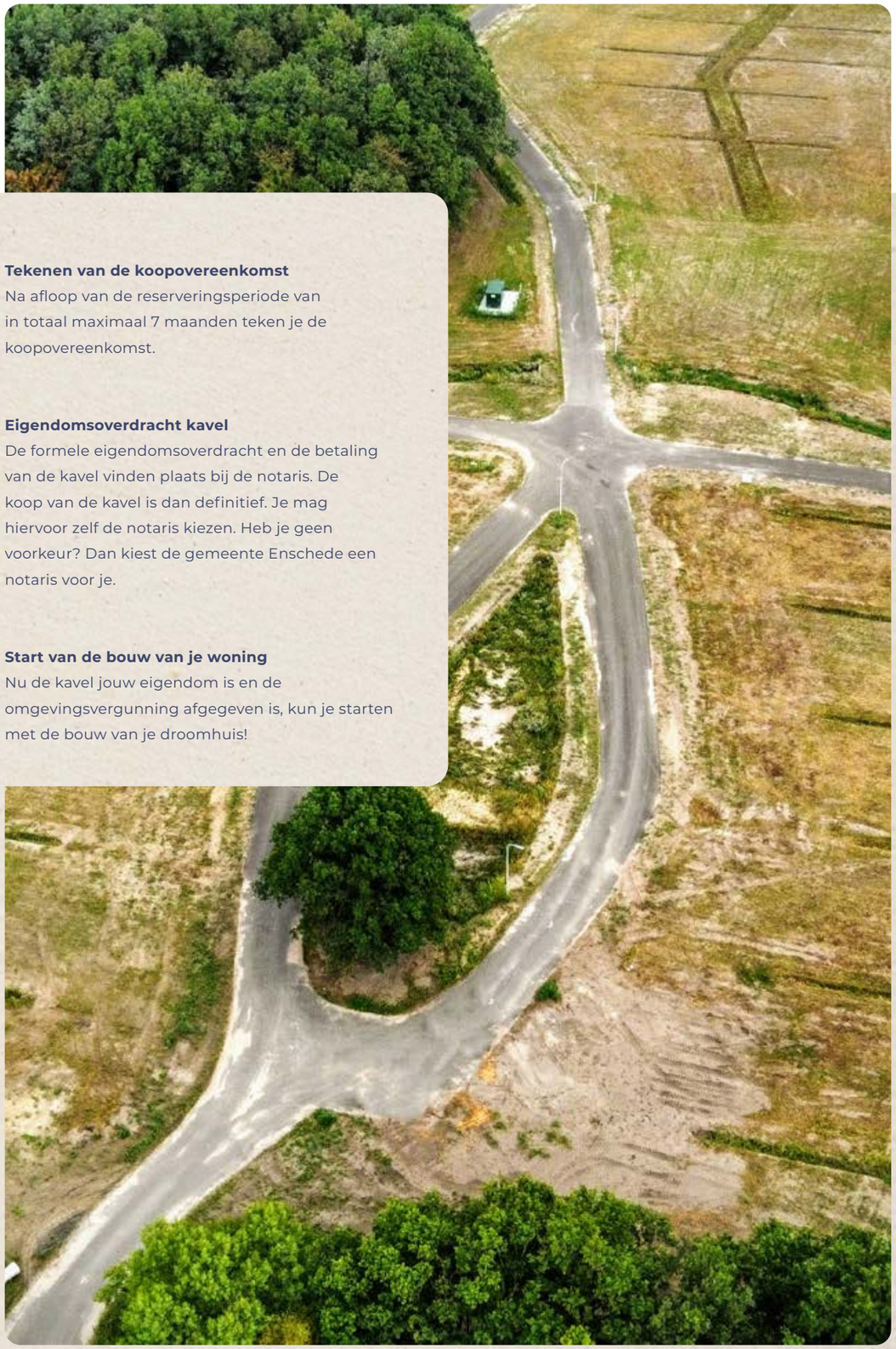
a. *Verdere uitwerking woningontwerp*
Je gaat (eventueel in samenwerking met een bouwbegeleidingsbureau) verder met het ontwerpen van de woning en kiest mogelijk een architect en aannemer. Houd ook rekening met een sonderingsonderzoek. Dit onderzoek bepaalt de stevigheid van de bodem voor het dragen van de fundering.

b. *Aanvraag welstandstoets en omgevingsvergunning*
Voordat je de woning gaat bouwen, vraag je een omgevingsvergunning aan en toetst de welstandscommissie het ontwerp van jouw woning. Wij adviseren om in een vroeg stadium het schetsontwerp te bespreken met de stadsbouwmeester en de afdeling vergunningen. Het is dan namelijk voor jou makkelijker om het ontwerp (indien noodzakelijk) aan te passen, zodat de woning past binnen het geldende bestemmings- en beeldkwaliteitsplan.
De reguliere behandeltijd voor een aanvraag omgevingsvergunning bedraagt acht weken wanneer de aanvraag volledig wordt ingediend. De gemeente kan besluiten de behandeltermijn met zes weken te verlengen.

7. Tekenen van de koopovereenkomst
Na afloop van de reserveringsperiode van in totaal maximaal 7 maanden teken je de koopovereenkomst.

8. Eigendomsoverdracht kavel
De formele eigendomsoverdracht en de betaling van de kavel vinden plaats bij de notaris. De koop van de kavel is dan definitief. Je mag hiervoor zelf de notaris kiezen. Heb je geen voorkeur? Dan kiest de gemeente Enschede een notaris voor je.

9. Start van de bouw van je woning
Nu de kavel jouw eigendom is en de omgevingsvergunning afgegeven is, kun je starten met de bouw van je droomhuis!



Notities

Creëer jouw woondroom tussen stad en buiten

Contact

Bureau Kaveluitgifte
T 06-10306623
E kaveluitgifte@enschede.nl
I www.enschede.nl/kavelstekoop

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Creatie en realisatie:
COMcept en VILLA5

Thuiskomen in het groen

HET Leuriks

ENSCHEDE