

Voorstel GEMEENTERAAD

VII - C

Stuknummer

16101

Programma

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp

Vaststellen wijziging 44 Welstandsnota
Enschede; Beeldkwaliteitplan "Zeggeven"

Programma

Programma Stedelijke Ontwikkeling

Corsanummer

In te vullen door opsteller stuk.

Enschede

15 mei 2012

Wij stellen u voor te besluiten tot

Het vaststellen van Wijziging 44 van de Welstandsnota Enschede; Beeldkwaliteitplan "Zeggeven".

Toelichting op het voorstel

1. Relatie met programma/beleidskader/wettelijke taak/bestuurlijke geschiedenis

Op grond van artikel 12a van de Woningwet dient de gemeenteraad een Welstandsnota vast te stellen, waarin beleidsregels worden vastgelegd op grond waarvan ingekomen aanvragen om omgevingsvergunning worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. De Welstandsnota Enschede "Bouwen aan identiteit" is op 14 juni 2004 door uw Raad vastgesteld.

Het plangebied van Wijziging 44 van de Welstandsnota Enschede; "Beeldkwaliteitplan "Zeggeven"" heeft betrekking op gronden gelegen in de wijk Beekveld ten noorden van de Spalterven / busbaan. Om de toekomstige aanvragen om omgevingsvergunning in dit gebied te kunnen toetsen aan de gewenste eisen van welstand en beeldkwaliteit is het wenselijk Wijziging 44 van de Welstandsnota Enschede; "Beeldkwaliteitplan "Zeggeven" vast te stellen.

2. Situatieschets, probleemstelling, doelstelling

Het beeldkwaliteitplan richt zich op de architectuur, de positie van de gebouwen op de kavels en de openbare ruimte binnen de het te ontwikkelen gebied. Binnen de selectief opgestelde beeldkwaliteitsrichtlijnen heeft de gemeente ruime mogelijkheden eisen te stellen aan de op te richten bebouwing en aan de inrichting van de terreinen. Op deze wijze zal de gewenste afstemming van de bebouwing en inrichting worden gerealiseerd. Aan de hand van het beeldkwaliteitplan wordt beoordeeld of de op te richten bebouwing voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3. Bevindingen uit de interactie met belanghebbenden

Wijziging 44 van de Welstandsnota Enschede, "Beeldkwaliteitplan "Zeggeven" heeft van 26 januari 2012 tot en met 7 maart 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

4. Informeren over het vervolg

Het "Beeldkwaliteitplan "Zeggeven"" gaat deel uitmaken van de Welstandsnota Enschede. Aanvragen om omgevingsvergunning zullen daaraan worden getoetst.

5. Financiële informatie

Aan Wijziging 44 van de Welstandsnota Enschede zijn geen financiële gevolgen verbonden

6. Risicoparagraaf

Aan Wijziging 44 van de Welstandsnota Enschede zijn geen bijzondere risico's verbonden

7. Overige voor de raad relevante informatie

Geen.

8. Bijlagen bij dit raadsvoorstel

Mee te zenden:

a.

Ter inzage (leeskamer):

- a. Wijziging 44 Welstandsnota Enschede; Beeldkwaliteitplan "Zeggeven"

Vertrouwelijke bijlagen (bij de griffie):

- a.

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de Secretaris,

M.J.M. Meijs

de Burgemeester,

P.E.J. den Oudsten

Besluit

van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van
Het vaststellen van Wijziging 44 van de Welstandsnota Enschede; Beeldkwaliteitplan "Zeggeven".

vastgesteld in de vergadering van

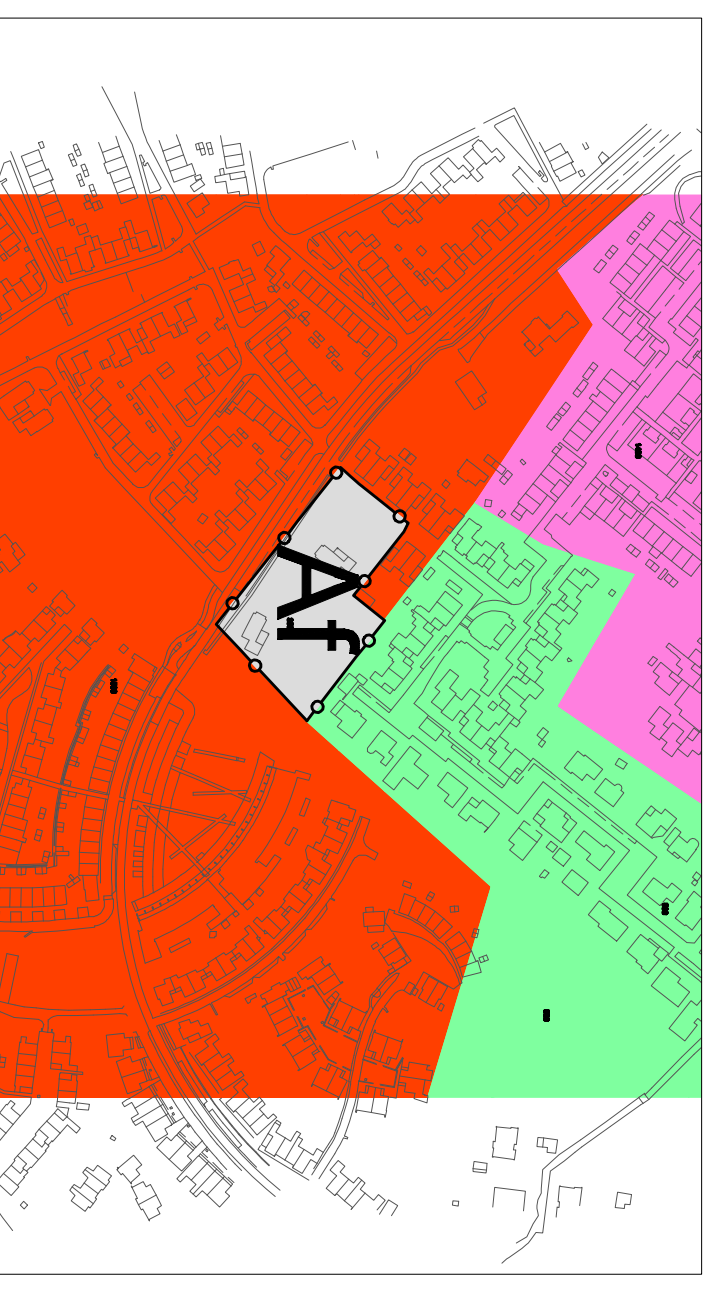
de Griffier,

de Voorzitter,

fragment vastgestelde WELSTANDSNOTA



wijziging WELSTANDSNOTA



Stedelijke Ontwikkeling



Gemeente Enschede

WELSTANDSNOTA

Wijziging 44				SOI Ontwerp			
Naam	Datum	Projectieiding	Naam	Datum	Projectieiding	Formaat	Schaal
P.Drent	22-06-2011		4			A3	1:—
1			5				
2			6				Takeningnummer
3			7				
Productum: 22-jun-11				Last saved by: brdren;22 juni 2011			

WIJZIGING WELSTANDSNOTA ZEGGEVEN

Welstandskart Enschede - Categorieën van Welstand

- [illegible]



Colofon

*Gemeente Enschede
Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Ontwerp
December 2011*

Ligging

De buurt Zeggeven bevindt zich in de wijk Eschmarke, ten zuiden van Glanerbrug en ten noorden van Oikos en Beekveld en behoort tot de laatste plekken in deze wijk die wacht op voltooiing.

De huizen in deze omgeving van de Eschmarke zijn in serie onder architectuur gebouwd. Per blok, straatwand of buurt is gekozen voor een uitgesproken ontwerp met bijbehorend ruimtelijk beeld. Daardoor is er per straat of buurt een eenheid in architectuur, maar tussen de straten of buurten onderling zijn grote verschillen.

Voor de Zeggeven geldt eveneens een totaalconcept met betrekking tot verkaveling en beeldkwaliteit.

Dit document is gericht op het handhaven en bevorderen van de ruimtelijke samenhang tussen de individuele woningen, zodat hier na afronding een bijzondere buurt met een logische eenheid ontstaat.



ligging Zeggeven

Verkaveling

Voor de Zeggeven is oorspronkelijk gekozen voor een erfachtige verkaveling, waarbij de woningen zich met de voorzijde richten op de naastgelegen groene wadi en busbaan.

Van de 16 geplande kavels is inmiddels een tiental bebouwd met twee vrijstaande woningen en acht tweekappers. Omdat de resterende geplande vrijstaande woningen niet verkoopbaar bleken, heeft verdere ontwikkeling van het plan lang op zich laten wachten.

Om afronding van het plan op korte termijn te kunnen bewerkstelligen is voorgesteld om de resterende nog niet uitgegeven kavels te verkleinen. Zo ontstaat ruimte voor een dwarsstraat met daaraan een viertal extra kavels.

Daarnaast zal meer flexibiliteit in het plan ontstaan door enkele kavels aan te wijzen waar zowel een vrijstaande woning als een tweekapper kan worden gerealiseerd.

Het oorspronkelijke uitgangspunt van voorkanten gericht op de busbaan blijft hierbij overeind. Op kavels 1, 2, 3 en 4 dienen uitsluitend vrijstaande woningen te worden gerealiseerd. Voor de resterende zes kavels is realisatie van zowel een vrijstaande woning als een tweekapper mogelijk. Ook zijn vrijstaande woningen geschakeld met de garage hier goed mogelijk.

Zodoende kunnen maximaal 10 nieuwe woningen worden toegevoegd.



een voorbeeld van een flexibele verkaveling, drie vrijstaande woningen en acht tweekappers

Beeldkwaliteit

In het bestemmingsplan De Eschmarke ontbreekt voor de Zeggeven een specifieke omschrijving met betrekking tot woningtype en beeldkwaliteit.

De Zeggeven valt in de welstandsnota momenteel onder de categorie “Regenboogwijken”. Deze welstandscategorie omvat echter een veelheid aan woningtypen en architectuurstijlen, waardoor er mogelijk te veel vrijheid in architectuur zou kunnen ontstaan bij de afronding van de Zeggeven. Hierdoor zou de eenheid in architectuur in deze buurt verloren gaan.

Het doel van dit document is om middels aanvullende criteria voor beeldkwaliteit het gewenste ruimtelijk beeld en daarmee het karakter en identiteit van de Zeggeven te waarborgen. Deze criteria bepalen de samenhang in beeld van de Zeggeven en dienen als toetsingskader voor de welstandscommissie en als inspiratiebron voor de initiatiefnemers.

- Voorgevels van de nieuwe woningen staan op de verplichte rooilijn
- Kapvorm is een schilddak of een duidelijke variant hierop.
- Goothoogte van de voorgevel sluit aan op de goothoogte van de bestaande bebouwing in de Zeggeven.
- Goothoogte van de zijgevels ligt minimaal 1,0 meter en maximaal 2,0 meter lager dan de goothoogte van de voorgevel.
- Bouwstijl sluit nauw aan op de bouwstijl van de bestaande bebouwing.
- Materiaal- en kleurgebruik van gevelsteen, dakpannen en houtwerk dient te zijn afgestemd op de bestaande woningen.



voorbeeld tweekapper



voorbeeld vrijstaand woning



schilddak met hoge en lage goot

▼ Colofon

Gemeente Enschede
Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 20
7500 AA Enschede

Meer info:

enschede.nl