



## JANNINKKWARTIER

Dit is je kans! Tenminste als je in hét stadshof van Enschede wilt wonen.

Is voor jou privacy, rust en exclusiviteit belangrijk? Wil je het maximale uit je woning en woonomgeving halen? En ben je zelfbewust, ondernemend en gesteld op een groene omgeving aan de rand van het stadscentrum?

**Dan is wonen in het Janninkkwartier iets voor jou!**



## MODERN, LICHT EN RUIMTE

### WONEN AAN DE GROENE ZOOM

Aan de groene zoom langs de Cromhoffsbleekweg is ruimte voor een gevarieerd beeld van vrijstaande en geschakelde (maximaal twee aaneen) woningen. De woningen zijn relatief breed en hebben een voortuin met een diepte tussen 1,5 en 2,5 meter. De brede groene zoom grenzend aan de voorzijde heeft een waterbergende functie en zorgt voor een zachte overgang richting de Cromhoffsbleekweg.

Vanwege de compacte opbouw van de wijk is het niet toegestaan om de auto voor of naast de woning te parkeren. Via een doorgang in het bouwblok is het **groene binnenterrein** toegankelijk. Dit binnenterrein biedt toegang tot de achterzijde van de woning en tot de eigen parkeerplaats. Bij elke kavel wordt één parkeerplaats meeverkocht. Erfafscheidingen tussen het eigen terrein en het gezamenlijke binnenterrein worden door de gemeente aangelegd in de vorm van een groene haag, zodat een samenhangend geheel ontstaat. Ook wordt het binnenterrein ingezet om hemelwater op te vangen en vertraagd af te voeren.

Het binnenterrein met de voorzieningen (met uitzondering van de individuele parkeerplaatsen) wordt **gemeenschappelijk eigendom** van de bewoners, mandelig eigendom. Dit betekent dat de bewoners gezamenlijk eigenaar zijn en de verantwoordelijkheid dragen voor het beheer en onderhoud ervan. Het is voor bewoners mogelijk om het binnenterrein in de toekomst af te sluiten. De gemeente zal zorgdragen voor het aanleggen van het binnenterrein.



### KLIMAATADAPTIEVE WIJK

Een groene inrichting en een doordacht **watersysteem** zijn noodzakelijk om de stad Enschede op termijn leefbaar te houden en wateroverlast, hittestress en droogte te voorkomen. De groene en autoluwe openbare ruimte wordt ingezet om van het Janninkkwartier een klimaatadaptieve woonwijk te maken. Hemelwater wordt in de straatjes zichtbaar en beleefbaar afgevoerd richting grote groene parken en groenzones. Hier wordt in geval van hevige stortbuien het hemelwater verzameld, waarna het in de bodem kan **infiltreren**. Dit betekent dat tijdens hevige stortbuien (die ongeveer 1 keer per 100 jaar voorkomen) het hemelwater in de straatjes een korte periode kan stijgen tot **maximaal 8 cm** tegen de gevel. Daarom geeft de gemeente een adviesbouwpeil af, zodat bewoners te allen tijde droge voeten houden.

In het Janninkkwartier moeten alle woningen voorzien worden van **vegetatiedaken**. Deze daken zorgen er allereerst voor dat regenwater wordt gebufferd en vertraagd wordt afgevoerd. Daarnaast zorgen vegetatiedaken voor verduurzaming van de woning door verlenging van de levensduur van het dak en de isolerende werking. Ook wordt de effectiviteit van zonnepanelen positief beïnvloed door het koelende effect van een vegetatiedak. Dit kan op jaarbasis de opbrengst van zonnepanelen met **6-10% verhogen**. Het koelende effect draagt eveneens bij aan het verminderen van hittestress en dus aan een aangename klimaat in de omgeving, tuin en woning.

## KAVELS

SCHAAL: 1:200

- Kavel, zone niet te bebouwen
- Kavel, zone te bebouwen
- Vrijstaand, zone niet te bebouwen
- Verplichte voorgevelrooilijn
- Verplichte zijgevelrooilijn
- Parkeerplaats, onderdeel kavel
- Afmeting kavel (m)
- Kavelnummer
- Adviespeil woning (m-NAP)
- Adviespeil tuin (m-NAP)
- Peil openbare ruimte (m-NAP)
- Vaste locatie toegang
- Dakwater afvoer
- Afwatering tuin
- Erfafscheiding, max 1m
- Groene tuinafscheiding, aanleg gemeente



# WONEN AAN DE GROENE ZOOM

## KAVELS 15, 16 en 17:

- De gevels van de woning grenzend aan de openbare ruimte staan in de verplichte rooilijn
- De voorgevel (aan de zijde van de Groene Zoom) mag maximaal 1 meter terugspringen t.o.v. de verplichte rooilijn
- Maximaal 60% van het kaveloppervlak mag bebouwd worden
- De afstand tussen een vrijstaande woning en de zijdelingse perceelgrens niet grenzend aan de openbare ruimte is minimaal 0,5 meter en maximaal 1,5 meter
- De afstand tussen een geschakelde woning en één van de zijdelingse perceelgrenzen niet grenzend aan de openbare ruimte is minimaal 0,5 meter en maximaal 1,5 meter
- De maximale bouwhoogte is 12 meter
- Kapvorm is plat en moet voorzien worden van een vegetatiedak met een waterberging van 20 mm per vierkante meter dakoppervlak
- De voordeur van de woning bevindt zich aan de zijde van de Groene Zoom
- Gevels grenzend aan de openbare ruimte worden beschouwd als voorgevel en zijn beeldbepalend
- Informele, eigentijdse architectuur met kubistische hoofdvorm
- Variatie in materialisatie en verspringen in volumes en bouwhoogte benadrukken hier de individuele woning
- Toegepaste materialen zijn duurzaam en versterken het innovatieve karakter van de woning
- Elke kavel heeft één bijbehorende parkeerplaats in het binnenterrein
- De waterbergingsopgave per woning is minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak
- De tuin heeft voorzieningen voor het afwateren van het perceel tijdens regenval
- Verharding van bijvoorbeeld terrassen moet waterdoorlatend of waterpasserend zijn
- De tuin heeft een groene inrichting, zijdelingse erfafscheidingen zijn uitgevoerd met groene beplanting en de erfafscheiding grenzend aan het binnenterrein wordt door de gemeente aangelegd in de vorm van een groene haag
- De erfafscheiding van de voortuin, grenzend aan de openbare ruimte, moet bestaan uit een gemetselde tuinmuur van maximaal 1 meter hoog
- Een erfafscheiding op de verplichte zijgevelrooilijn moet bestaan uit een gemetselde tuinmuur van 3 meter hoog
- **Let op: alle advies bouwpeilen zijn voorlopig, de definitieve bouwpeilen worden afgestemd in overleg met de gemeente**

## OMGEVING

SCHAAL: 1:500

- Groene zoom
- Groen in de autoluwe straatjes
- Park
- Binnentuin
- Verharding
- Parkeerplaats, waterdoorlatende verharding
- Boom, indicatief
- Groene tuinafscheiding, aanleg gemeente
- Afmeting (m)
- Verplichte rooilijn
- Lichtmast, indicatief
- Verdeeltrafo verlichting, indicatief

