

An aerial photograph of a residential area. In the center, there is a large, rectangular parking lot filled with numerous cars. To the left of the parking lot, there is a row of parked cars along a road. In the background, there are several buildings, including a large, multi-story building with a flat roof and a smaller building with a gabled roof. The area is surrounded by green grass and trees. A road runs along the right side of the image, and another road curves around the bottom left. The overall scene is a typical suburban residential development.

Beeldkwaliteitsplan Zuiderval Kotmanpark Noord

Zuiderval Kotmanpark Noord.

Het Kotmanpark ligt aan de zuid west zijde van de invalsweg Zuiderval en is één van de zes plandelen van het plangebied Zuiderval. Langs de invalsweg Zuiderval presenteert Enschede zich vanaf de A 35 met kantoren, bedrijven en woningen.

Het ambitieniveau voor de ruimtelijke en architectonische verschijningsvorm van dit gebied is hoog. Het plangebied Kotmanpark heeft een landschapelijk karakter.

Kotmanpark is een gebied met kantoren, een hotel, woonwerkwoonwoningen en vrijstaande woningen. De oude landweg deelt Kotmanpark in twee deelgebieden. De oude landweg met bomen vormt een groenzone door het gebied. Aan de oostzijde zijn kantoorgebouwen en het hotel gelegen. Ten westen van deze groene zone zijn woonwerkwoonwoningen en de vrijstaande woningen gesitueerd. De woonwerkwoonwoningen vormen het overgangsgebied tussen de genoemde kantoren en de vrijstaande woningen.

Twee hoge gebouwen, een kantoor en een woongebouw, accentueren de kruising Zuiderval- Wethouder Beversstraat. De hoofdontsluiting voor het Kotmanpark is gesitueerd aan de Wethouder Beversstraat en ligt aan de westzijde van het hoge woongebouw.

Kotmanpark is op twee deelgebieden na voltooid. Aan de zuidzijde, op de hoek van de Zuiderval en de A35 ligt een locatie bestemd voor kantoren. Het andere deelgebied ligt aan de noordzijde langs de Wethouder Beversstraat. Deze locatie is onderwerp van dit beeldkwaliteitsplan en wordt ontwikkeld als woongebied.

Ligging

De locatie wordt begrensd door de Wethouder Beversstraat aan de noordzijde, de Schiermonnikooglaan aan de oostzijde, de Vlielandlaan aan de zuidzijde en het uitvaart centrum aan de westzijde. Het perceel ligt braak en wordt voor een deel gebruikt als tijdelijke parkeerplaats.

Stedenbouwkundig plan.

Aan de noordzijde komen eengezinswoningen verdeeld in drie rijen langs de wethouder Beversstraat. Deze woningen hebben tevens een geluidwerende functie voor de woningen die daar achter gerealiseerd worden. Langs de Schiermonnikooglaan aan de oostzijde komt een rij met eengezinswoningen en langs de Vlielandlaan komen twee kappers te staan.

De woningen, aan de Wethouder Beversstraat, de Schiermonnikooglaan en Vlielandlaan zijn georiënteerd op de straat. In de basis zijn alle woningen uitgevoerd in twee bouwlagen met een langs kap. Aan de Wethouder Beversstraat is behoefte aan een stevige straatwand van voldoende hoogte in samenhang met het naastgelegen pand. De hoekwoningen worden uitgevoerd in drie bouwlagen met een plat dak. In het middelste blok wordt de gevel op twee plekken hoger op getrokken. De woningen aan de Schiermonnikooglaan vormen een goede begeleiding van deze entree straat. De zuidelijke hoekwoning is eveneens uitgevoerd in drie lagen met een plat dak.

De woningen aan de Vlielandlaan worden uitgevoerd in twee bouwlagen met kap en vormen door de korte blokken een goede overgang naar de vrijstaande woningen aan de zuidzijde van de straat.



De maatvoering van het terrein is zodanig dat aan de noordzijde een parallelweg kan worden gerealiseerd evenwijdig aan de Wethouder Beversstraat met een beperkt aantal parkeerplaatsen en dat aan de achterzijde, tussen de achtertuinen een centrale bediening straat mogelijk is met voldoende prive parkeerplaatsen. In deze opzet hebben alle woningen hun prive parkeerplaats op eigen erf of in het achtergebied, waardoor de omgevingsdruk op de aanwezige parkeerplaatsen beperkt zal blijven tot de bezoekersparkeerplaatsen in het openbare gebied.

Identiteit

De locatie vormt voor een deel de entree van Kotmanpark en is daardoor ook beeldbepalend voor de kwaliteit van de wijk. Dit betreft met name de woningen aan de Wethouder Beversstraat en Schiermonnikooglaan. De doorgaande gevellijn langs de Wethouder Beversstraat wordt voortgezet door een verplichte rooilijn voor de woningen vast te leggen. Door de verplichte rooilijn in combinatie met de voorgestelde volume opbouw zal de gehele straatwand met de hoekbebouwing voldoende stevigheid krijgen. Dakkapellen en erkers zijn voor de woningen optioneel.

De woningen hebben een voortuin en een diepe achtertuin met parkeermogelijkheid. De woningen langs de Wethouder Beversstraat en Schiermonnikooglaan hebben een grote mate van samenhang in architectuur en materiaal gebruik. De woningen worden in een zelfde bakstenen gevel en een zelfde kleur pannendak uitgevoerd. De tweekappers langs de Vlielandlaan zijn afwijkend van kleurstelling en blok lengte en vormen een mooie overgang naar de vrijstaande woningen aan de overzijde van de Vlielandlaan.

Specifieke criteria

Een bouwplan moet zich voegen naar de in deze brochure genoemde kenmerken en een bijdrage leveren aan het geformuleerde doel van welstandszorg. Bij de welstandstoets worden de volgende specifieke criteria gehanteerd.

Algemeen

- Materialen moeten van een goede en duurzame kwaliteit zijn.
- Gebouwen mogen geen blinde gevels naar de openbare zijden hebben.

Bebouwing

- De hoekwoningen aan de Wethouder Beversstraat en Schiermonnikooglaan zijn drie bouwlagen hoog en plat afgedekt.
- De overige woningen aan de Wethouder Beversstraat en Schiermonnikooglaan zijn tenminste 2 bouwlagen hoog met kap of drie lagen plat afgedekt waarbij de woonblokken langs deze straten in samenhang zijn ontworpen.
- Op specifieke plekken aan de noordzijde hebben de woningen een grotere gevelhoogte waardoor samen met de hoekwoningen hier een stevige straatwand ontstaat.
- Er is per straat een grote mate van samenhang in volume opbouw.
- Langs de Vlielandlaan is meer afwisseling in volume opbouw mogelijk.



Architectuur

- Er is per straat een grote mate van samenhang in architectuur, materiaal en kleur gebruik.
- Langs de Vlielandlaan is meer afwisseling in architectuur mogelijk.
- De detaillering ondersteunt de architectuurstijl van het volume
- De gevels zijn voor een deel of geheel van baksteen.
- Het dak is afgedekt met pannen in een grijze/antraciet kleur

Straat

- De bebouwing is georiënteerd op de straat
- De zijgevel van hoekwoningen is op een zorgvuldige wijze vormgegeven in een evenwichtige compositie.

Kavel.

- erfscheidingen moeten van dezelfde esthetische kwaliteit zijn als het hoofdgebouw en mogen de samenhang van het straatbeeld niet verstoren
- erfscheidingen aan de straatzijden moeten van hetzelfde materiaal en detaillering zijn als de gevel, een haag of een open hekwerk met beplanting; schuttingen zijn hier niet toegestaan
- De erfafscheiding, schuur en carport langs de achterstraat moet met zorg worden vormgegeven en mogen de kwaliteit van de woonbuurt niet verstoren.



Algemeen

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen, opbouwen, dakkapellen en overkappingen worden in eerste instantie getoetst aan de algemene sneltoetscriteria, te vinden in de betreffende brochure 'Algemene sneltoetscriteria Enschede'.
- veel voorkomende kleine bouwwerken zoals dakramen, rolhekken en rolluiken, luifels, zonwering, zonnepanelen en antennes zijn welstandsvrij.

Informatie

Een beknopte uitleg over de praktische werking van het welstandsbeleid in de gemeente vindt u in de algemene brochure Welstandsnota Enschede, verkrijgbaar bij de publieksbalie in het stadskantoor. Hier kunt u ook voor eventuele vragen terecht. Tevens is hier het boekje Welstand Enschede in te zien, dat meer informatie geeft over het welstandsbeleid in de stad, de categorieën en de welstandscriteria.

Alle informatie en brochures kunt u ook vinden op www.loket.enschede.nl.

Via dit internetadres, of telefonisch, kunt u een afspraak maken met de welstandscommissie.

Stadskantoor
Hengelosestraat 51
7514 AD Enschede
Tel. 14053

Enschede, maart 2016