

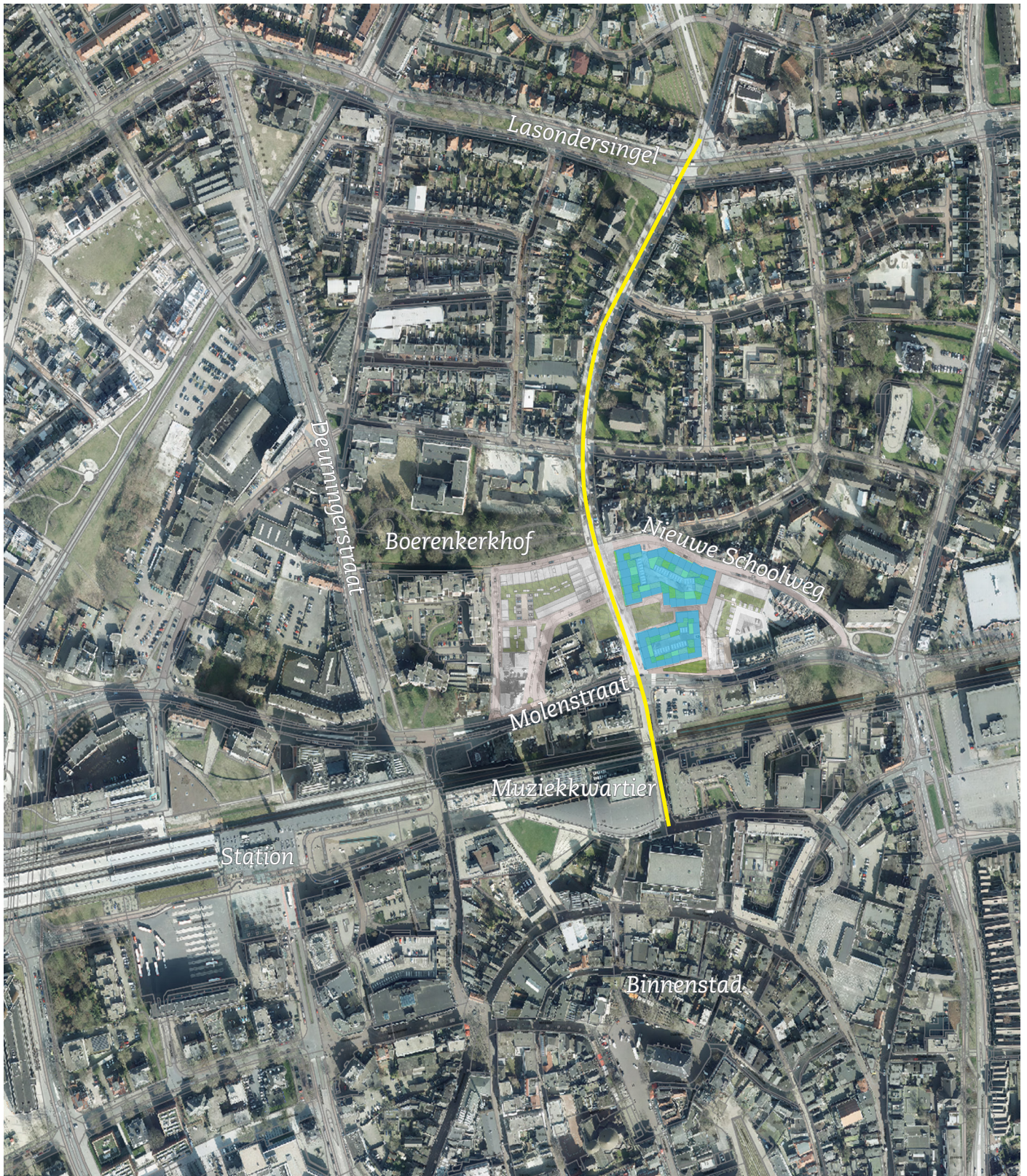
# Beeldkwaliteitplan 't Zeggelt



## Zelfbouwkavels



23 mei 2018

<i>Inleiding</i>	5
<i>Stedenbouwkundig plan Middengebied</i>	7
<i>Kavels en rooilijnen</i>	9
<i>Bebouwing</i>	11
<i>Hoeken</i>	13
<i>Kapvormen en bouwhoogtes</i>	15
<i>Architectonische thema's</i>	17
<i>Gevelelementen</i>	19
<i>Voortuinen</i>	21
<i>Binnengebied</i>	23
<i>Duurzaamheid &amp; daklandschap</i>	25



-  Cultuurmijl
-  Plangebied

# Inleiding

't Zeggelt ligt op een unieke locatie op 2 minuten loopafstand van het bruisende centrum van Enschede. De locatie ligt tussen de Nieuwe Schoolweg, de Molenstraat en de Willem Brakmanstraat (de Cultuurmijl). De cultuurmijl verbindt 't Zeggelt in noordelijke richting met de culturele voorzieningen in de wijk Roombeek en in zuidelijke richting met het Muziekkwartier en het centrum van Enschede.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Middengebied in het project Spoorzone. Ten westen van het plangebied zijn onlangs de eerste nieuwe stadswoningen opgeleverd, ten oosten zijn momenteel een twintigtal stadswoningen in aanbouw. Hiermee worden de eerste contouren van de nieuwe straatjes en pleintjes zichtbaar in dit deel van de spoorzone. De bouw van deze laatste woningen ten noorden van de Molenstraat maken dit nieuwe deel van de binnenstad compleet.

In 't Zeggelt gaat de gemeente 39 kavels uitgeven ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. Hier kunt u uw droomhuis in de binnenstad bouwen. Voor het plangebied geldt een hoge beeldregie. Dit betekent dat u verplicht bent het ontwerp van uw woning in een vroeg stadium te bespreken met de stadsbouwmeester. Om te zorgen voor een hoogwaardig en duurzaam architectonisch beeld zijn in dit beeldkwaliteitplan spelregels (criteria) opgenomen die als leidraad dienen voor het definitieve ontwerp van uw huis. Daarnaast bevat dit document inspirerende beelden die samen met de gesprekken met de Stadsbouwmeester u zullen inspireren tot de bouw van uw droomwoning.



*Nieuwe stadswoningen in de Spoorzone*



Stedenbouwkundig plan

▶ Entreezijde woning

# Stedenbouwkundig plan Middengebied

Het stedenbouwkundig plan voor het Middengebied wordt gevormd door een aantal gesloten bouwblokken, die aansluiten op het bestaande stedelijk weefsel. Het Boerenkerkhof en een aantal monumentale bomen zijn zorgvuldig ingepast en vormen aangename groene ruimtes waaraan gewoond wordt. De bouwblokken bestaan uit royale stadswoningen die samen een fijn netwerk van smalle straatjes en pleintjes vormen.

Voor de woningen geldt een hogere vrije begane grondhoogte dan standaard toegepast, dit draagt bij aan de binnenstedelijke uitstraling van pand en straat. Daarnaast maakt dit de begane grondvloer flexibel in te delen om een gemengd programma (werken aan huis) mogelijk te maken.

Het merendeel van de woningen heeft geen voortuin en grenst met de voordeur direct aan de straat. Dit zorgt voor een stedelijke en leefbare openbare ruimte en versterkt het gevoel van een binnenstedelijk woonmilieu. Bewoners parkeren binnen de bouwblokken, zodat er volop ruimte voor voetgangers en fietsers ontstaat.

De kerngedachte achter de verschijningsvorm van 't Zeggelt is maximale variatie. Variatie in architectuur, kapvorm, bouwhoogte, gevelindeling en materiaalgebruik zorgen voor herkenbaarheid en leesbaarheid van de individuele woning. Herhaling is uit den boze.



Impressie Middengebied Spoorzone



 Verkaveling met rooilijnen



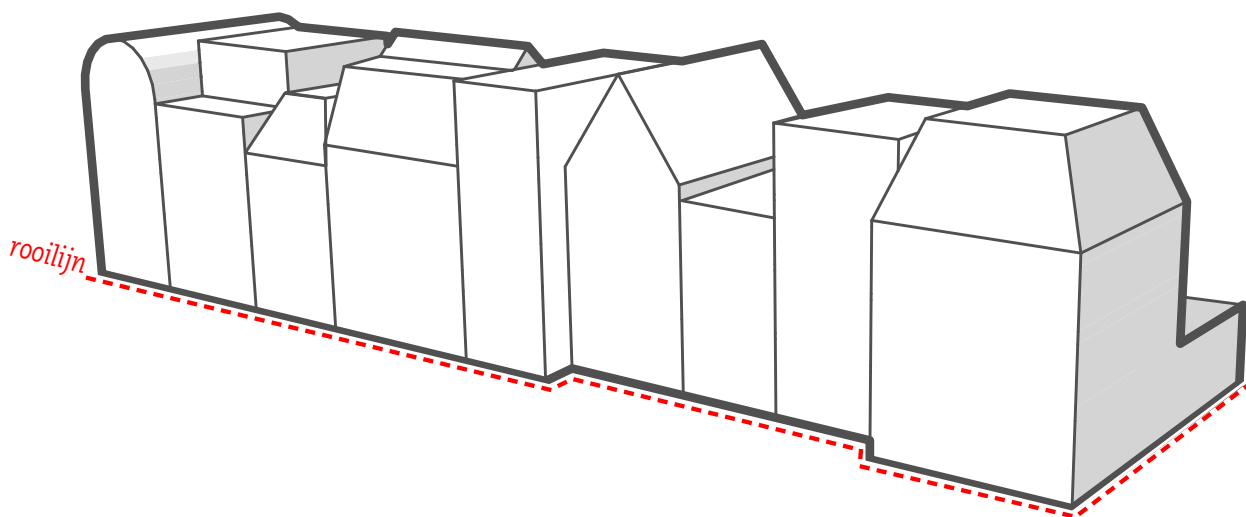
# Kavels en rooilijnen

't Zeggelt is opgedeeld in twee bouwblokken, met in totaal 39 kavels. Het noordelijke bouwblok bestaat uit 24 kavels en het zuidelijke bouwblok bestaat uit 15 kavels.

Door de inpassing van bestaande bomen en verschillende richtingen van bestaande en nieuwe straten ontstaat een spannende woonbuurt. Bijna alle kavels zijn verschillend in maat en vorm en er zijn veel hoekkavels.

Door verschillende zichtlijnen en verspringende voor- en zijgevels ontstaat een romantisch straatbeeld in 't Zeggelt.

Om dit beeld te bereiken geldt voor alle kavels dat de gevel van de woning die grenst aan de openbare ruimte verplicht in de rooilijn wordt gebouwd. Om het beeld van onderling verspringende voorgevels te versterken bestaat de mogelijkheid om maximaal 40% van de lengte van voor- of zijgevel met maximaal 0,50 meter terug te laten springen ten opzichte van de verplichte rooilijn.



Verspringende rooilijn



Vrije verdiepingshoogte begane grond

- min. 4,75 meter
- min. 3,50 meter

# Bebouwing

Alle woningen dienen over de volle breedte van de kavel gebouwd te worden, aaneengesloten met de buurpanden over minimaal 2 bouwlagen in de verplichte rooilijn.

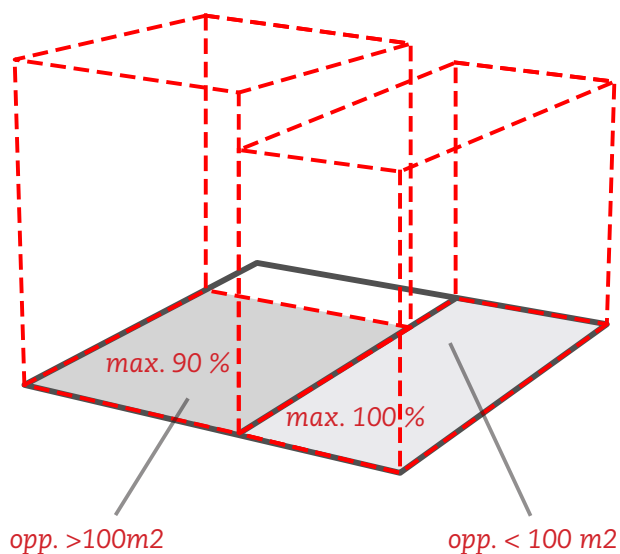
De voordeur van de woning bevindt zich altijd aan de straatzijde. Inpandig parkeren is niet mogelijk.

Voor alle woningen geldt dat de begane grondlaag een vrije plafondhoogte van minimaal 3,50 meter heeft.

Uitzondering hierop zijn de negen kavels aan de Willem Brakmanstraat, hier hebben de woningen een vrije plafondhoogte van minimaal 4,75 meter.

Voor de relatief compacte kavels gelden ruime bebouwingspercentages zodat woningen met een groot volume gebouwd kunnen worden.

Voor kavels met een oppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> geldt dat maximaal 90% van het kaveloppervlak bebouwd mag worden. Voor kavels met een oppervlak kleiner dan 100 m<sup>2</sup> geldt dat 100% van het kaveloppervlak bebouwd mag worden. Dit is inclusief aan- en bijgebouwen.



Bebouwingspercentage

Aaneengesloten bebouwing met hoge begane hoogtes zorgen voor een binnenstadsgevoel



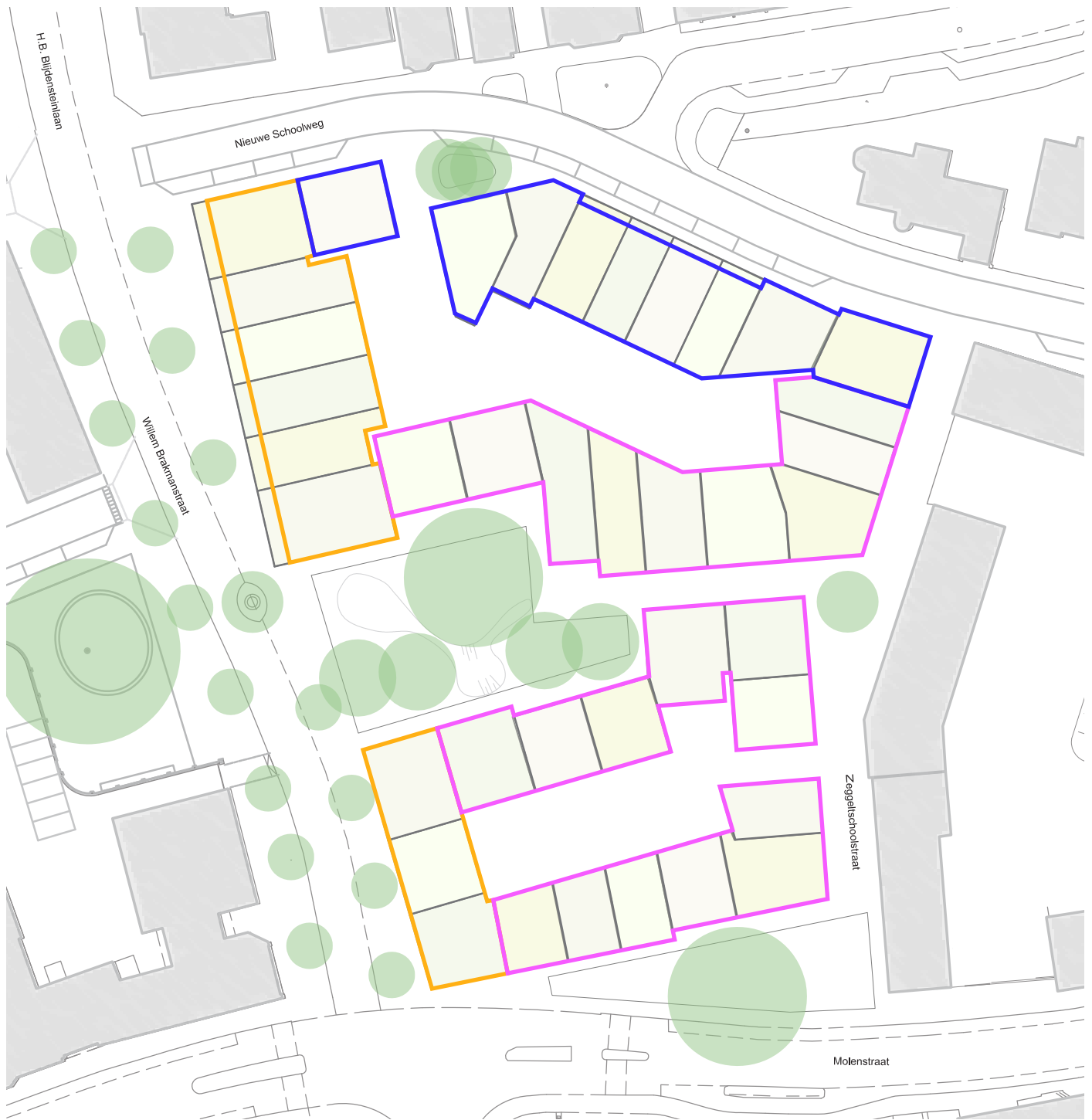
— Hoeken

# Hoeken

Binnen het gebied 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. Dat wil zeggen dat bij deze woningen geen blinde gevel aan de openbare ruimte wordt toegestaan. De gevel kan worden verlevendigd door zowel ramen als deuren aan te brengen. De materialisering van de voorgevel wordt de hoek om doorgezet naar de zijgevel.



*Hoekpanden zijn beeldbepalend en maken de straat leesbaar*



Bouwhoogtes

- Nieuwe Schoolweg max. 12 meter
- Cultuurmijl min. 11 max. 15 meter
- Overige bebouwing max. 15 meter

# Kapvormen en bouwhoogtes

Grote variatie in kapvorm en bouwhoogte faciliteert de leesbaarheid van de pandsgewijze opbouw van de straat: zowel dwarskap, langskap als plat dak zijn toegestaan. Verschillende bouwhoogtes leiden er toe dat zijgevels in het zicht komen. De architectonische kwaliteit en materialisering van deze zijgevels zijn gelijk aan die van de voorgevel.

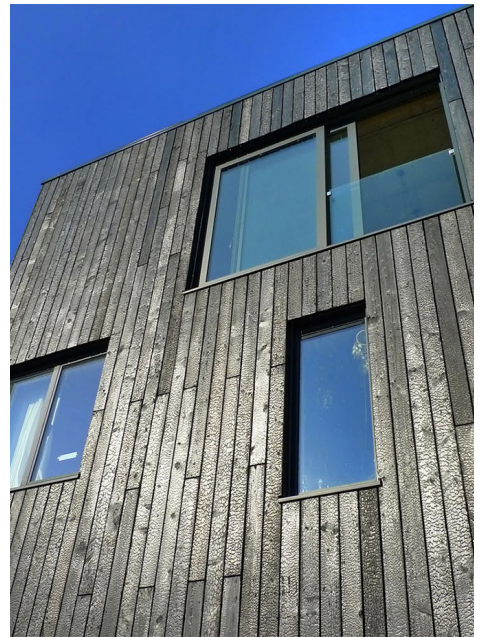
Voor de nieuwe bebouwing aan de Nieuwe Schoolweg geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Voor de nieuwe bebouwing aan de Cultuurmijl geldt een minimale bouwhoogte van 11 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Voor de overige bebouwing in het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter.



*Variatie in bouwhoogte en kapvorm zorgt voor een pandsgewijze opbouw van de straatwand*





# Architectonische thema's

Het binnenstadsmilieu dat in 't Zeggelt wordt gecreëerd kenmerkt zich door relatief smalle en hoge woningen aan kleinschalige straatjes en pleintjes. De woningen hebben een hoge vrije begane grond hoogte en grenzen met de voordeur direct aan de straat. Voortuinen komen zelden voor.

Om deze sfeer te versterken geldt in 't Zeggelt een aantal architectonische thema's. In combinatie met de regels voor beeldkwaliteit richten de onderstaande thema's zich op samenhang tussen de gebouwen onderling en de stedelijke ruimte die zij gezamenlijk vormen.

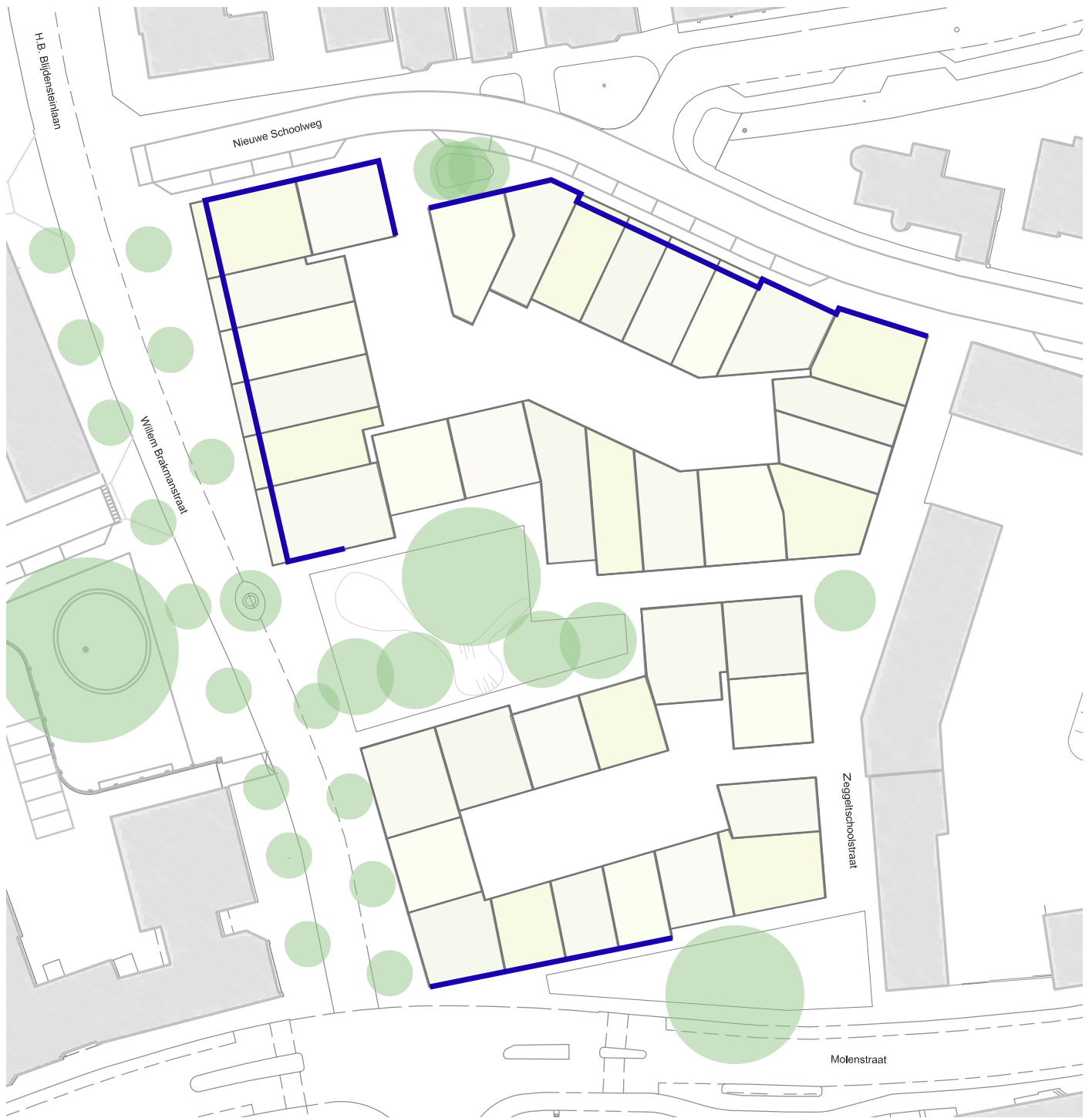
- De hoge begane grond hoogte van de woning is in de gevel duidelijk leesbaar vanaf de straat.
- Grote, verticale raamvlakken zorgen voor een open en toegankelijk straatbeeld.
- Architectuur in 't Zeggelt is eigentijds. Historiserende bouwstijlen in de vorm van imitaties van bv grachtenpanden, pakhuizen of statige herenhuizen zijn hier niet toegestaan.
- Toepassing van moderne, innovatieve en duurzame materialen versterkt de individualiteit van de woning en draagt bij aan een hedendaagse en toekomstbestendige binnenstadswijk.

Deze thema's zijn alleen productief als vroegtijdig in het proces sprake is van interactie tussen gemeente, kavelkoper en architect. Daarom zal gedurende het ontwerpproces verplicht begeleiding plaatsvinden door stadsbouwmeester en gemeentelijk stedenbouwkundige. Zo kunnen zij de uitwerking van het ontwerp in de geest van dit beeldkwaliteitplan blijven toetsen en bewaken.

Voor het eerste gesprek wordt er om een helder ruimtelijk concept gevraagd. Nadat dit concept is besproken en akkoord bevonden, zullen de gesprekken met de Stadsbouwmeester zich vooral richten op het zo sterk mogelijk uitwerken van het gekozen concept. Het tweede gesprek zal dan gaan over architectonisch ontwerp, het derde gesprek over materialisatie en detaillering van het bouwplan.

Op het niveau van een definitief ontwerp en in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal dit uiteindelijk leiden tot een positief advies van stadsbouwmeester voor het uitgewerkte bouwplan.

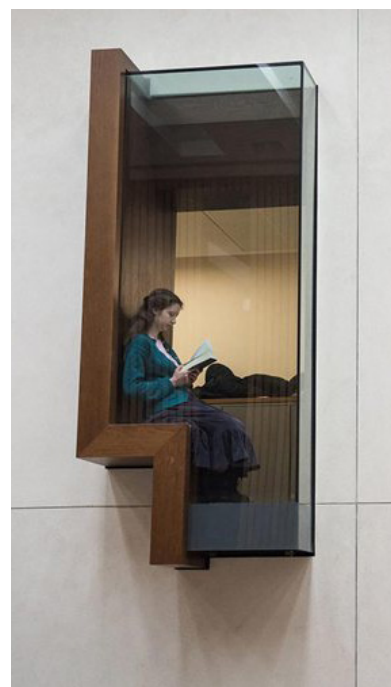
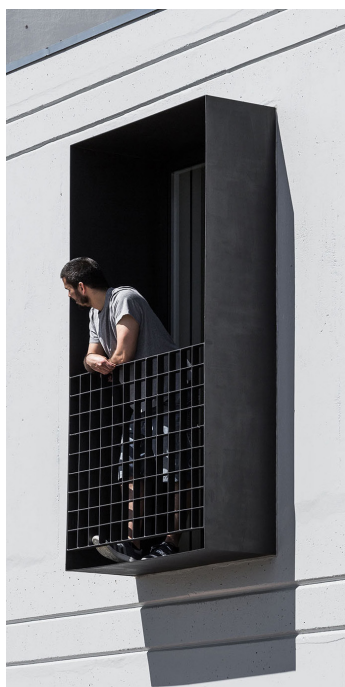
Door deze intensieve planbegeleiding kan eveneens ruimte worden geboden aan uitzondering en verbetering. Bovenstaande thema's mogen innoverende initiatieven en geniale uitzonderingen nooit in de weg staan. Zodoende ontstaat een gebiedsontwikkeling die gericht is op een duurzame architectonische kwaliteit.



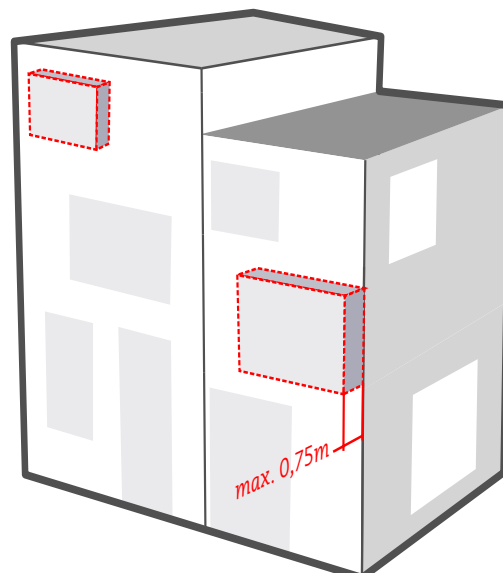
Gevels waar gevelelementen mogelijk zijn

# Gevelementen

Gevelementen maken direct contact mogelijk vanuit de woning met de straat en dragen daarmee bij aan de levendigheid van de straatwand. Daarnaast zorgen gevelementen voor individualiteit en herkenbaarheid van de woning. Hiernaast is te zien voor welke kavels het is toegestaan om gevelementen toe te passen. Voor gevelementen is een marge van maximaal 0,75 meter, gerekend vanuit de voorgevel, beschikbaar. Gevelementen aan de voorgevel van de begane grond laag zijn niet toegestaan.



Gevelementen maken direct contact vanuit de woning met de straat mogelijk





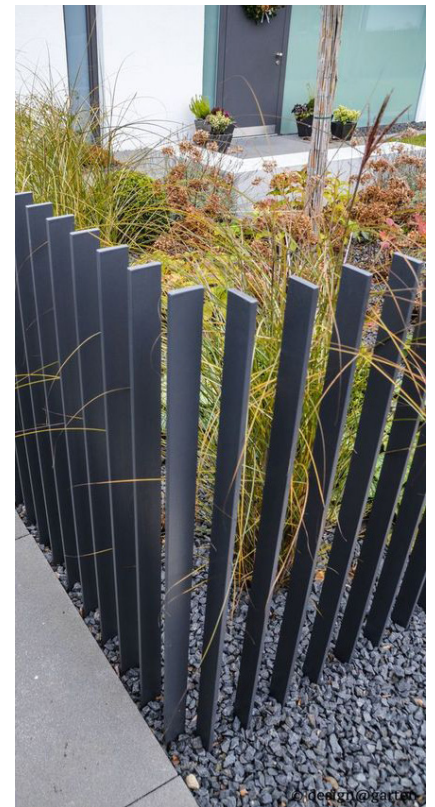
Kleine voortuinen aan de Cultuurmijl en Nieuwe Schoolweg

# Voortuinen

Hiernaast is weergegeven welke kavels in 't Zeggelt over een voortuin beschikken.

De voortuinen en bijbehorende erfafscheiding maken integraal onderdeel uit van het architectonisch ontwerp van de woning.

Voor de voortuinen geldt een erfafscheiding met de openbare ruimte in de vorm van een laag muurtje, een metalen hek of een combinatie van beide. Afscheidingen hebben een transparante uitstraling en bieden zicht op voortuin en voorgevel. Maximale hoogte van de afscheiding is 1,0 meter.



*Erfafscheiding maakt integraal onderdeel uit van het architectonisch ontwerp*



Binnengebied biedt ruimte aan één parkeerplaats per woning

- Binnengebied
- Locatie toekomstige afsluiting
- ← Ontsluiting vanaf openbare weg
- Afgesloten voor autoverkeer

# Binnengebied

Beide bouwblokken beschikken over een binnengebied, toegankelijk vanuit de openbare ruimte.

Deze gebieden worden ingezet om hemelwater te laten infiltreren en om de woningen aan te sluiten op de riolering.

De binnengebieden bieden eveneens ruimte aan bewonersparkeren, aan elke kavel wordt 1 parkeerplek toegewezen. Deze parkeerplaats mag niet voor andere doeleinden dan parkeren worden gebruikt of ingericht.

Voor aan huis gebonden beroep / bedrijfsmatige activiteiten zijn de geldende parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernormennota van toepassing.

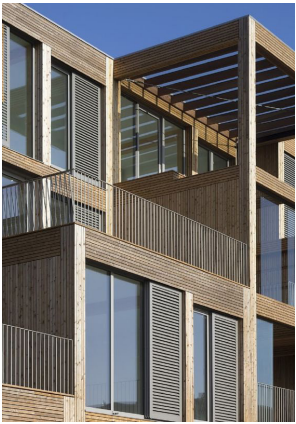
De van de functie afgeleide parkeerbehoefte en parkeeroplossing moet in overleg met de gemeente bepaald worden.

De binnengebieden worden ingericht door de gemeente, maar mandelig mee verkocht met de kavel.

De mogelijkheid bestaat om het binnengebied in de toekomst af te sluiten. De locaties hiervoor zijn in de tekening hiernaast weergegeven.



Voorbeeld parkeerterrein in binnengebied





# Duurzaamheid & daklandschap

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. Een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving heeft minder behoefte om te worden aangepast.

Voor 't Zeggelt wordt gestreefd naar klimaatadaptie door de toepassing van onder andere groene daken, duurzame energieopwekking en gasloos bouwen. De Gemeente Enschede hecht hierbij waarde aan de toepassing van duurzame ontwerpprincipes en het gebruik van duurzame materialen en technieken.

De bouw mogelijkheden binnen het plan 't Zeggelt bieden interessante mogelijkheden om het dakoppervlak te benutten. Het dakoppervlak kan extra waarde en leefruimte aan het huis toevoegen en is vooral in binnenstedelijk gebied prima te gebruiken. Er zijn verschillende manieren waarop het dak benut kan worden.

De ruimte op een dak kan dienst doen als extra leefruimte in de vorm van een dakterras. Een plek om lekker te hangen, te eten of te genieten van het uitzicht op centrum Enschede. Op een dakterras heb je, afhankelijk van je burens, van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat zon.

Het dak kan eveneens worden bekleed met een laag groene vegetatie. Hiermee kan het hemelwater vertraagd worden afgevoerd, zodat riolering minder wordt belast. Een groen dak draagt eveneens bij om hittestress in de binnenstad te bestrijden en verhoogt de isolatiewaarde van je dak ten behoeve van een groter wooncomfort.

Tot slot is het dak in te zetten als plek om je eigen duurzame energie op te wekken (zonnepanelen, zonneboiler, etc) en een bijdrage te leveren aan een betere leefomgeving.

Bovenstaande toepassingen van het dakoppervlak hoeven elkaar niet uit te sluiten. Uitgangspunt is wel dat gebruik van het dakoppervlak en toevoegingen van elementen op het dak tbv (duurzame) installaties integraal onderdeel moet uitmaken van het architectonisch ontwerp van de woning.

Bij afname van een kavel wordt een tekening geleverd met daarop de afstroomrichtingen, maaiveldhoogtes en advies bouwpeil.

