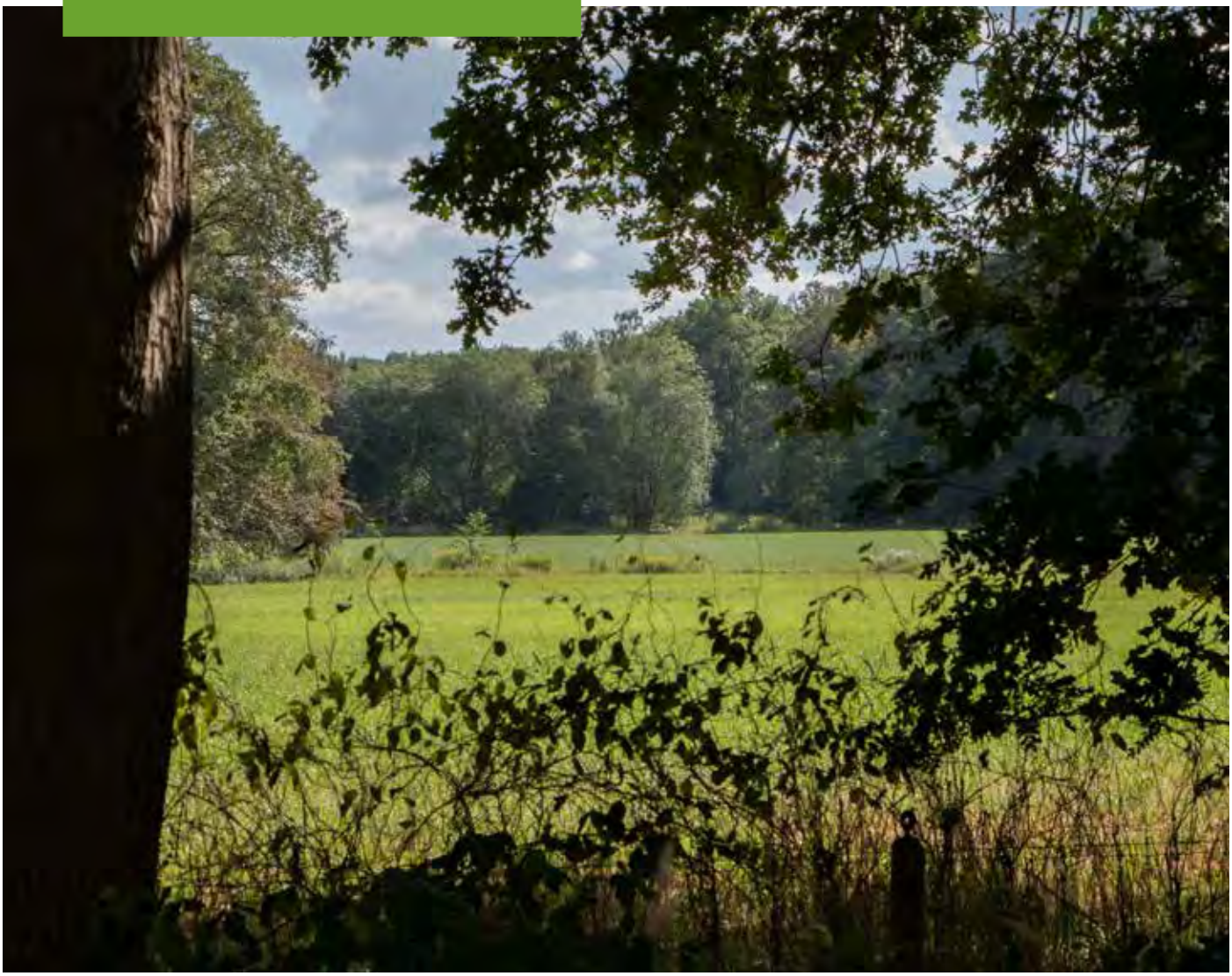
Beeldkwaliteitplan

Leuriks Oost

"Wonen tussen de bomen"



Gemeente Enschede

14 januari 2021 Enschede

Inhoud

Inleiding 5

Historie 7

Bestaande situatie 9

Leuriks Oost: wonen tussen de bomen 11

Ontsluiting 13

Klimaat adaptieve & groene woonwijk 15

Het groene raamwerk 17

Groene vingers 19

Zichtbaar afvoeren en bergen 25

Wonen in Leuriks Oost 27

Beeldregie 29

Water op de kavel 31

Groen op de kavel 33

Locatie bebouwing op de kavel 35

Basiscriteria 37

De frisse mix 39

De boskamer 41

Rustieke velden 43

Hoeken 45

Geluid 47

Duurzaamheid 49

Ligging van Leuriks Oost aan de Gronausestraat

Inleiding

De ligging

Leuriks Oost ligt in het oosten van Enschede tussen de Gronausestraat, de Keppelerdijk en de Oostweg die een directe verbinding heeft met de N35.
Ten noorden en oosten liggen de woonwijken de Sleutelkamp en de Eekmaat-west.
Aan de westzijde ligt het landgoed De Leuriks en ten zuiden het landelijk buitengebied Zuid-Eschmarke.

Kenmerkend in het gebied zijn de stevige houtwallen en bospercelen vol waardevolle volwassen bomen die in contrast staan met het open grasland daar tussen. Door het samenkomen van de twee bospercelen in het midden van het gebied ontstaan er twee grote groene kamers. Deze kamers vormen het kader van het stedenbouwkundige plan.

Ambitie

De ambitie van het stedenbouwkundige plan is om het bestaande landschap te integreren en een interactie te creëren tussen landschap en wonen.
Door het bestaande landschap aan te vullen met nieuwe landschappelijke elementen ontstaat er een groen raamwerk waarbinnen gewoond zal worden. Dit vormt de basis voor een groene, klimaat adaptieve en duurzame woonwijk.

En iedere woning levert een bijdrage aan de kwaliteit van de Leuriks Oost. Om bij de realisatie de uiteindelijke kwaliteit te bereiken die het stedenbouwkundige plan beoogt, is het van belang dat de inrichting van de kavel en het ontwerp van de woning aan een aantal criteria voldoen.
Deze worden beschreven in dit beeldkwaliteitplan.

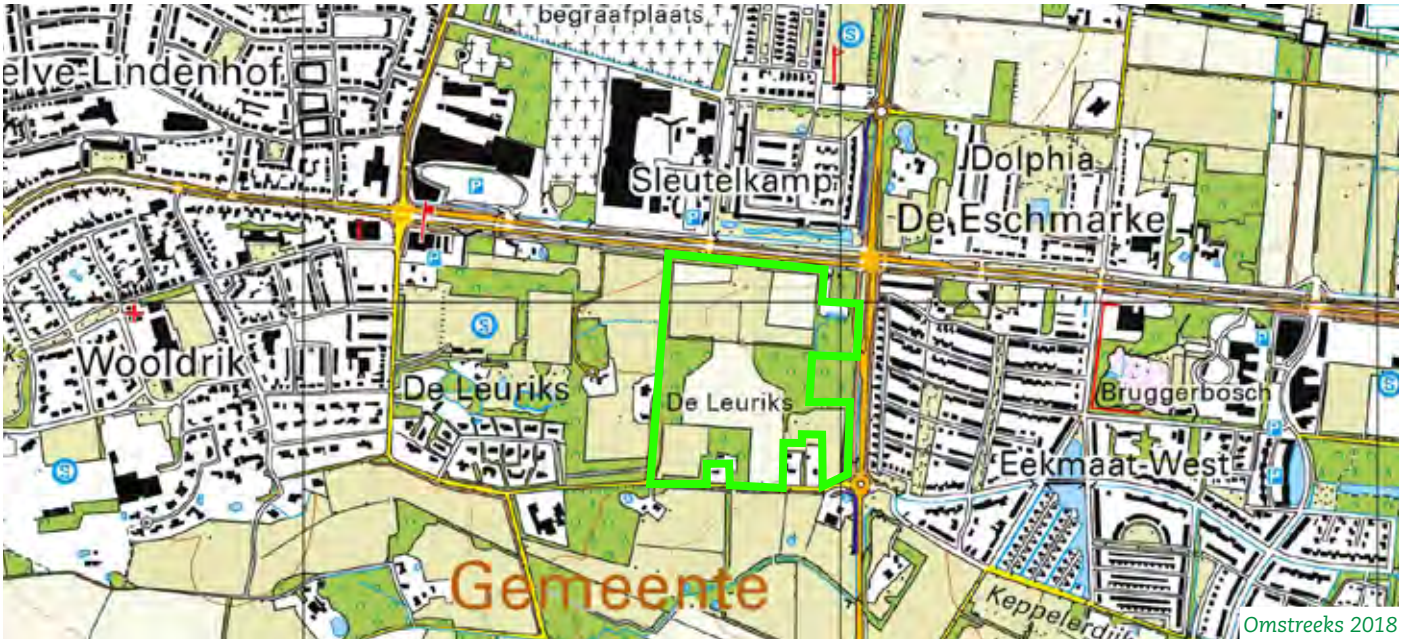
Juridische status

Het beeldkwaliteitplan is de materiële norm waaraan individuele bouwplannen moeten voldoen (beleidsregel). Het gaat dan in feite om welstandstoezicht. Dit beeldkwaliteitplan wordt in deze vorm opgenomen in de Welstandsnota.
Dit toetsingskader en het bestemmingsplan bieden de basis van waaruit de identiteit wordt geborgd en gerealiseerd. De basiskwaliteit van de welstandszorg dient als wettelijk toetsingskader in het kader van de omgevingsvergunning.

Tevens biedt dit document prikkels om de kwaliteit te verhogen. Het accent ligt op het stimuleren van de beste landschappelijk, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Daarom behelst dit beeldkwaliteitplan tevens aanbevelingen voor de inrichting van de kavel en op architectonisch niveau.
Na voltooiing van de ontwikkelingsfase worden de gebouwen opgenomen in de welstandscategorie 9 "Vrije kavelwijken" die voor het beheren van de welstandskwaliteit verantwoordelijk is.

Omstreeks 1900

Omstreeks 1970



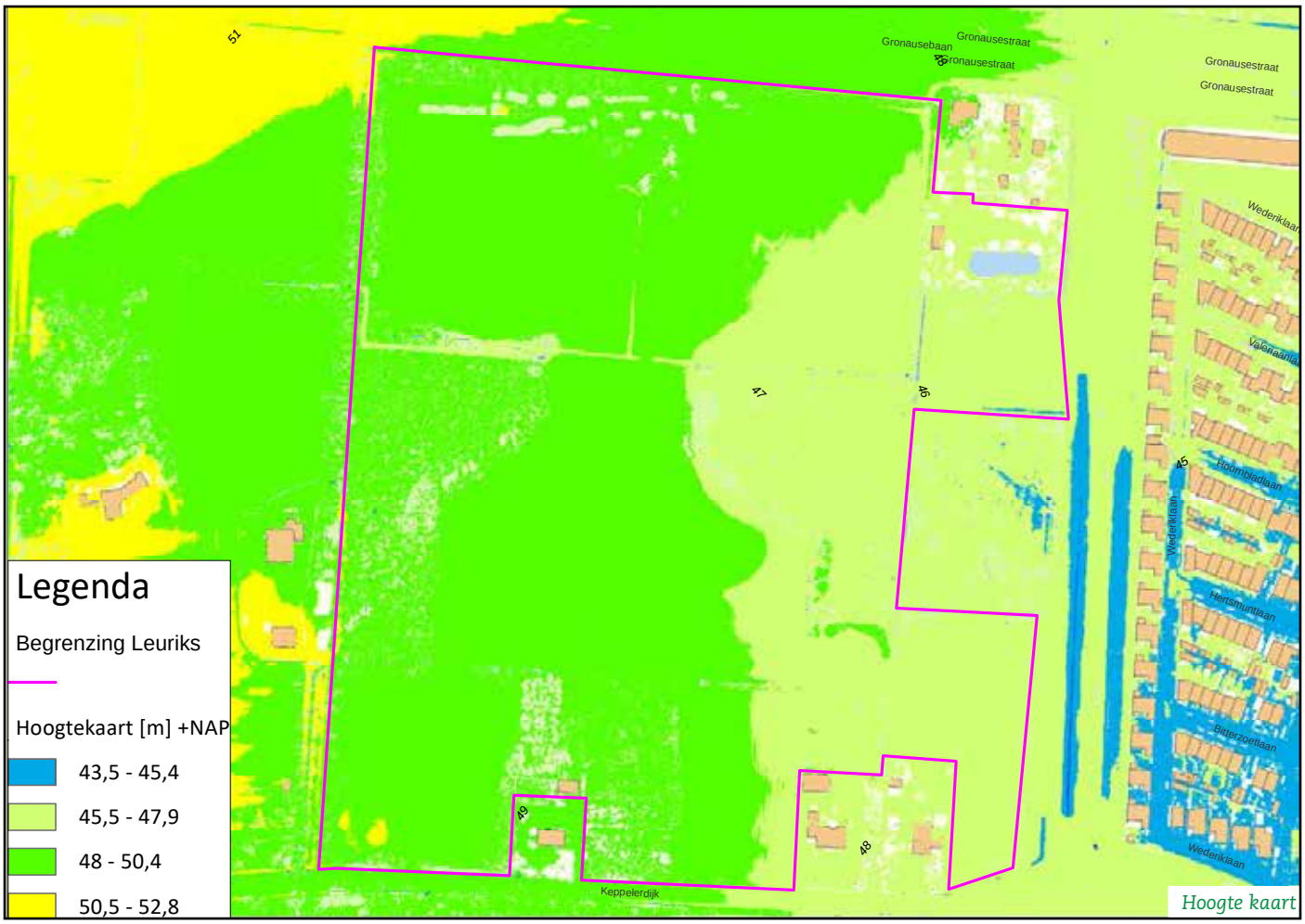
Omstreeks 2018

Historie

Via topotijdreis.nl kun je historische kaarten bekijken vanaf 1815 en zien hoe het gebied zich ontwikkeld heeft.
De Leuriks is van oudsher een gebied geweest met veel bos, afgewisseld met weides. Een deel van de bosrestanten die nog aanwezig zijn, zijn dus meer als 100 jaar oud en waardevol om in te passen.

Landgoed De Leuriks, ten westen van Leuriks Oost, is bijna 7ha groot en in particulier eigendom.

Ten oosten waren nog onontgonnen heidevelden aanwezig omstreeks 1900. Tot ongeveer 1985 is een boerderij op historische kaarten te bespeuren aan de Gronausestraat, centraal in het open weidegebied. Vanaf 1950 is er langs de Keppelerdijk bos verdwenen en zijn er op de kaarten indicaties van bedrijvigheid op dat perceel. De Oostweg is pas in 2005 aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van het Euregiobedrijventerrein en de Vinexwijk de Eschmarke.



Hoogte kaart

Beek

Poel

Huidige landschap

Bos

Bestaande situatie

Het landschap

De wijk is gelegen op de flank van een stuwwal, die in oosten van Enschede is gelegen. Deze stuwwal is in een ijstijd ontstaan doordat het ijs zand, klei en grind opduwde tot een heuvel. Daarom ervaar je in het oosten van Enschede best wel wat hoogteverschil.
De wijk loopt dan ook af richting het oosten.
De bodem bestaat tot ongeveer 2m diep uit zand (soms met een beetje klei gemengd) en daaronder een ondoordringbare laag van keileem. Hierdoor kan het water niet zo goed in de grond infiltreren en is het belangrijk om water af te voeren met sloten en beken.

De natuur

De groene gebieden tussen de bebouwde vlakken aan de oostkant van Enschede vormen een ecologische verbindingszone tussen het Aamsveen en de Hoge Boekel. De boselementen en de houtwallen in Leuriks Oost zijn voor onder andere vogels en vleermuizen belangrijk om in te verblijven, voedsel te zoeken en om langs te vliegen. In het oostelijk bos is een buizerdnest aanwezig, de buizerd komt elk jaar weer terug op hetzelfde nest. In datzelfde bos is ook een poel te vinden, een belangrijke plek voor amfibieën.

Legenda

- Bos en houtwallen, bestaand
- Openbaar groen
- Beekzone
- Wegen
- Kavel
- Struweelhaag op kavel
- Boom
- Beek
- Openbare sloot
- Kavelsloot
- Geluidsscherm
- Bouwvlak
- Kavelgrens
- Woning (indicatief)
- Natuurlijke speelplek
- Kikkerpoel
- Recreatieve paden (indicatief)

Leuriks Oost: Wonen tussen de bomen

Kenmerkend in Leuriks Oost zijn de stevige houtwallen en bospercelen vol waardevolle volwassen bomen die in contrast staan met het open grasland daar tussen. Deze unieke groene kenmerken vormen een prachtig decor voor de nieuwe woonwijk. Het stedenbouwkundig plan zet een robuuste groen raamwerk op, die relaties legt tussen het bos en de nieuwe kavels om zo de landschappelijke kwaliteiten in het gebied te versterken.

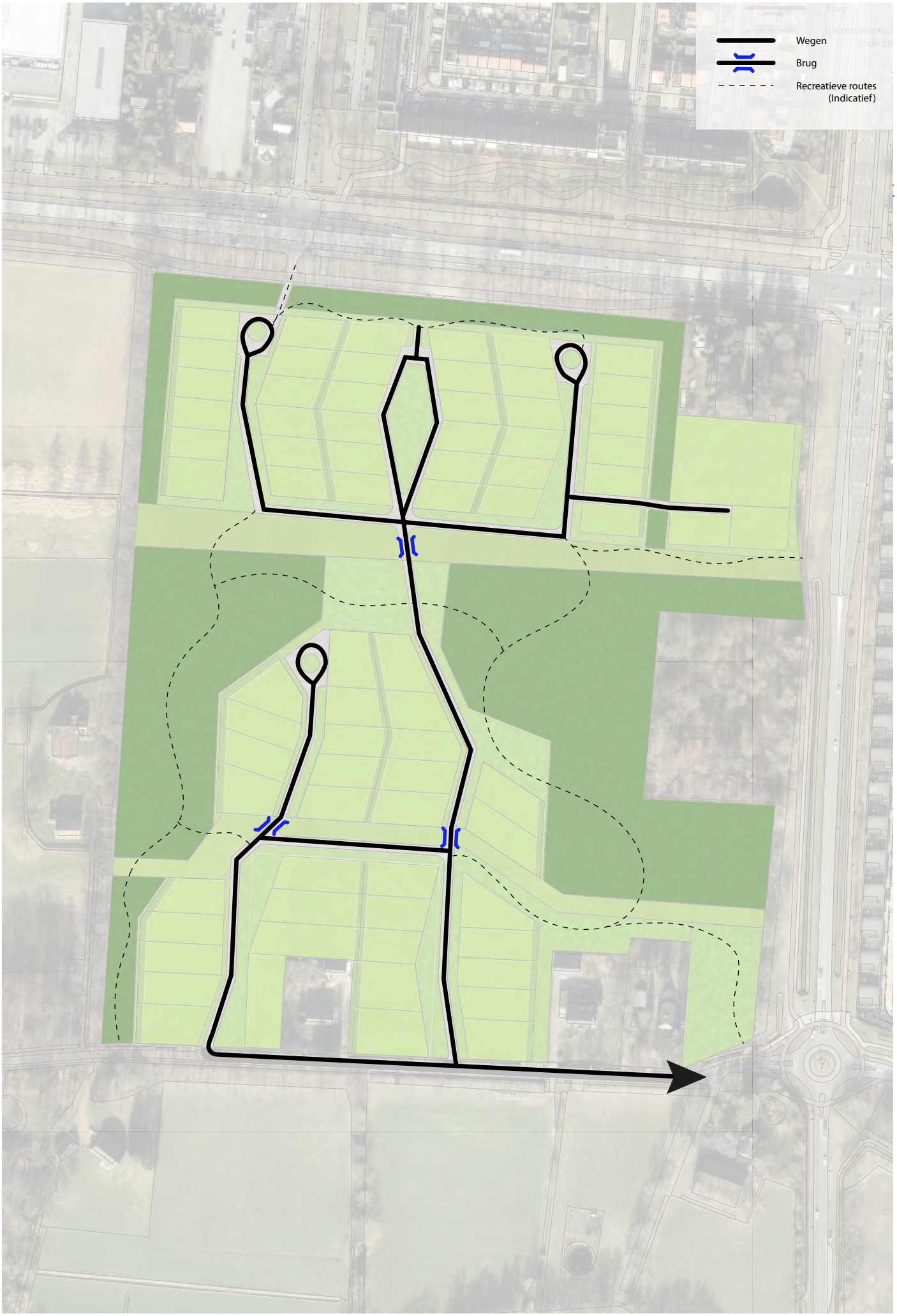
De bestaande bospercelen en de houtwallen vormen twee groene kamers en zijn het ruimtelijke kader, waarbinnen een raamwerk van nieuwe 'houtwallen' de onderlegger vormen voor de waterstuctuur. Door het hoogteverschil in het gebied is de waterstructuur een belangrijk onderdeel van het plan en wordt gevormd door een bestaande beek, een nieuwe beek en een stelsel van sloten tot op de kavel. Het groene raamwerk en de waterstructuur vormen samen de groenblauwe hoofdstructuur.

De wijk zal ontsloten worden via de Keppelerdijk richting de Oostweg.

Groene kamers

De noordelijke kamer wordt gevormd door een stevige U-vormige houtwal en de noordranden van de twee bospercelen. Deze rechthoekige kamer krijgt door de geringe kavelgroottes een compact karakter. Een drietal kavels verscholen in het bos naast deze groene kamer krijgen een intiem karakter.
De zuidelijke kamer wordt gevormd door de twee bospercelen, enkele houtwallen en het landelijke buiten gebied. Dit deel krijgt een meer landelijk karakter, doordat het zich voegt naar het landschap en reageert op richtingen van de bosranden en de nieuwe beek.

De groenblauwe hoofdstructuur verdeeld de twee groene kamers op in stroken waar gewoond zal worden. De stroken worden opgedeeld in kavels met een minimale kavelbreedte van ca. 16m. Door een kaveldiepte van ca. 32,5m worden de kleinste kavels ca. 520m². De kavels liggen aan intieme woonstraten met een compacte lengte van circa 100m en staan zo altijd in contact met het bos, de houtwallen, de beek of het buitengebied.


Wegen
Brug
Recreatieve routes
(Indicatief)

Ontsluiting

Het grillige wegennetwerk in de wijk wordt begeleid door de groene openbare ruimte.
Het wegennetwerk wordt ontsloten door twee uitwegen aan de Keppelerdijk richting de Oostweg.
Alle wegen zullen begeleid worden door inheemse bomen.

Straatprofiel

In Leuriks Oost komt maar één type straatprofiel voor; de landelijke woonstraat.
Alle verkeersdeelnemers maken op gelijke voet gebruik van de verkeersruimte. Dit betekent dat alle weggebruikers (auto, fiets en voetganger) van dezelfde verharding gebruik maken, er zal dus geen trottoir aangelegd worden. Gestreefd wordt om de profielen niet breder te maken dan nodig is. In de praktijk betekent dit dat de wegen tussen de 4,50 en 5 meter breed zullen zijn.

De woonstraten in de wijk krijgen een geringe lengte en hebben zo altijd contact met de bospercelen, de houtwallen, de beken en het buitengebied. Hierdoor blijft het groen beleefbaar in de wijk. De woonstraten zijn eenvoudig vormgegeven met groene bermen aan weerszijden van het wegdek.

De parkeervraag moet op eigen kavel opgelost worden. Wanneer mogelijk mag er langs de weg geparkeerd worden.

Recreatieve routes

Door de wijk lopen recreatieve routes die voor iedereen toegankelijk zijn. Deze fiets/wandel paden worden uitgevoerd in half verharding, passend in het landschap en met een zodanige kwaliteit dat er comfortabel overheen gefietst en gewandeld kan worden. De routes ontsluiten de wijk met het bos, de Gronausestraat en de Oostweg.

Beekbruggetjes

Waar de wegen de beekzones kruisen wordt een bruggetje gerealiseerd waardoor het water goed zichtbaar is. Deze bruggetjes hebben een natuurlijke en transparante uitstraling door een open structuur van de leuningen en door materiaalgebruik zoals hout toe te passen.

Referentie brug: Natuurlijke en trasparante uitstraling

Wonen in het landschap

Beplanting beekzone

Recreatief pad

Beekzone

Wonen in het landschap

Klimaat adaptieve & groene woonwijk

Zomers worden warmer, we hebben te maken met langere periodes van droogte en met korte hevige regenbuien die onze straten onder water zetten. Een goede waterstructuur is noodzakelijk om Leuriks Oost op termijn leefbaar te houden en wateroverlast, hittestress en droogte te voorkomen. Drager van deze waterstructuur is het groene raamwerk van bestaande en nieuwe 'houtwallen'. Door deze koppeling krijgt de groenblauwe structuur meer ruimtelijke kwaliteit en versterkt het de biodiversiteit in het plangebied.

Openbare ruimte

De groenblauwe structuur kent een aantal onderdelen in de openbare ruimte die bepalend zijn voor de groene kwaliteit in de wijk.
Hieraan zijn een aantal basisprincipes gekoppeld.

Basisprincipes openbare ruimte:

Straat	Profiel	- Gedeelte rijbaan voor voetgangers, fietsers en auto's met aan beide zijden een berm
	Verharding	- Gebakken klinkers, kleur: donkerbruin
	Water	- Sloot aan een zijde van de weg
	Groen	- Mix van inheemse bomen en bloemrijke berm
	Verlichting	- Standaard armaturen op antracietkleurige mast van 4m hoogte met LED
Beekzone	Water	- Meanderende beek met brede flauwe oevers
	Kunstwerken	- Kruising van wegen met de beek vormgeven met een bruggetje met transparante leuningen en passend in natuurlijke omgeving
	Groen	- Bloemrijk grasland met losse groepjes van inheemse struiken en bomen
Groenzone	Spelen	- Natuurlijk spelen met keien, touwen en houten speeltoestellen
	Wandelen	- Recreative paden aanleggen door bestaande bospercelen met halfverharding. Struinpaadjes langs de beek (onverhard)
	Eetbaar groen	- Bij nieuwe aanplant van struiken en bomen worden eetbare soorten toegepast. De speelplek wordt gecombineerd met een fruit- en notengaard
	Water	- Sloot grenzend aan bestaande bospercelen en nieuwe struweelhagen - In centrale, open groene ruimte wordt een poel met natuurvriendelijke oevers aangelegd
Erfafscheiding	Voorzijde	- Aangeplante haag 1 meter hoog
	Zijgrens	- Voor voorgevel max. 1 meter hoog, achter voorgevel max. 2 meter hoog
	Grenzend aan openbare ruimte	- Groene haag; voor voorgevel max. 1 meter hoog, achter voorgevel max. 2 meter hoog
	Achterzijde	- Struweelhaag; grondwalletje met inheemse struiken en sloot
	Geluidsscherm	- Behoud geluidsscherm waar aanwezig
Parkeren		- Parkeren op eigen perceel (min. 2 voertuigen) - Bezoekers parkeren; waar mogelijk mag er langs de weg geparkeerd worden - Inrit kavels richting straat; voorzijde kavel - Eén inrit door openbare ruimte; maximaal 3 meter breed

Bos en houtwallen, bestaand
Boomrijke straatjes
Bosschage
Struweelhagen
Fleurige beekzone
Avontuurlijke speelplek
Kavels

Het groene raamwerk

Groen geluk

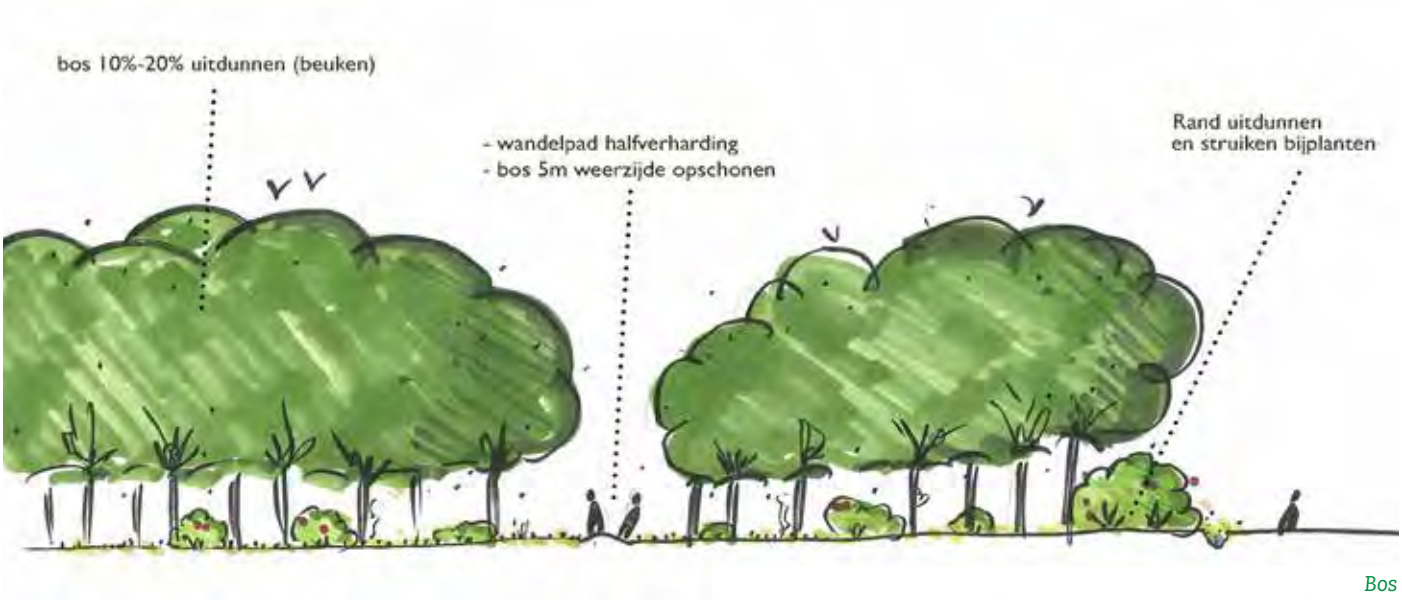
Wonen in een groene wijk verhoogt de leefbaarheid en het woongenot omdat beplanting veel waarde voor ons heeft. Zo zorgen bomen voor schaduw tijdens hete zomers waardoor het prettig vertoeven is in onze tuin of bij de speeltuin. Nabijheid van groen zorgt ervoor dat we zin hebben om naar buiten te gaan om te wandelen, spelen of te ontspannen, dit draagt bij aan onze gezondheid. Daarnaast zorgen planten ervoor dat de woonomgeving er aantrekkelijk uitziet, dat we hier graag thuis komen en genieten van de geur van de bloemen of de kleur van de herfstbladeren.

Groene vingers

Nieuwe groenelementen dooraderen de nieuwe woonwijk en versterken het natuurlijke karakter van de wijk. De vruchtrijke struwelen op de erfgrens van de kavel en de boomrijke straatjes zorgen voor groene verbindingen van noord naar zuid en de fleurige beekzones zijn ecologische verbindingen van west naar oost. Centraal in de wijk wordt een avontuurlijke speelplek gecreëerd waar jong en oud elkaar kan ontmoeten en kan recreëren.

Uitgangspunten voor de beplanting:

- groene structuren zorgen voor samenhang in de hele wijk doordat het een raamwerk vormt binnen de groene kamers
- hoofdzakelijk soorten toepassen die van nature (inheems) voorkomen in Nederland. Dit maakt de ecologische waarde hoog.
- De beplanting is gevarieerd: sierwaarde in verschillende seizoenen door bloei, vruchten, herfstkleuren en takkenstructuren in de winter.
- de beplanting heeft een recreatieve functie. Het is robuust en sterk genoeg om in te spelen (hutten bouwen, verstoppertje). Er worden eetbare planten toegepast zodat mensen zelf bessen, noten of bladeren kunnen plukken en het draagt bij aan natuureducatie doordat het groen insecten en andere dieren aantrekt.



Bos

Bestaande houtsingel

Bospad

Struweelhaag

Struweelhaag

Groene vingers

Bospercelen en houtsingel

Het gebied is twee bosgebiedjes rijk die ons doen denken aan de oorspronkelijke natuurlijke kwaliteit van het gebied. De bossen bestaan uit volwassen bomen met vooral eiken en beuken. Onder de grote bomen groeit lijsterbes, hulst, hazelaar, taxus en varens. Door slechte bomen op te ruimen ontstaat er weer licht en ruimte in het bos voor andere soorten bomen en struiken. De aanleg van wandelpaadjes zorgt ervoor dat het bos ook beleefbaar wordt en een ommetje in de natuur vanuit huis mogelijk wordt. De randen van het bos worden gesnoeid, dood hout wordt weg gehaald en struiken met bloemen en bessen worden bijgeplant waardoor er een veilige, gevarieerde bosrand kan ontwikkelen

Nabij de Gronausestraat wordt een bestaande houtsingel ingepast die zal zorgen voor het kader om de noordelijke groene kamer. De houtsingel bestaat uit forse eiken en struiken zoals hazelaar en lijsterbessen.

Struweelhagen

De struweelhagen komen aan de achterzijde op de erfgrens gesitueerd en bestaat uit 2 kavelsloten ten behoeve van de afwatering van de kavel en uit een grondwalletje waarop inheemse struiken worden geplant. Inheems betekent soorten die van nature in Nederland voorkomen. De soorten hebben doorns waardoor de haag ondoordringbaar wordt en voor privacy zorgt en aantrekkelijk is voor vogeltjes om in te nestelen. Ook zullen er struiken worden geplant met bessen zodat het mogelijk is om te plukken in je achtertuin. Een schutting of hekwerk plaatsen is niet noodzakelijk, dit belemmert ook het onderhoud van kavelsloot en de struweelhaag.

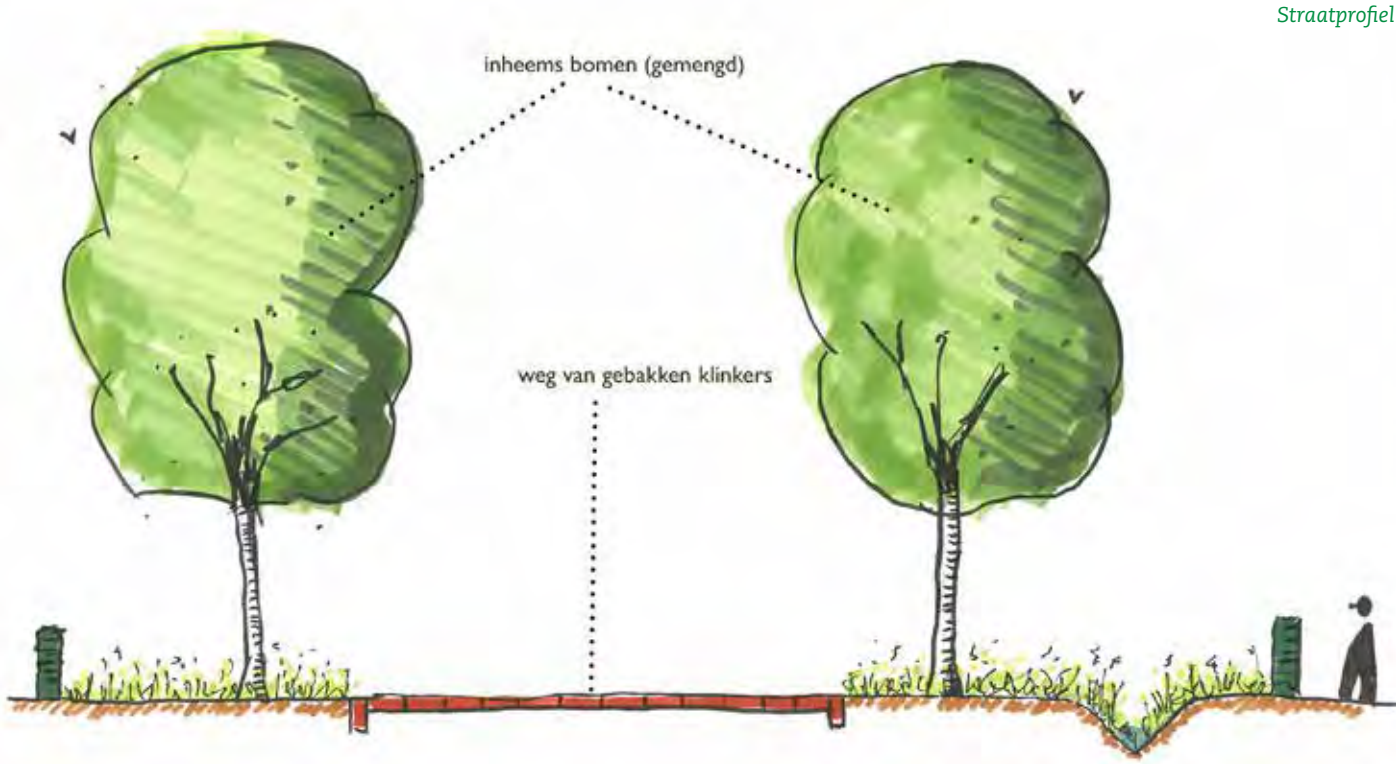
Beplanting bosschage

Bosschage

Boomrijke straat

Beplanting straat

Straatprofiel



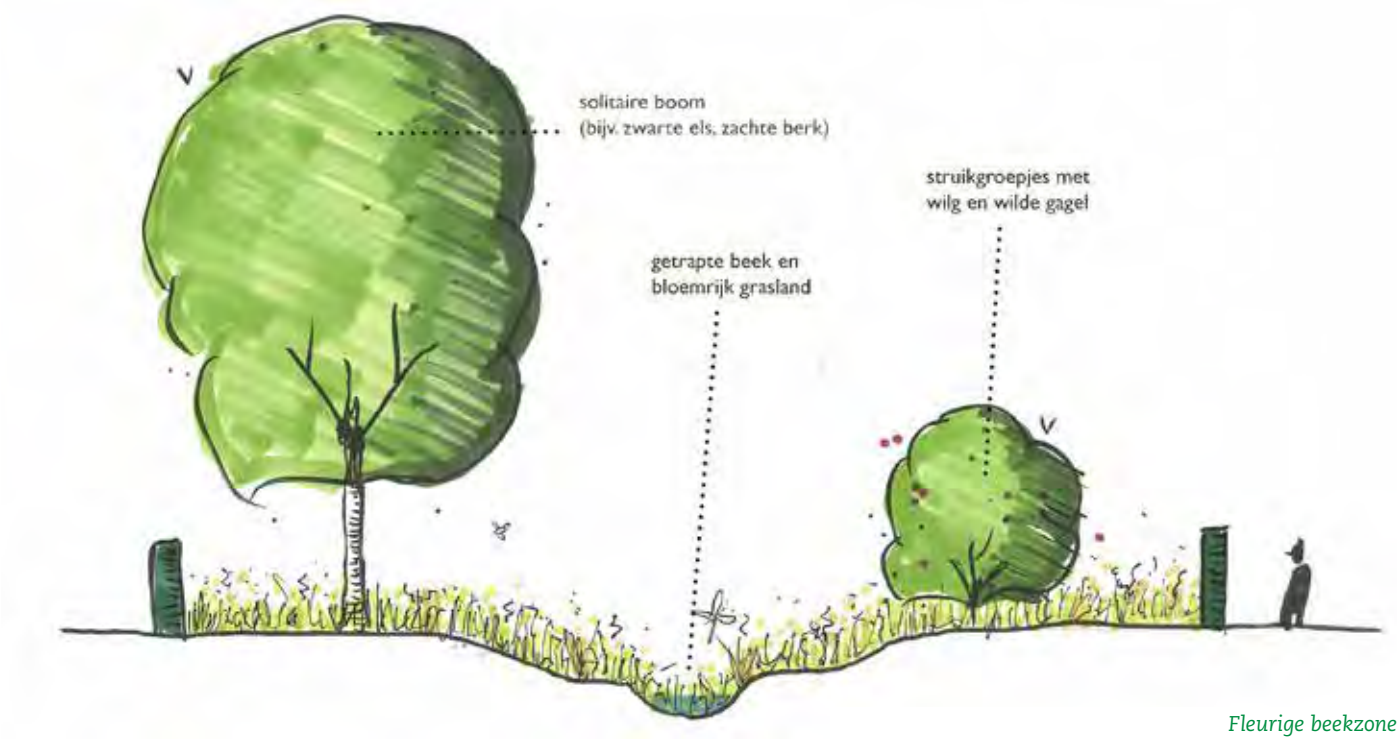
Groene vingers

Bosschage

Op een aantal plekken in de wijk worden robuuste groenstroken ingeplant als buffer en als verbinding tussen groengebiedjes. Deze bosschage bestaat onder andere uit inheemse bomen en struiken zoals lijsterbes, hazelaar en Gelderse roos. Deze mix levert een gevarieerd beeld op in de verschillende seizoenen maar is ook aantrekkelijk voor dieren om te snoepen van de nectar en de vruchten.

Boomrijke straatjes

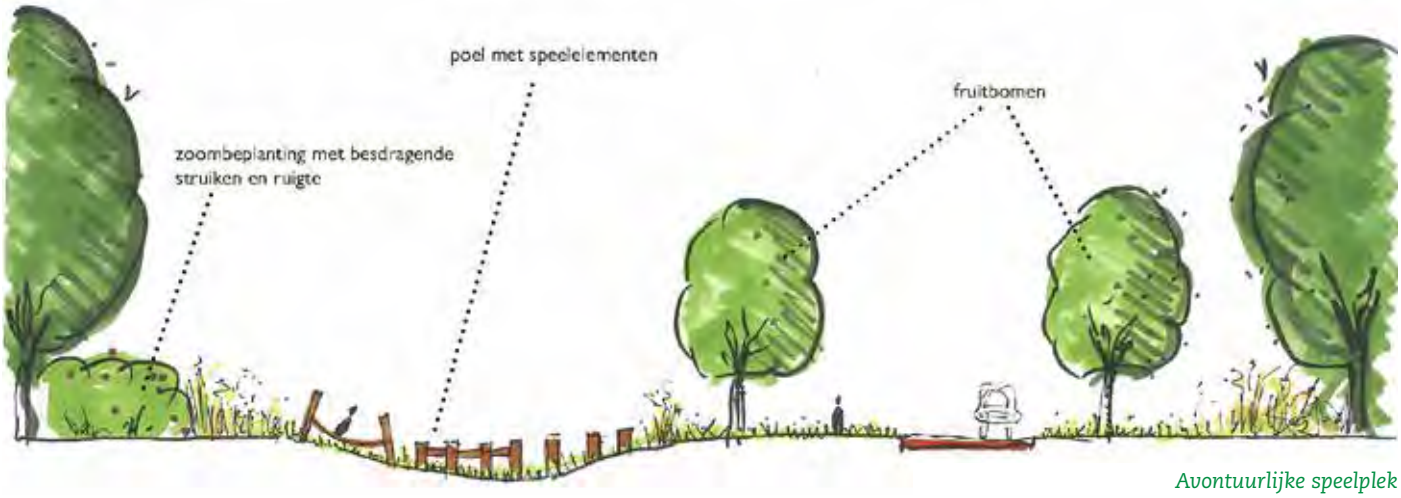
De woonstraatjes bestaan enkel uit een rijbaan waar automobilisten, fietsers en voetgangers elkaar de ruimte gunnen. De straat wordt aan beide zijdes groen aangekleed met een berm met grassen en kruiden en een variatie van klimaatbestendige en inheemse bomen. Tevens is er een sloot aanwezig die het water van de aanliggende kavels verzamelt en afvoert naar de beek. De voortuinen zijn allemaal voorzien van een haag van 1m hoogte en zorgt voor eenheid in de uitstraling van de erfgrens.



Fleurige beekzone

Avontuurlijke speelplek

Fleurige beekzone



Avontuurlijke speelplek

Groene vingers

Fleurige beekzone

De blauwe aders van het gebied worden gevormd door de beken die zullen stromen vanuit landgoed De Leuriks aan de westzijde naar de Oostweg. De beken krijgen een natuurlijke uitstraling met flauwe oevers, bloemrijke grasland en losse struik- en boomgroepjes. Soorten zoals els, zachte berk en wilg voelen zich thuis in deze vochtige omstandigheden.
Een struinpad langs de beek maakt de natuur beleefbaar. Vleermuizen zullen hier in de schemering rond vliegen op zoek naar voedsel en libellen en andere insecten zullen zich hier thuis voelen.

Tijdens droge perioden kan het zijn dat de beken droog vallen. Door de bomen en het bloemrijk grasland behouden de beekzones hun groene uitstraling.

Avontuurlijke speelplek

Centraal in de wijk wordt een groene ontmoetingsplek gecreëerd voor spelen, sporten en ontspannen. Deze plek wordt natuurlijk ingericht met een poel, glooiingen en allerlei elementen van hout en steen die uitnodigen om te spelen, te sporten of om op te zitten. Het terrein wordt ingeplant en gezaaid met een variatie van planten die de natuurbeleving bevorderen. Er is ook ruimte voor een boomgaard waar buurtbewoners zelf fruit en noten kunnen plukken en de hond lekker rond kan rennen.

Beek (1)
Openbare sloot (2)
Kavelsloot (3)
Bestaande sloot
Speelplek met poel
Bestaande poel

Zichtbaar afvoeren en bergen

Binnen Leuriks Oost is een natuurlijk hoogteverschil van west naar oost. Hierdoor is een goede waterberging belangrijk. Het hemelwater wordt zichtbaar en beleefbaar afgevoerd in sloten en beken. Afhankelijk van de weersomstandigheden zullen deze de ene periode droog en de andere periode vol met water staan

In het gebied zijn als enige waterstructuren een aantal sloten en de beek die vanaf landgoed De Leuriks naar de Oostweg stroomt aanwezig. Dit bestaande netwerk zal worden omgevormd tot verbrede, meanderende en begroeide beekzones en worden aangevuld met nieuwe sloten. Enkele sloten zullen de grens tussen de groenzones en de woongebieden vormen en water vanuit de groenzones bergen en afvoeren. In de woongebieden wordt een systeem van sloten aangelegd dat vertakt is tot op de kavels en water afvoert in oostelijke richting. Vanaf elke woning kan op deze manier het regenwater langs open verbindingen worden afgevoerd naar de beekzones.

De waterstructuur zal het regenwater bergen en afvoeren. Daarnaast zorgt het voor het reguleren van de grondwaterstanden. In natte perioden wordt het te veel aan grondwater afgevoerd en in droge perioden kan regenwater infiltreren, zodat het ten goede komt aan de grondwaterstand. Tevens zal het bijdragen aan de groenstructuur en het beperken van de hittestress.

De nieuwe waterstructuur heeft 3 schaalniveaus en zal begeleid worden door het nieuwe groene raamwerk. De hoofdstructuur(1) vormt de bestaande beek, die vanaf landgoed De Leuriks naar de Oostweg stroomt, en een nieuwe beek parallel hieraan ten zuiden van de bospercelen. Haaks op deze hoofdstructuur staan openbare sloten(2) met daartussen de nieuwe kavels. Op deze kavels en haaks op de openbare sloten zullen L-vormige kavelsloten(3) lopen.

Tussen de twee bospercelen midden in de wijk zal een avontuurlijke speelplek komen, deze plek wordt natuurlijk ingericht met een poel. En de bestaande poel in het bosperceel zal behouden blijven.

Oriëntatie op de weg en openbare ruimte

Er is ruimte voor bebouwing met zowel traditionele als moderne architectuur

De woningen krijgen een solitair karakter. Herhaling voorkomen

Verbinding met de tuin door 'open' gevels

Natuurlijke materialen wordt gestimuleerd

Verbinding met de tuin en het omliggende bos aanzetten met meer "open" gevels

Wonen in de Leuriks Oost

De sfeer in Leuriks Oost is landelijk. De nieuwe gebouwen voegen zich naar de hoofdkenmerken van de aanwezige groenstructuren. De architectuur kent natuurlijke materialen en is in de basis niet overheersend. Door zorgvuldig gekozen gevelopeningen wordt het contact met het landschap manifest. Daarnaast kent elke woning een duidelijk hoofdvorm en zijn bijgebouwen ondergeschikt.
De oriëntatie van de voorgevel van de woningen is op de weg gericht.
De rooilijn is veelal verspringend en de bebouwing heeft een losse en open structuur. Overgangen van bebouwing naar openbaar gebied bestaan uit tuinen. De bebouwing bestaat uit enkelvoudige of samengestelde bouwmassa's van één tot drie lagen of twee lagen met een forse kap. Ook bungalows komen voor. De nokrichting varieert tussen haaks en parallel aan de weg. De bebouwing is zeer divers van karakter. Er is sprake van een perceelsgewijze invulling waardoor elk huis een geheel eigen en individueel karakter heeft. Deze wordt gekenmerkt door een verscheidenheid in architectuur, kapvorm, nokrichtingen, aan- en uitbouwen en gevelindelingen. Garages zijn dikwijls opgenomen in de bouwvorm en vormen een prominent onderdeel van de woning.

Kortom:

- *informele stedenbouwkundige structuur;*
- *ruime, rijk beplante percelen, grote groene ruimte rondom de woningen;*
- *variatie in verschijningsvorm bebouwing, individuele panden (geen eenvormigheid);*
- *grondgebonden woningen;*
- *oriëntatie op de weg;*
- *aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*

De frisse mix (noordelijke kamer)
De boskamer (zuidelijke kamer)
Rustieke velden (zuidelijke kamer)

Beeldregie

De kavels in Leuriks Oost worden uitgegeven voor bouwen in particulier opdrachtgeverschap.
Dat betekent dat u zelf - of samen met een architect en/of bouwadviesbureau - uw woning ontwerpt en de bouw verzorgt. U heeft dus maximale invloed op het resultaat. De visie is het realiseren van een woongebied waarin afwisseling en individualiteit centraal staan en tegelijkertijd de sfeer uitstraalt van compact, landelijk wonen.
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.

Leeswijzer

Om te zorgen voor uiteindelijke samenhang in Leuriks Oost, zijn er een aantal basiscriteria opgesteld waaraan de inrichting van uw kavel en het ontwerp van uw woning moeten voldoen. Eerst volgend in dit hoofdstuk zijn de inrichting van de kavel op gebied van water, groen en bebouwing. Hieruit komen basiscriteria die gelden voor alle kavels.
Daarop zijn er aanvullende criteria voor de bebouwing die zijn afgestemd op de ligging van de kavel.

Specifieke afmetingen van de kavel, de kavelsloot en de struweelhaag zullen beschreven worden in een brochure en/of verkooptekening/paspoort.

Twee bestemmingen

Nagenoeg alle kavels krijgen twee bestemmingen. De bestemming 'Wonen' waarin gebouwd mag worden en de bestemming 'Groen', die dienst zal doen als erfafscheiding. De L-vormige kavelsloot vormt een onderdeel van de erfafscheiding en komt in beide bestemmingen te liggen. Hij vervult hiermee een waterbergende functie voor hemelwater.

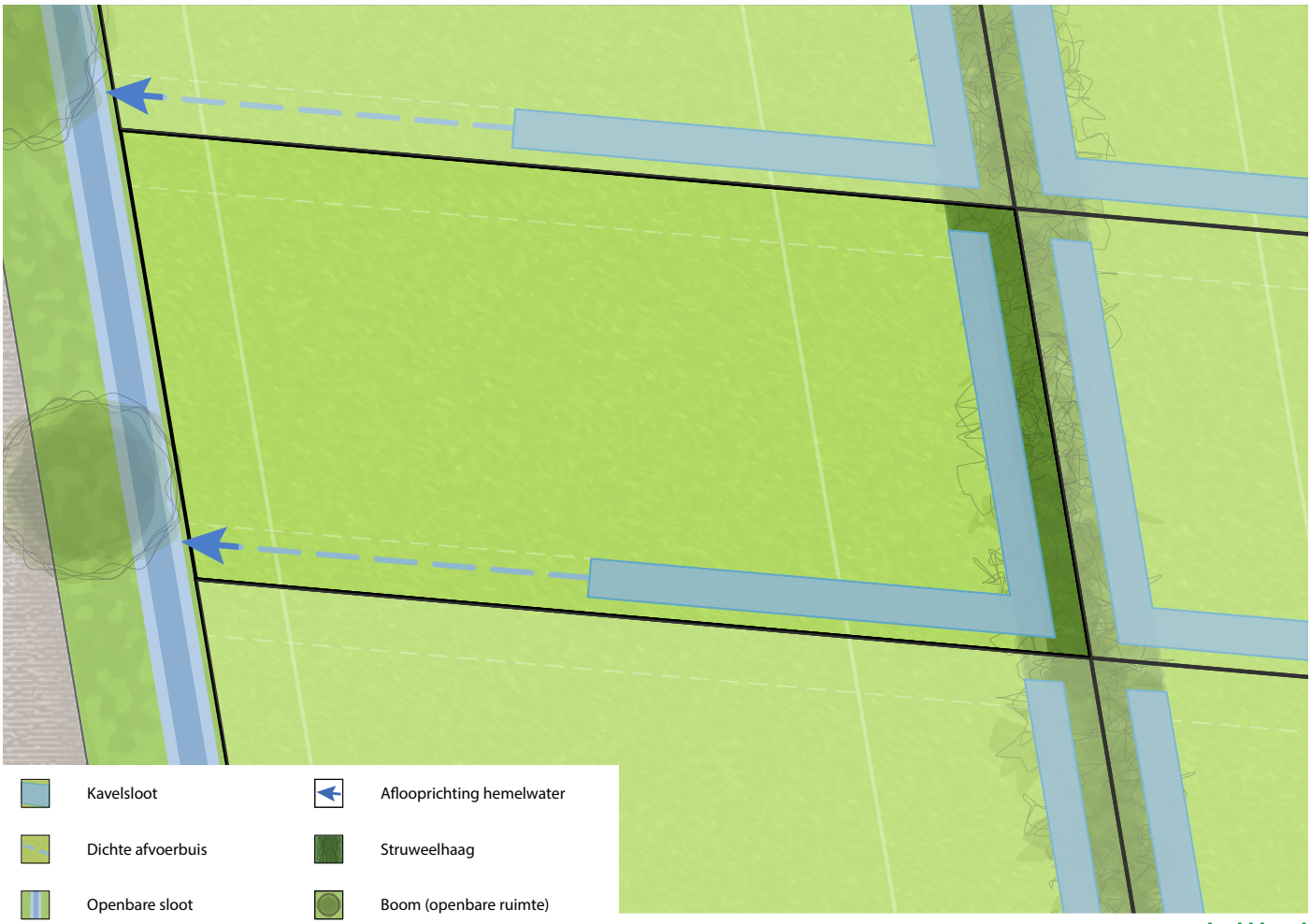
Deelgebieden

De twee groene kamers in het gebied krijgen elk hun eigen identiteit. De noordelijke kamer zal een vrij compacte uitstraling krijgen door de geringe kavelgrootte en de toegestane bouwhoogte. In de zuidelijke kamer zal de dichtheid en toegestane bouwhoogte steeds verder afnemen richting het open landschap ten zuiden van de locatie. Hierdoor ontstaat er een tweedeling in de zuiderlijke kamer, waarbij de toegestane bouwhoogte en kapvorm verschillen.

De aanvullende criteria zijn hierop afgestemd waardoor er 3 verschillende indentiteiten ontstaan.

Referentie kavelsloot

Voorbeeld profiel kavelsloot



Voorbeeld kavel

Water op de kavel

De waterstructuur in Leuriks Oost is aangelegd om regenwater te bergen en af te voeren. Daarnaast zorgt het voor het reguleren van de grondwaterstanden. In natte perioden wordt het te veel aan grondwater afgevoerd en in droge perioden kan regenwater infiltreren, zodat het ten goede komt aan de grondwaterstand. Onderdeel van de waterstructuur zijn de sloten en dichte afvoerbuizen op de kavels.

Op de kavel zal een L-vormig sloot gelegd worden die halverwege de kavel wordt aangesloten op een dichte afvoerbuis. De dichte afvoerbuis zal onder het bouwvlak doorlopen en aansluiten op de openbare sloot en maakt het mogelijk om een deel van het bouwvlak in de breedte te kunnen benutten. Deze buis wordt middels een uitstroombak aangesloten op de sloot. Extra aansluitingen op een openbare sloot zijn niet toegestaan omdat dit vanwege het beeld en onderhoud ongewenst is.

Dit fijn vertakte systeem voert het water van iedere kavel afzonderlijk af. Het is dus belangrijk dat u als nieuwe kaveleigenaar geen sloten gaat dichtmaken zonder op een andere manier invulling te geven aan de waterbergende en drainerende werking van de sloot. Het gevolg kan zijn dat u en/of uw buren daardoor in natte tijden wateroverlast gaan ervaren. Als kaveleigenaar bent u zelf verantwoordelijk voor het in standhouden van uw deel van de waterstructuur.

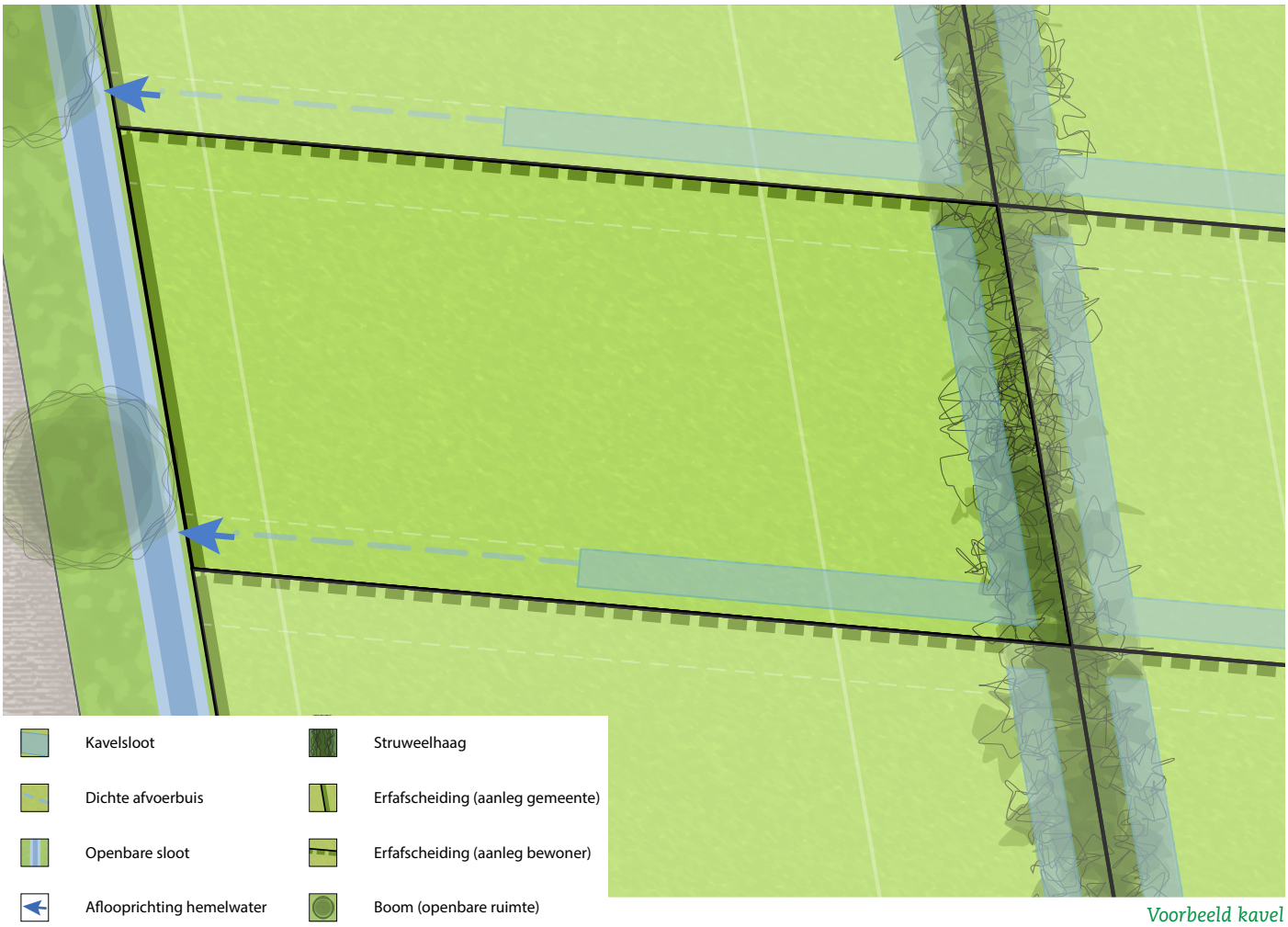
Op particuliere grond is berging van 40 liter hemelwater per vierkante meter verhard oppervlak vereist. Om wateroverlast binnenshuis te voorkomen adviseren wij u het advies vloerpeil in acht te nemen. In verband met de hoge grondwaterstanden is daarbij het uitgangspunt dat er zonder kruipruimte gebouwd wordt.

In de brochure en/of verkooptekening/paspoort is voor iedere kavel de locatie en afmeting van de kavelsloot en dichte afvoerbuis beschreven.

Kavelsloot, na regenperiode

Half verharding inrit

Referentie erfafscheiding

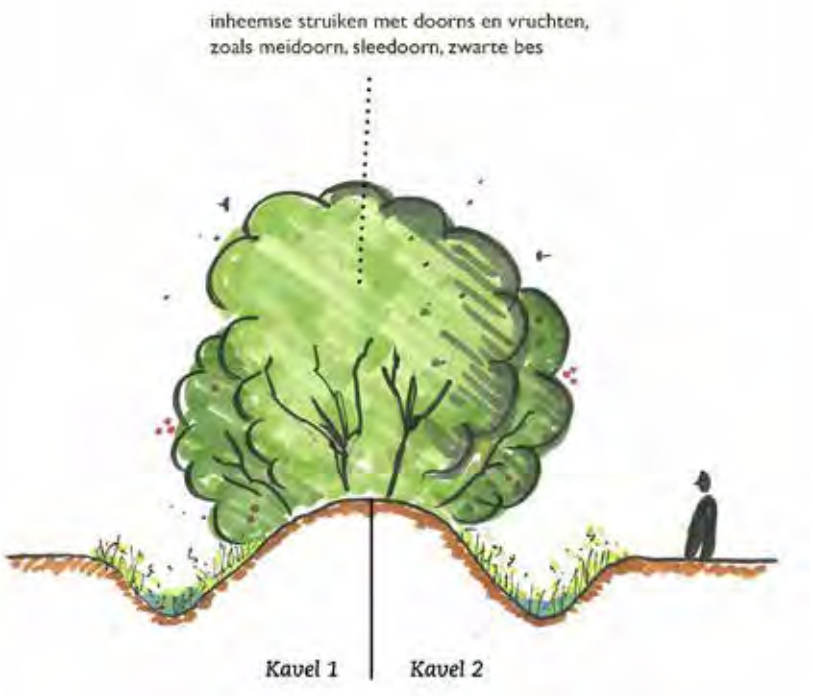


Voorbeeld kavel

Groen op de kavel

Struweelhaag achterzijde

Onderdeel van het groene netwerk zijn de struweelhagen die op de achtergrens samen met de slootjes de erfafscheiding vormen. Deze hagen versterken het groene karakter van de wijk en vormen de groene tuinkamers.
Er worden inheemse struiken aangeplant die robuust zijn en daardoor moeilijk doordringbaar en tevens door bloemen en bessen interessant voor de natuur en de bewoners.
Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het in standhouden van de struweelhaag en de sloot op uw kavel. Om dit te waarborgen zal dit deel van de kavel een groenbestemming krijgen. Dit betekent dat u geen bebouwing in deze strook mag plaatsten.
De helft van de gedeelde haag en de sloot is 2,5 meter breed en de eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de instandhouding hiervan.

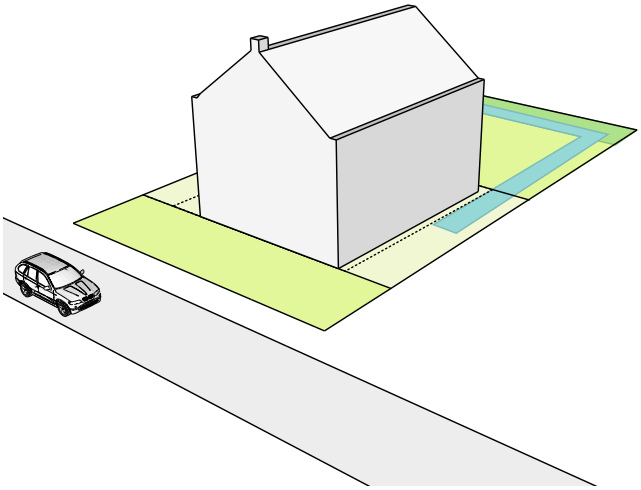


Groenbestemming met struweelhaag tussen twee kavels

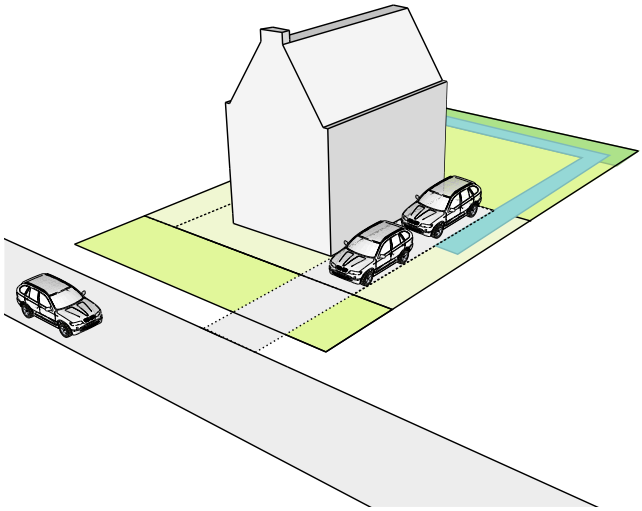
Groene haag voorzijde

Om ook de groene en rustieke uitstraling van Leuriks Oost te waarborgen en schuilgelegenheid voor kleine dieren zoals vogeltjes en egels te creëren wordt een haag aan de voorzijde van het perceel ingeplant.
Deze haag wordt overgedragen aan de eigenaar van de kavel en deze haag dient onderhouden te worden op een maximale hoogte van 1 meter (voor de voorgevellijn).
Overige erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte dienen een groene uitstraling te krijgen (bij voorkeur een haag). De erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mogen maximaal 2 meter hoog zijn.
Wij adviseren om de verharding op de kavel te beperken tot het noodzakelijke gebruik zoals de inrit, parkeerplaats, het terras en paden. Wenselijk is de toepassing van halfverharding of het onverhard uitvoeren van paden, inritten en wegen in verband met regenwateropvang en maximale vergroening van de tuin wat de leefbaarheid van uw woonomgeving vergroot.

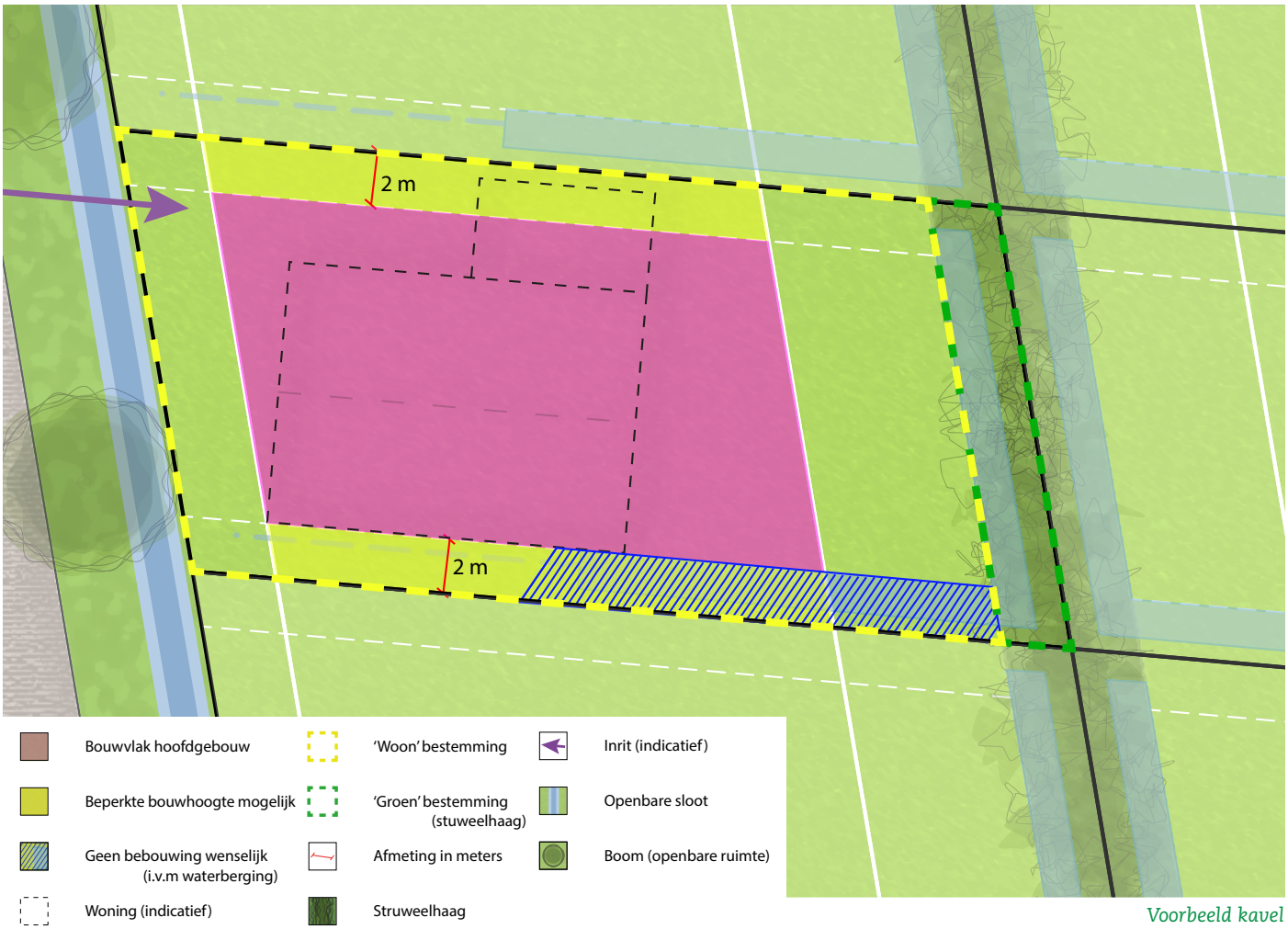
In de brochure en/of verkooptekening/paspoort is voor iedere kavel de locatie en afmeting van de erfafscheiding en struweelhaag beschreven.



bouwvlak en de afstand tot de zijdelingseperceelsgrenzen bepalen positie van de woning op de kavel



een deels bebouwd bouwvlak biedt meer ruimte rondom de woning



Voorbeeld kavel

Locatie bebouwing op de kavel

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 'rijtjes' woningen, moet het hoofdgebouw 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens blijven. Een bijgebouw van 1 laag is binnen deze 2 meter wel mogelijk.
Er zijn geen verplichte rooilijnen, hierdoor mag men er ook voor kiezen om meer ruimte te nemen tot de openbare weg.

Parkeren vindt plaats op de eigen kavel en er moet voldoende ruimte zijn voor twee voertuigen.
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 pad naar de voordeur. Deze krijgt geen eigen aansluiting op de straat door de openbare ruimte.

In de brochure en/of verkooptekening/paspoort is voor iedere kavel de locatie van het bouwvlak en de afmetingen van de kavel beschreven.

Er moet sprake zijn van een zorgvuldige en op duurzaamheid gerichte bouwkundige detaillering

Verbinding met de tuin

Met de hoofdvorm en massa-opbouw wordt het karakter van de woning versterkt

Toepassing van materialen die mooier worden met de tijd

hoofdgebouw en bijgebouw vormen samen een geheel

Er is ruimte voor traditionele en moderne architectonische vormgeving

Basisciteria

De volgende basiscriteria doen een uitspraak over de inrichting van de kavel en debebouwing en gelden voor alle kavels.

Aanvullende hierop zijn criteria voor de bebouwing die zijn afgestemd op de ligging van de kavel.

Basiscriteria inrichting kavel:

Bebouwing	Rooilijn	- Vrij
	Zijdelingse afstand	- Voor hoofdgebouwen 2 meter
	Realisatie	- Aanhouden van advies vloerpeil woning (aanduiding op verkooptekening) - Zonder kruipruimte
Water	Waterberging	- 40 liter per m2 dak- en verhard oppervlak
	L- vormige kavelsloot	- L- vormige kavelsloot, breedte 1,4 meter - Afstand insteek tot zijgrens kavel 0,5 meter - Behouden van kavelsloot, wenselijk geen (vrijstaande) bebouwing hierop te plaatsen
Tuin		- Behouden van struweelhaag
Erfafscheiding	Voorste perceelsgrens	- Aangeplante haag; 1 meter hoog
	Zijgrens	- Voor voorgevel max. 1 meter hoog, achter voorgevel max. 2 meter hoog
	Grenzend aan openbare ruimte	- Groene haag; voor voorgevel 1 meter hoog, achter voorgevel max. 2 meter hoog
	Achterzijde	- Struweelhaag; grondwalletje met inheemse struiken en deel kavelsloot
	Geluidsscherm	- Behoud geluidsscherm waar aanwezig
Parkeren		- Parkeren op eigen perceel (min. 2 voertuigen) - Inrit richting straat; voorzijde kavel - Eén inrit door openbare ruimte; maximaal 3 meter breed
Advies tuininrichting		- Minimaliseren van verharding heeft de voorkeur - Verhardingsmaterialen: gebakken klinkers, natuursteen met open voeg of halfverharding - Gebruik van inlandse plantsoorten tbv biodiversiteit: zoals de veldesdoorn, de zomer of wintereik, een hazelaar, gewone vlier of sleedoorn

Basiscriteria bebouwing:

Architectuur/Vorm	- De villa's krijgen een autonoom / solitair karakter. Herhaling voorkomen - Met de hoofdvorm en massa-opbouw wordt het karakter van een villa versterkt - De (vrijstaande) bijgebouwen moeten, samen met het hoofdgebouw, een ensemble vormen. Dit betekent dat ze wat betreft architectuur of materialisering aan elkaar verwant zijn en dat de hoofdvormen op elkaar aansluiten - Er is ruimte voor bebouwing met zowel een traditionele als een moderne architectonische vormgeving - Thema's als symmetrie en statigheid zijn herkenbaar in de bebouwing
Gevels	- Woningen kennen een zorgvuldige compositie van open en gesloten vlakken - Gevels aan de openbare ruimte dienen verlevendigd te worden - Verbinding met de tuin en het omliggende bos aanzetten met meer "open" gevels - Elementen aan de gevel passend in de gekozen architectuur van de woning
Materiaal en kleur	- Materiaal gevels en daken passen goed bij een woonwijk in het groen; natuurlijke materialen incl. baksteen - Zoveel mogelijk gebruik van de natuurlijke kleur van materialen, ton-sur-ton; felle en fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan - Toepassing van materialen die mooier worden naar mate de tijd verstrijkt
Detaillering	- Er moet sprake zijn van een zorgvuldige en op duurzaamheid gerichte bouwkundige detaillering - Alle toevoegingen zoals zonnepanelen, warmtepompen en airco's moeten meegenomen worden in het ontwerp van de woning. Zo kunnen ze optimaal geïntegreerd worden en bijdragen aan de kwalitiet van de wijk

Woningen kennen een zorgvuldige compositie van open en gesloten vlakken

Houten elementen

Met de hoofdvorm en massa-opbouw wordt het karakter van de woning versterkt

Materiaal gevels passend bij een woonwijk in het groen

Natuurlijke materialen wordt gestimuleerd

Locatie De frisse mix

De frisse mix

De noordelijke groene kamer heeft een compacte uitstraling door de woningen die maximaal bestaan uit twee lagen met een kap of drie lagen met een plat dak. De kavels zijn er smal en diep.
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. Groene voortuinen dragen bij aan de groene beleving van de wijk.

De frisse mix - bouwcriteria:

Hoofdvorm	Bouwmassa	- Vrij
	Bouwhoogte	- Met kap: maximaal 10 meter - Met plat dak: maximaal 9 meter
	Goothoogte	- Maximaal 6 meter voor woningen met kap
	Kapvorm	- Vrij
	Kaprichting	- Vrij
	Oriëntatie	- Hoofdvorm evenwijdig aan de zijdelingse kavelgrens
Bijgebouwen	Bouwhoogte	- Vrijstaande maximaal 4,5 meter - Tenzij het hoofdgebouw een lagere bouwhoogte heeft, dan gelijk aan hoogte hoofdgebouw
Percentage bebouwing		- 25% tot maximaal 150m²
Detaillering	Materiaalkeuze	- Gevel; natuurlijke materialen, incl. baksteen - Dakbedekking; geen glanzende materialen
	Materiaalkleur	- Gevel; natuurlijke kleurstelling; geen felle en fluorescerende kleuren - Dak; geen lichte, felle of fluoriserende kleuren - Kozijnen; felle en fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan

"Kernwoorden voor de frisse mix:

compact, modern en variatie"

Transparante achtergevel

De (vrijstaande) bijgebouwen moeten, samen met het hoofdgebouw, een ensemble vormen

Materiaal gevels passend bij een woonwijk in het groen

Thema's als symmetrie en statigheid zijn herkenbaar

Toepassing van materialen die mooier worden met de tijd

Locatie De boskamer

De boskamer

De boskamer wordt omarmt door de bospercelen en krijgt zo een intieme karakter. De woongebieden volgen de contouren van het bos of krijgen een lichte knik. Zo ontstaan er kavels met verschillende breedten en diepten, waardoor woningen een lange of korte kant aan de straat komen te staan.

Het straatbeeld word hierdoor gevarieerd en informeler. Bijgebouwen en garages zijn opgenomen in het ontwerp.

De boskamer - bouwcriteria:

Hoofdvorm	Bouwmassa	- Vrij
	Bouwhoogte	- Maximaal 10 meter
	Goothoogte	- Maximaal 6 meter
	Kapvorm	- Plat dak niet toegestaan
	Kaprichting	- Vrij
	Oriëntatie	- Hoofdvorm haaks of evenwijdig aan zijdelingse kavelgrens
Bijgebouwen	Bouwhoogte	- Vrijstaande maximaal 4,5 meter - Tenzij het hoofdgebouw een lagere bouwhoogte heeft, dan gelijk aan hoogte hoofdgebouw
	Kapvorm	- Plat dak niet toegestaan
Percentage bebouwing		- 25% tot maximaal 180m²
Detaillering	Materiaalkeuze	- Gevel; natuurlijke materialen incl. baksteen, geen kunststof plaatmaterialen - Dakbedekking; gebakken pannen, hout, zink, riet en groene daken; geen glanzende materialen
	Materiaalkleur	- Gevel; ingetogen natuurlijke kleurstelling - Dak; bruin, zwart, grijs, groen (betekent: met beplanting); geen lichte, felle of fluoriserende kleuren - Kozijnen; felle, contrasterende en fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan

"Kernwoorden voor de boskamer:

intiem, eigentijds en landelijk"

Natuurlijke kleurstelling

Zonnewering als volwaardig onderdeel van het ontwerp

Materiaal gevels passend bij een woonwijk in het groen

Toepassing van materialen die mooier worden met de tijd

Verbinding met de tuin en het omliggende bos aanzetten met meer "open" gevels

Gebruik van de natuurlijke kleur van materialen, ton-sur-ton

Locatie Rustieke velden

Rustieke velden

De kavels in de rustieke velden zijn het grootst en krijgen door de lagere bebouwing een landelijke sfeer. De woongebieden krijgen een lichte knik en hebben verschillende dieptes door de bestaande en nieuwe 'houtwallen' die het gebied opdelen.

De woningen hebben een kap of plat dak en staan op minimaal 4 meter van de straat. De openbare ruimte sluit aan op het buitengebied en versterkt zo de landelijke sfeer.

Rustieke velden - bouwcriteria:

Hoofdvorm	Bouwmassa	- Vrij
	Bouwhoogte	- Met kap: maximaal 9 meter - Met plat dak: maximaal 4,5 meter
	Goothoogte	- Maximaal 4,5 meter voor woningen met kap
	Kapvorm	- Vrij
	Kaprichting	- Vrij
	Oriëntatie	- Vrij
Bijgebouwen	Bouwhoogte	- Vrijstaande maximaal 4,5 meter - Tenzij het hoofdgebouw een lagere bouwhoogte heeft, dan gelijk aan hoogte hoofdgebouw
Percentage bebouwing		- 25% tot maximaal 200m²
Detaillering	Materiaalkeuze	- Gevel; natuurlijke materialen incl. baksteen, geen kunststof plaatmaterialen - Dakbedekking; gebakken pannen, hout, bitumineuze dakbedekking, zink, riet en groene daken; geen glanzende materialen
	Materiaalkleur	- Gevel; ingetogen natuurlijke kleurstelling - Dak; bruin, zwart, grijs, groen (betekent: met beplanting); geen lichte, felle of fluoriserende kleuren - Kozijnen; felle, contrasterende en fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan
Intrit		- Meest zuidelijke kavels keuze inrit richting straat plangebied of Keppelerdijk

"Kernwoorden voor de rustieke velden:

samenhang, ruimte en landelijk"

Tweezijdige oriëntatie

Levendige voor- en zijgevel

Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte

Doorzetten gevelelement

Doorzetten gevelelement

Hoeken

Hoeken

In Leuriks Oost bevindt zich een aantal kavels waarvan zowel de voorste als de zijdelingse perceelgrens aan de openbare ruimte grenst. Woningen op deze hoekkavels zijn beeldbepalend en dienen te worden vormgegeven met twee gelijkwaardige voorgevels. De zijgevel kan worden verlevendigd door zowel ramen als deuren aan te brengen. En ook de materialisering van de voorgevel kan om de hoek worden doorgezet naar de zijgevel.

Locatie geluidsscherm

Groen begroeid geluidsscherm

referentie geluidsscherm

Groen begroeid geluidsscherm

Intergratie geluidsscherm

Geluid

Een deel van de kavels liggen dichtbij de Gronausestraat en de Oostweg. Dit zijn drukke 50km-wegen die veel geluid geven. Om te voldoen aan de Wet Geluidhinder zullen deze kavels afschermt worden met een groen geluidsscherm. Dit scherm wordt ingepast in de omgeving, heeft een natuurlijke uitstraling en kan eventueel gebruikt worden voor integratie van nestkasten, insectenhotels en zonnepanelen.
Het geluidsscherm is maximaal 3 meter hoog en krijgt door toepassing van verschillende materialen en begroeiing een vriendelijke aanblik.
Dit scherm wordt geplaatst als erfafscheiding en het onderhoud aan het groene scherm aan de zijde grenzend aan de kavel is de verantwoordelijkheid van de aanwonenden.

Door het geluidsscherm te integreren met de bebouwing ontstaan er nieuwe woonconcepten.
Een voorbeeld is het creëren van een binnentuin of patio. Hierdoor komt er meer daglicht in de woning en is er meer contact met de tuin.

Zichtbare duurzaamheid in de architectuur heeft een pré mits volwaardig onderdeel architectuur

Neststeen

Integreren van warmtepomp in ontwerp

Zonnepanelen weggewerkt in 'groen' dakvlak

Groen dak

Nestopeningen dakrand

Duurzaamheid

Duurzaamheid is gericht op het efficiënt en verantwoord gebruik van ruimte, water, energie en grondstoffen. Een stedenbouwkundig plan is duurzaam als het lang mee gaat en zich verantwoordelijk toont voor de ruimere omgeving. Met deze reden wordt de groenblauwe structuur aangelegd in Leuriks Oost. Deze structuur zorgt er voor dat het hemelwater in natte periodes wordt afgevoerd en in droge periodes wordt vastgehouden. De natuur wordt verbonden met de omgeving en zal zo de biodiversiteit versterken en bijdrage aan het beperken van hittestress.

Maar ook u kunt een steentje bijdrage aan de klimaat adaptatie en de duurzaamheid van de wijk, door de toepassing van onder andere groene daken, duurzame energieopwekking en gasloos bouwen. Hierbij een aantal handreiking om u op weg te helpen.

Dak

Er zijn verschillende manieren waarop het dak benut kan worden. Het dak kan bekleed worden met een laag groene vegetatie. Hiermee kan het hemelwater opgevangen en vertraagd worden afgevoerd. Een groen dak draagt eveneens bij om hittestress te bestrijden en verhoogt de isolatiewaarde van uw dak ten behoeve van een groter wooncomfort.
Het dak kan ook in gezet worden als plek om eigen duurzame energie op te wekken (zonnepanelen, zonneboiler, etc) en een bijdrage leveren aan een betere leefomgeving. Ook kan men kiezen voor het installeren van een warmtepomp.
Bovenstaande toepassingen op het dakoppervlak hoeven elkaar niet uit te sluiten.

Natuur inclusief

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 of vleermuizen. Ook groene bloemrijke tuinen met verschillende soorten planten, stuiken en bomen kunnen hun bijdrage leveren. En door het minimaliseren van de verharding levert de tuin zelfs een bijdrage aan de waterberging in de wijk.

Materiaal

Duurzaam bouwen is meer dan alleen energie besparen. Het is ook het gebruik van duurzame en/of het hergebruik van materialen. Hierdoor wordt het milieu minder belast en het bespaart grondstoffen. Maar men kan ook toekomstbestendig bouwen, door gebruik te maken van producten die herbruikt kunnen worden. Hierbij kan men denken aan een herbruikbare baksteen of misschien is de gehele woning wel demontabel.

Alle toevoegingen zoals zonnepanelen, warmtepompen en airco's moeten meegenomen worden in het ontwerp van de woning. Zo kunnen ze optimaal geïntegreerd worden en bijdragen aan de kwalitiet van de wijk.

Informatie

Stadskantoor
Hengelosestraat 51
7514 AD Enschede
Tel. 053 · 481 7100