



Welstandsparagraaf 13 Stratenrijtjes

“Wethouder Beverstraat 12 -
het Geert de Leeuwhuis”

Welstandsparagraaf

Een welstandsparagraaf is een aanvullend instrument om de welstandsnota op onderdelen aan te vullen of aan te scherpen c.q. criteria die niet van toepassing zijn te schrappen. Dit is bedoeld voor ontwikkelingen waarbij geen sprake is van het realiseren van een compleet nieuwe identiteit, maar het niveau van naadloos in de bestaande bebouwing inpassen wordt overschreden.

Ook kunnen zo aanvullende instrumenten/formuleringen ten behoeve van de ontwikkeling worden opgenomen, waar welstand louter op beheer is gericht. De welstandsparagraaf kan zowel bij de bestaande welstandscategorie worden geschreven, maar ook is een wijziging van categorie mogelijk.

Identiteit

De locatie van het Geert de Leeuwhuis ligt in een rustige woonwijk aan de zuidzijde van Enschede. Het perceel ligt aan de west- en zuidzijde aan dorpse lintbebouwing en stratenrijtjes (twee-laags met kap). Aan de oost- en noordzijde grenst het perceel aan de hogere bebouwing van het winkelcentrum en maximaal 4 laags portiekwoningen.

Het gebouw van Geert de Leeuwhuis vormt een afsluiting van de hogere bebouwing van het winkelcentrum en de portiekflats. Dit wordt benadrukt doordat het gebouw

gedraaid ligt ten opzichte van de dorpse bebouwing aan de zuid- en westzijde.

Doordat het op een hoekpunt ligt en aan alle zijdes goed zichtbaar is, is het gebouw alzijdig. In het aanzicht is er geen onderscheid tussen de kop- en langsgevels. Door voldoende plasticiteit in de gevels aan te brengen gaat het gebouw ook een relatie aan met de kleinere schaal van de dorpse bebouwing.

Ten tijde van de aanvraag wordt naast het plan voor de bebouwing, ook een ontwerp voor de terreininrichting aangeleverd.

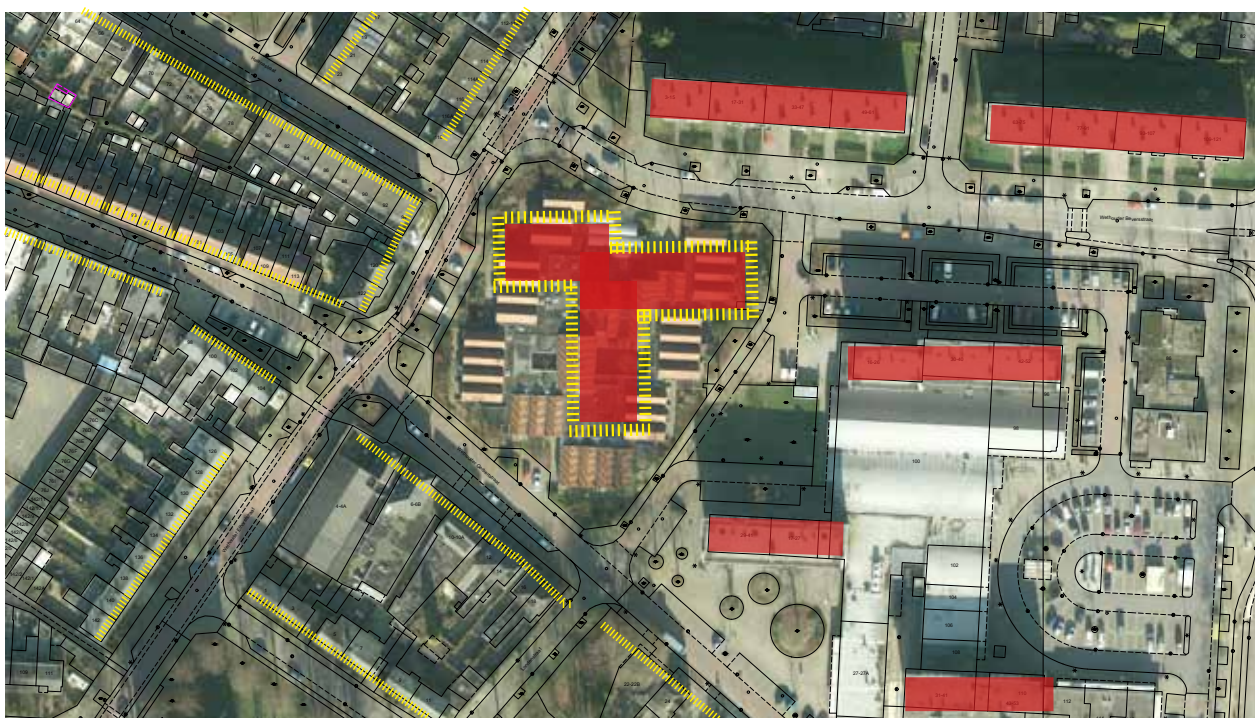
Specifieke criteria

De criteria zijn gebaseerd op de welstandsnota, categorie 13 "stratenrijtjes". Om bij de nieuwbouw samenhang te bereiken zijn de criteria aangescherpt en specifieke richtlijnen geformuleerd.

Een bouwplan moet zich voegen naar de in deze welstandsparagraaf genoemde kenmerken van de identiteit. De commissie hanteert bij de welstandstoets de volgende specifieke criteria:

Bouwvolume

- Aan de wethouder Beversstraat is de bouwmassa vier lagen hoog. De zuidelijke vleugel is drie lagen
- De bovenste laag wordt in detaillering terugliggend gebouwd of in materialisering zodanig uitgevoerd om de bebouwing minder massief te laten ogen
- De vleugels van het gebouw hebben een forse



breedte, vele malen forser dan de omliggende hoogbouw. Om de bouwmassa goed te laten aansluiten moeten de vleugels verspringen of voldoende plasticiteit krijgen door middel van uitkragingen, erkers, uitspringende balkons.

- Door de gevels een duidelijke plasticiteit mee te geven ontstaat er een alzijdig gebouw dat zowel aansluiting zoekt bij de dorpse bebouwing als bij de portiekflats

Gevels

- In het aanzicht is er geen onderscheid tussen de kop- en langsgevels. Alle gevels hebben een gelijkwaardige uitstraling
- Er moet voldoende plasticiteit in de gevels gemaakt worden zoals uitkragingen, erkers, uitspringende balkons

Dak

- Het is wenselijk dat het dak als groen dak (vegetatiedak) wordt uitgevoerd, andere dakmaterialen zijn niet uitgesloten.

Materialisering

- Het gebouw wordt uitgevoerd in baksteen in rode

aardetinten, aangebracht in verschillende patronen ten behoeve van schaalverkleining van het gebouw en levendigheid van de gevel. Andere materialen zijn mogelijk om accenten in de gevel te maken, zoals beton, hout of aluminium.

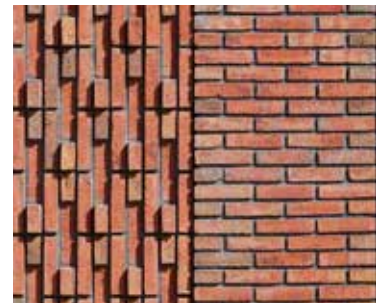
Groen en landschappelijke inpassing

- Zachte groene overgangen door middel van lage hagen en groenborders tussen privé-terrassen, gezamenlijke tuin en aansluiting openbaar gebied.
- Maatregelen tbv biodiversiteit worden genomen; er worden nestkasten geplaatst in de gevel tbv de gierzwaluw en aan de zuidzijde van de bebouwing worden nestkasten gemaakt tbv vleermuis (de dwergvleermuis en laatvlieger). De beplanting bestaat uit inheemse en liefst streekeigen soorten. Er wordt gebruik gemaakt van bomen, struiken en kruiden die door insecten bestoven worden (zoals wilg, linde, paardenkastanje en acacia)
- De waterberging wordt zoveel mogelijk zichtbaar opgevangen (door middel van wadi of poel)
- Op de hoek Wethouder Beverstraat en Wethouder Elhorststraat komt een accent in groen, zoals een boom, om de zichtlijnen te beëindigen
- Ook de parkeerruimte komt in het groen te liggen. Los verspreide bomen geven hier een gevoel van een groene omgeving.

Referentiebeelden



Het gebouw heeft zachte overgangen naar het groen rondom.



Gevelmateriaal baksteen in rode aardetinten in verschillende patronen aangebracht



Door bovenste verdieping heeft aanpassing in patroon



Verschillende hoekoplossingen en verspringingen in de gevel



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. U kunt telefonisch een afspraak maken met de stadsbouwmeester.

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