



Definitief ontwerp

Groot Bruninkstraat 6, Enschede

Groot Bruninkstraat 6, Enschede

Plangebied



Situatieomschrijving

De bewoners (initiatiefnemer) van de Groot Bruninkstraat 6 hebben het voornemen het voormalig agrarische erf in ontwikkeling te brengen door middel van sloop van de agrarische opstallen. De hierbij vrijkomende ruimte op het achtererf wil de initiatiefnemer aanwenden voor woningbouw.

Hoewel formeel in de bebouwde kom gelegen, kent het plangebied een sterk landelijk karakter en vindt het ruimtelijk meer aansluiting met de omgeving van de Groot Bruninkstraat en de Buurserstraat dan met naastgelegen woonwijk.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt daarom een inrichtingsplan (met twee varianten) opgesteld waarbij het plangebied als zijnde 'erfensemble' wordt herontwikkeld en landschappelijk wordt ingepast.

Groot Bruninkstraat 6, Enschede

Analyse landschap

Gebiedsstructuur:

Het erf aan de Groot Bruninkstraat 6 staat op de historische kaart van omstreeks 1900 al vermeld. Het erf lag in een kleinschalig oude hoevenlandschap waar hoger gelegen esgronden werden afgewisseld door heide (woeste gronden) en weidepercelen, omsloten door houtsingels. Ten zuiden van het erf is ook het nog bestaande landschooltje al aanwezig. Ook het erf ten oosten van de Buurserstraat was omstreeks 1900 al aanwezig.

In de loop van decennia nam de herkenbaarheid van het landschap af. Houtsingels en woeste gronden verdwenen steeds meer uit het landschap. De stedelijke uitbreiding van Enschede nam toe. Met de ontwikkeling van de straten Bruninkhof en Rietveldhof omstreeks 2010 kwam het stedelijk gebied direct naast het plangebied te liggen. Door een robuuste inpassing met groensingels rond deze nieuwbouw is de ruimtelijke relatie tussen de stedelijke omgeving en het plangebied zeer beperkt. Het plangebied vindt ruimtelijk nog altijd aansluiting met de landelijke omgeving van Groot Bruninkstraat en Buurserstraat, met de daaraan gelegen erven en landschool.

Uitgangspunten:

- Het erfensemble en de omgeving kenden in het verleden verschillende gebiedsstructuren zoals houtsingels, bomenlanen, erfbosjes en erfbomen. Momenteel heeft het plangebied qua beplanting een overwegend uitheems karakter. Het is wenselijk in de beoogde ontwikkeling gebruik te maken van inheemse en gebiedseigen groenstructuren;
- Het plangebied vindt ruimtelijk aansluiting in haar omgeving, onder andere door de openheid van de grote voortuin van het erf. Hierdoor heeft het plangebied meer een landelijk dan een stedelijk karakter. Voor de omgeving Groot Bruninkstraat en Buurserstraat geldt dit als een kwaliteit. Het is daarom wenselijk dit open karakter te behouden en indien mogelijk te versterken.

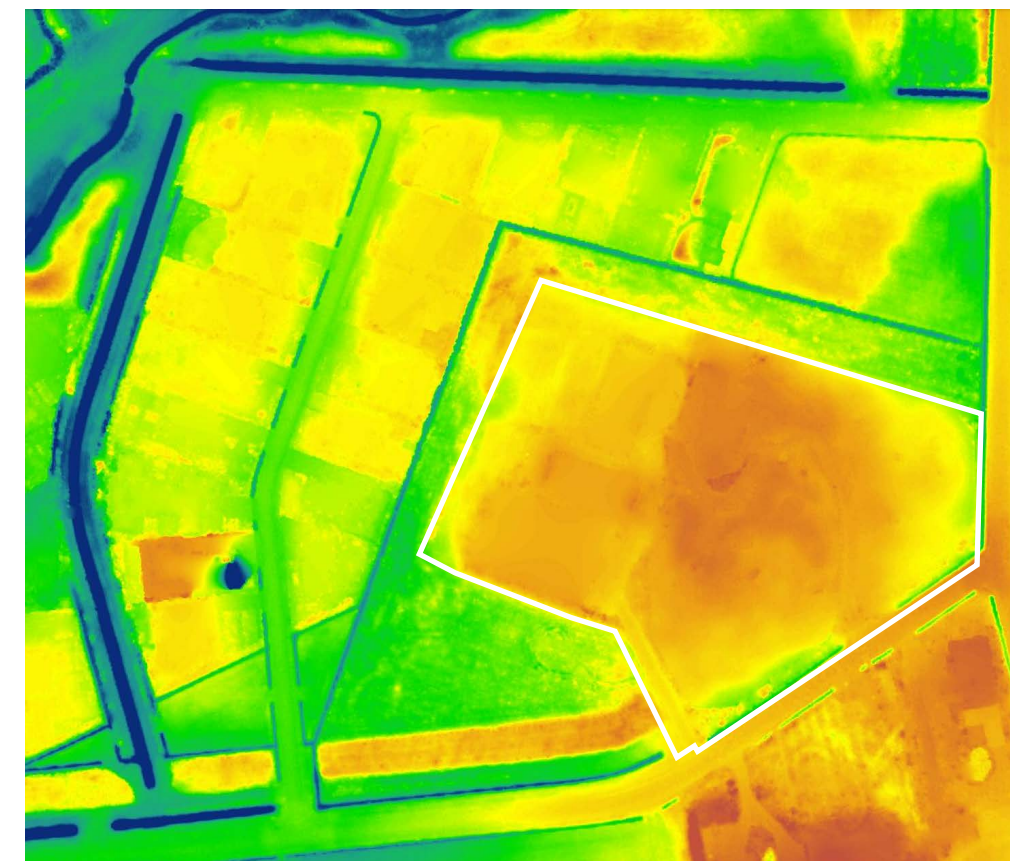
Gebiedsontwikkeling 1900 - 1950 - 2000 - 2010



Oude landschool tegenover plangebied



Reliëfkaart



Omdat het plangebied ruimtelijk veel aansluiting vindt met de landelijke omgeving wordt beoogt de ontwikkeling als zijnde erfensemble vorm te geven en landschappelijk in te passen. Om tot een juiste inpassing van de ontwikkeling te komen wordt gekeken naar het beleid dat de gemeente Enschede voor het buitengebied hanteert. Hierin bieden twee beleidsnotities uitgangspunten voor het op te stellen inrichtingsplan; De welstandsnota Enschede: vrije landelijke bebouwing en de natuurkansenkaart Enschede. De welstandsnota is hoofdzakelijk van toepassing op de beeldkwaliteit van bebouwing. Hieronder de aanbevelingen uit de welstandsnota die van toepassing zijn op de erfinrichting.

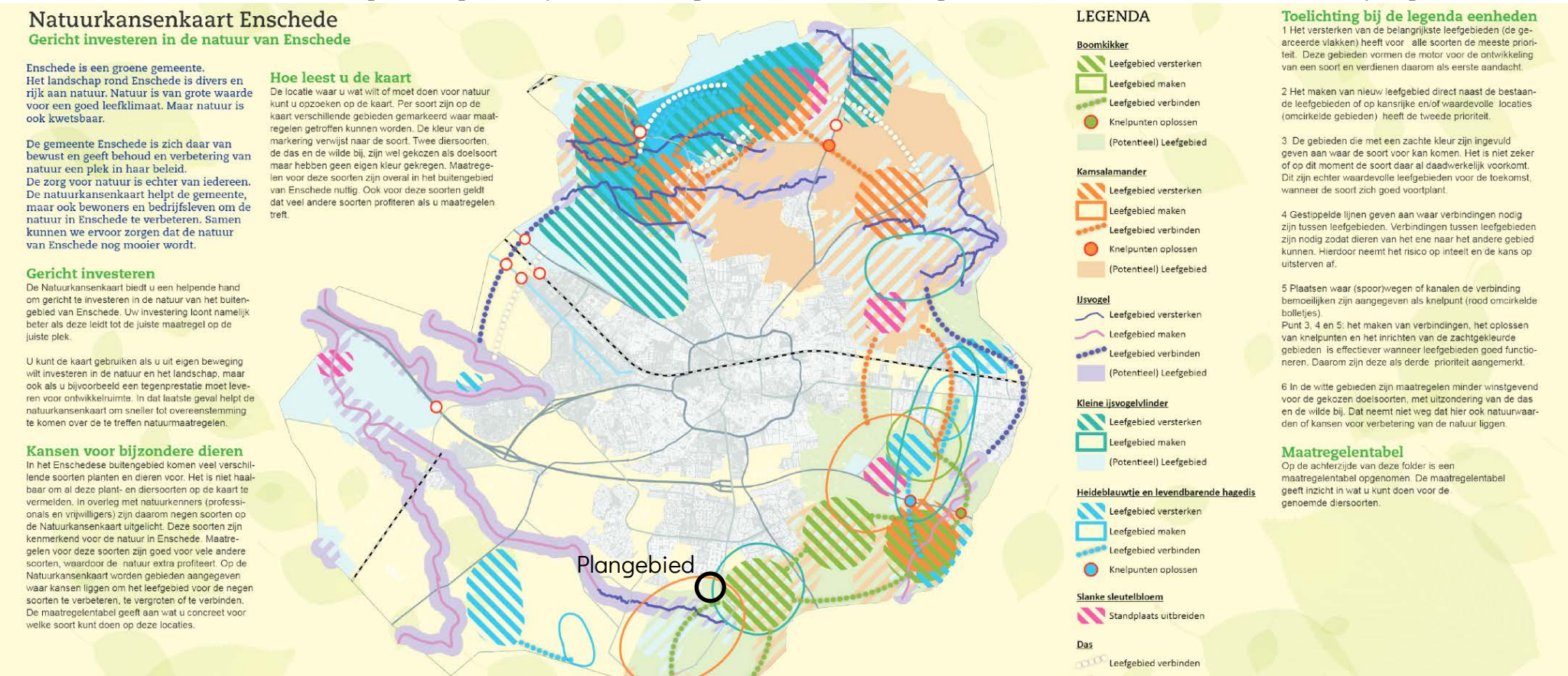
Aanbevelingen welstandsnota vrije landelijke bebouwing:

- Een verzorgde tuininrichting is cruciaal voor de landelijke kwaliteit van de woningen; groene beplanting, grote bomen en kleurige bloemen moeten samen met de verschillende bebouwingsvolumes het levendige en ontspannen geheel van de landelijke woning vormen;
- Uitbreidingen moeten anders worden gecompenseerd met nieuwe aanplant;
- Bij nieuwbouw moeten ook nieuwe bomen worden geplant, passend in het landschap, zodat woningbouw tot landschapsbouw leidt;
- De tuininrichting, de verharding, beplanting en eventueel hekken en poorten, moeten een landelijke en stijlvolle sfeer uitstralen;
- Voor erfscheidingen moeten bij voorkeur soorten worden gebruikt die in de omgeving groeien, hier veelal beuk of haagbeuk en meidoorn.

Uitgangspunten natuurkansenkaart:

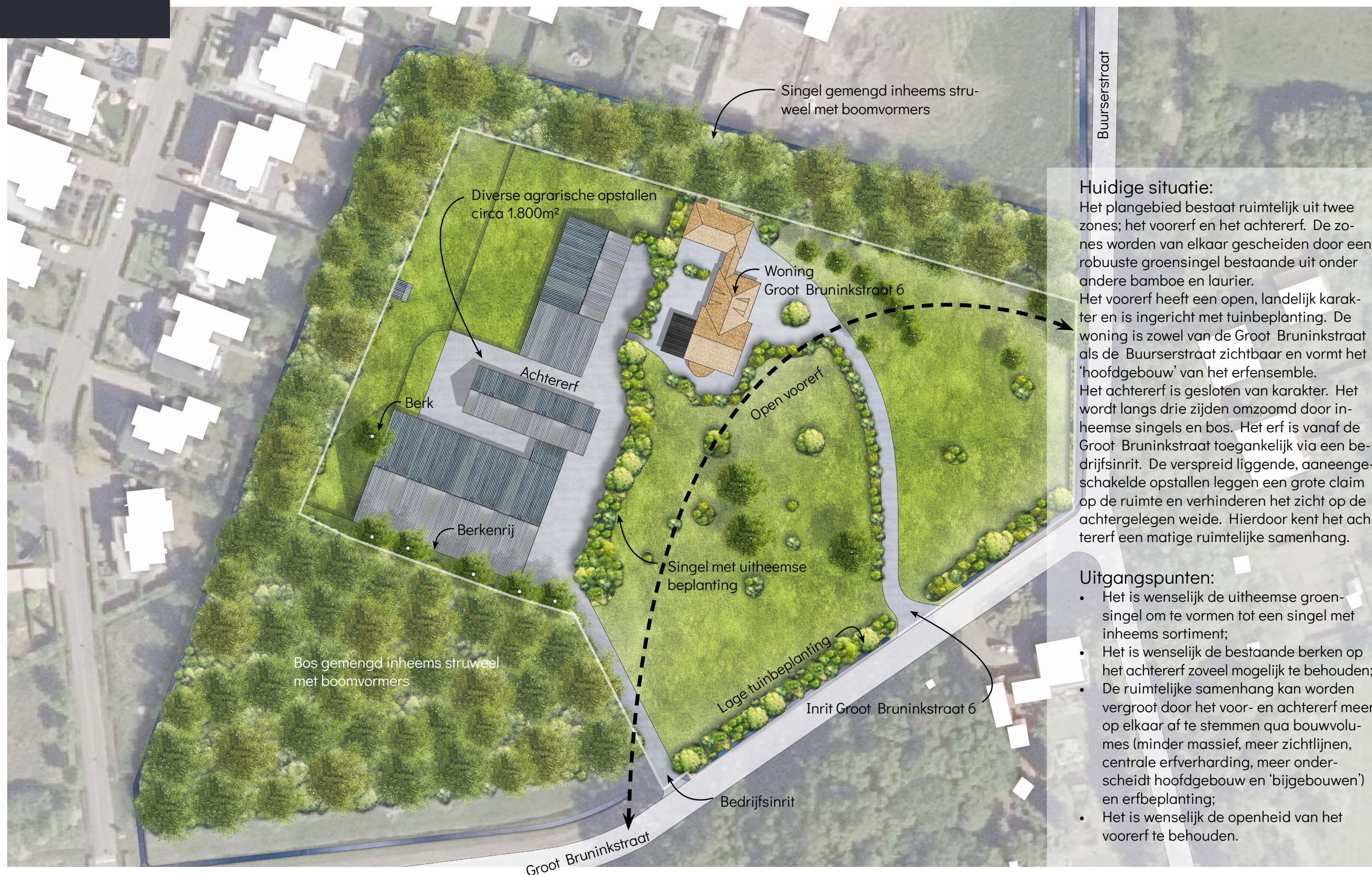
- Het plangebied is een potentieel leefgebied voor de boomkikker en kansrijk voor de kamsalamander en de kleine ijsvogelvlinder. Deze doelsoorten leven in een habitat met overlappende kwaliteiten. Om hun leefgebied te versterken is het wenselijk om in de beoogde ontwikkeling onder andere de volgende maatregelen op te nemen: aanleg van; ruigte en struweel; landelijke hagen; houtsingels en natuurlijke poelen.

Natuurkansenkaart enschede: Plangebied ligt in het potentiëel leefgebied boomkikker, leefgebied maken kamsalamander en kleine ijsvogelvlinder.



Groot Bruninkstraat 6, Enschede

Huidige situatie



Huidige situatie:

Het plangebied bestaat ruimtelijk uit twee zones; het voorerf en het achtererf. De zones worden van elkaar gescheiden door een robuuste groensingel bestaande uit onder andere bamboe en laurier. Het voorerf heeft een open, landelijk karakter en is ingericht met tuinbeplanting. De woning is zowel van de Groot Bruninkstraat als de Buurserstraat zichtbaar en vormt het 'hoofdgebouw' van het erfensemble. Het achtererf is gesloten van karakter. Het wordt langs drie zijden omzoomd door inheemse singels en bos. Het erf is vanaf de Groot Bruninkstraat toegankelijk via een bedrijfsinrit. De verspreid liggende, aaneengeschaalde opstallen leggen een grote claim op de ruimte en verhinderen het zicht op de achtergelegen weide. Hierdoor kent het achtererf een matige ruimtelijke samenhang.

Uitgangspunten:

- Het is wenselijk de uitheemse groensingel om te vormen tot een singel met inheems sortiment;
- Het is wenselijk de bestaande berken op het achtererf zoveel mogelijk te behouden;
- De ruimtelijke samenhang kan worden vergroot door het voor- en achtererf meer op elkaar af te stemmen qua bouwvolumes (minder massief, meer zichtlijnen, centrale erfverharding, meer onderscheidt hoofdgebouw en 'bijgebouwen') en erfbeplanting;
- Het is wenselijk de openheid van het voorerf te behouden.

Groot Bruninkstraat 6, Enschede

Definitief ontwerp



Inrichtingsplan

- 2 woningen 750m³ (9x15m)
- met bijgebouwen (11.50x6.50m)
- Kavel A: 1.760m²
- Kavel B: 2.060m²

Groot Bruninkstraat 6, Enschede

Ontwikkeling in beeld



Inrichtingsplan

Het plangebied wordt in ontwikkeling gebracht waarbij de voormalig agrarische opstallen worden gesloopt en plaatsmaken voor twee woonerven met bijgebouwen. Het bestaande voorerf maakt beperkt deel uit van de ontwikkeling. Hier is het wenselijk het open karakter te behouden.

De nieuwe woningen en bijgebouwen zijn op informele wijze verdeeld over het achtererf. Met een centraal erf vanwaar de woningen worden ontsloten ontstaat onderlinge samenhang. De bestaande toegang tot het erf heeft een breedte van vierenhalve meter en is halverwege voorzien van een passeerhaven met grasbetontegels.

Op basis van de parkeernormennota dient binnen het plan per woning 1,7 parkeerplaats te worden gerealiseerd. In het plan is rekening gehouden met 2 parkeerplaatsen per woning én is bovendien met drie parkeerplaatsen ruimte gereserveerd voor bezoekers parkeren. Daarmee voldoet het plan aan de parkeernormennota.

De ruimtelijke samenhang wordt verder versterkt door de aanplant van karakteristieke erfbomen zoals een kastanje, lindebomen en hoogstam fruitbomen. De uitheemse houtsingel wordt vervangen voor een houtsingel met inheems bosplantsoen.

In lijn met de doelen uit de natuurkansenkaart Enschede zijn aanvullend ecologische maatregelen getroffen. Langs de bestaande bosrand die het plangebied omzoomd is ruimte opgenomen voor de ontwikkeling van mantel- en zoomvegetatie (gemengd inheems bosplantsoen en grasruigte). Hierin is ook een natuurlijke poel opgenomen. In de zuidelijke punt van het plangebied ligt het maaiveld het laagst (zie pagina 3) waardoor ook deze locatie kansrijk is voor de ontwikkeling van natte natuur.

Groot Bruninkstraat 6, Enschede

Beeldkwaliteit

Met de beoogde ontwikkeling wordt ingezet op de inrichting van een herkenbaar erfensemble met een duidelijk onderscheid tussen voor- en achtererf en tussen hoofd- en bijgebouwen. Om kader te geven aan deze ontwikkeling is het inrichtingsplan voorzien van deze beeldkwaliteitsparagraaf. De criteria uit de welstandsnota zijn hierin leidend. Nevenstaande referentiebeelden geven verder richting aan de ontwikkeling.

Criteria welstandsnota Enschede:

- de positie en oriëntatie van bebouwing op de kavel moet inspelen op de landschappelijke situatie en zowel vanaf de weg als vanuit het land een mooi perspectief opleveren;
- de positie van het gebouw op de kavel moet een goede compositie vormen met naastgelegen bebouwing;
- het bouwvolume moet bescheiden zijn en mag het landschap niet domineren;
- het bouwvolume moet variëren ten opzichte van naastgelegen bouwvolumes, maar van gelijke orde van grootte zijn;
- gebouwen moeten van een landelijk type zijn, generieke nieuw bouwtypen, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan;
- gebouwen moeten harmoniëren met gebouwen in de omgeving in stijl, kleur, materiaal en kenmerkende details;
- kleuren moeten een rustig en natuurlijk palet vormen;
- gebouwen moeten zich in architectuur op de landelijke omgeving richten en een 'gezicht' maken naar de weg;
- gebouwen moeten naar alle zijden verzorgde gevels hebben en een positieve rol spelen in het landschapsbeeld;
- gebouwen moeten een goede architectuur hebben, met fijnzinnige details of versiering, die bijdraagt aan de (romantische) Twentse sfeer.

Referentiebeelden

- Gebruik donkere dakpan of rieten dakbedekking. Hoewel een oranje dakpan karakteristiek is voor Twente, wordt er gekozen voor een donkere dakpan. Hiermee refereren de woningen meer naar de huidige, sobere stallen, voorzien van golfplaten;
- Gevel voorzien van hout, stucwerk of metselwerk in natuurlijke, sobere tinten;
- Geen dakkapellen, uitbouwen van erkers of serres aan zichtgevels van de woning.

Natuurlijke materialen, grote raamvlakken, witte gevels, enkele nok



(zoowonen)

Romantisch Twentse architectuur



Natuurlijke materialen en overeenkomsten met bestaande woning

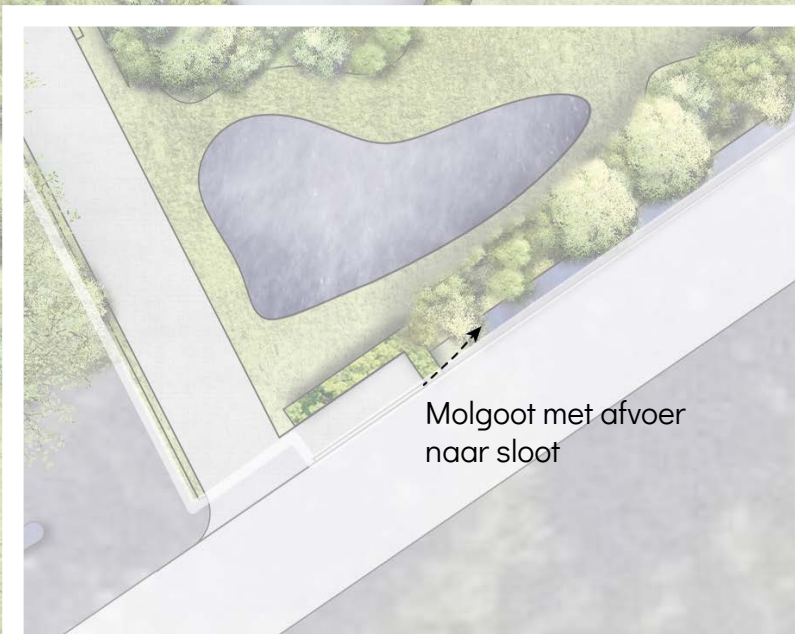


(Friso Woudstra)

Natuurlijke materialen, zwarte pv-panelen, gebintwerk van blank hout



(innoblox)



In het inrichtingsplan is infiltratie op eigen terrein voorzien. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het al bestaande reliëf in het plangebied: De bebouwing op het erf ligt relatief hoog en de randen liggen lager.

Langs deze randen is een zone opgenomen voor (natte) natuur, bestaande uit poelen, kruidenrijk grasland en bosplantsoen.

Deze zone is ingericht als wadi, met lokaal een diepte van 20cm is deze zo ingericht dat het water binnen eigen plangebied wordt geborgen, alvorens het eventueel gaat overstorten naar omliggend lager gelegen bosperceel. De zone voorzien als wadi heeft een potentieel bergingscapaciteit van circa 130m³.

Het hemelwater van de daken wordt via de regenpijpen ondergronds naar de wadi afgevoerd. Het water dat op het terrein valt vindt enerzijds haar weg naar de wadi op natuurlijke wijze d.m.v. het op één oor liggende profiel. Anderzijds vloeit het water dat op de inrit valt af naar de iets lager gelegen boomgaard en de grasbermen langs de kant.

Gesloopt dakoppervlak	1.668m ²
Nieuw dakoppervlak	<u>420m²</u>
Afname dakoppervlak	1.248m ²
Verwijderde erfverharding	1.167m ²
Nieuwe erfverharding	<u>1.094m²</u>
Afname erfverharding	73m ²

Groot Bruninkstraat 6, Enschede

Waterparagraaf

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de noordwest zijde loopt een watergang van het waterschap. Ten zuiden loopt een watergang van de gemeente. In het beoogde plan neemt het wateroppervlak in het plangebied toe door de aanleg van poelen en verlagingen. In de beoogde situatie wordt alle bestaande asbesthoudende bebouwing gesloopt en worden er twee nieuwe woningen met bijgebouwen gerealiseerd. Deze woningen hebben geen invloed op de waterkwaliteit.

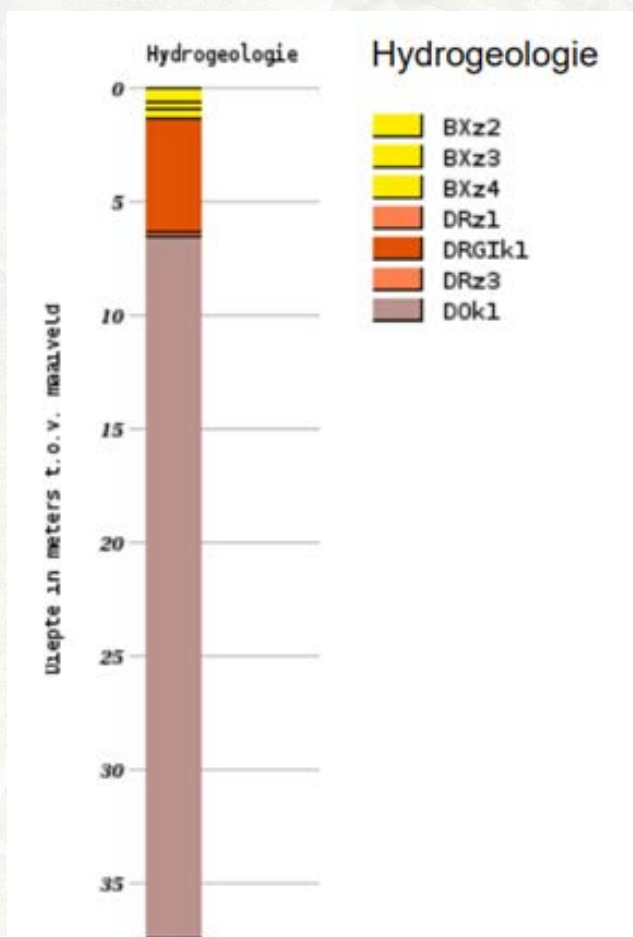
Grondwater

Uit de Grondwaterkaart van Nederland (Dienst Grondwaterverkenning TNO) zijn de volgende (hydro)geologische gegevens afkomstig. Ter plaatse van het plangebied bestaat de bodem tot circa 1,3 m-mv uit een zandige eenheid welke voornamelijk bestaat uit midden en fijn zand. Vervolgens bestaat de bodem tot circa 6,4 m-mv uit een scheidende laag, bestaande uit voornamelijk kleihoudende (zand)lagen. Hieronder bevindt zich een laagje met een dikte van circa 0,1 meter welke bestaat uit grof en midden zand. Tot dieper dan 35 m-mv bestaat de bodem vervolgens uit een kleiige eenheid. In de afbeelding hiernaast is een uitsnede weergegeven van de bodemopbouw ter plaatse van het plangebied.

Voor het bepalen van de grondwaterstand binnen het plangebied zijn monitoringsgegevens van het Twents Waternet gebruikt. Aangezien binnen het plangebied geen monitoringspeilbuizen aanwezig zijn, is de data van drie peilbuizen in de omgeving van het plangebied gebruikt (meetpunten 083A, 531A en 532A). Uit deze data blijkt dat de representatief hoge grondwaterstand zich tussen circa 0,70 en 0,90 m-mv bevindt. De representatief lage grondwaterstand bevindt zich tussen circa 1,30 en 2,60 m-mv.

Binnen het plangebied zal geen grondwateronttrekking plaatsvinden waardoor de geplande herontwikkeling niet zal leiden tot een verlaging van de grondwaterstand.

Verder zal de verharding (dakoppervlak en erfverharding) binnen het plangebied afnemen als gevolg van de geplande herontwikkeling. Het plangebied is voorzien van infiltratie op eigen terrein. Doordat de totale verharding afneemt als gevolg van de herontwikkeling kan hemelwater meer gelijkmatig over het plangebied infiltreren in de bodem. Hierdoor kan gesteld worden dat de geplande herontwikkeling geen negatief effect heeft op de grondwaterstand. Binnen het plangebied worden de nieuwe woningen op de juiste ontwateringshoogte gesitueerd door te werken met een kruipruimte van 70 cm.



Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het afvalwater gescheiden van het hemelwater wordt aangeboden aan de perceelsgrens. De gemeente zorgt er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen. De eigenaar dient het afvalwater gescheiden van het hemelwater aan te bieden aan de perceelsgrens.

Hemelwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. In de nieuwe situatie is er 420 m² dakoppervlak en 1.094 aan erfverharding aanwezig, totaal verhard en bebouwd oppervlak is dan 1.514 m². De gemeente hanteert een bergings-eis van 55 mm per m². De minimum bergingsopgave hemelwater 0,055 m (55 mm). Voor de berekening wordt het grondoppervlak van de te realiseren bebouwing vermenigvuldigd met het aantal meters bergingsopgave, zodat het aantal kubieke meters berging ontstaat (1.514 m² x 0,055 m = 83.3m³)

In voorliggend plan wordt het hemelwater afgevoerd naar de lager gelegen wadi. In deze wadi is ruimte voor 130 m³ waterberging, dit is ruimschoots voldoende voor de twee woningen met bijgebouwen en verhardingen.

Hoogtes

Op de hoogtekaart is te zien dat het plangebied ten opzichte van de omgeving hoger ligt. De woningen worden op deze hogere gronden gerealiseerd en volgen de contouren van het huidige maaiveld. De woningen worden circa 20 cm boven maaiveld gerealiseerd qua peil, zodat hemelwater nooit de woningen in kan lopen. De randen van het plangebied liggen van nature lager en hemelwater wordt dan ook richting deze laagten geleid. Er wordt niet gewerkt met keringen, maar juist gebruik gemaakt van de natuurlijke laagtes.

Beplantingsplan

Erfbomen

Op het erf worden verschillende karakteristieke erfbomen aangeplant. Aan de oostzijde wordt een rij van winterlindes aangeplant. Deze inheemse linde heeft een grote ecologische waarde als drachtplant voor verschillende insecten. Midden op het erf tussen de twee woningen wordt een paardenkastanje aangeplant. Daarnaast wordt op het voorerf een fruitboomgaard aangeplant met een zestal hoogstam bomen, bestaande uit appel, peer, noot en kers.

Hagen

Ten behoeve van de ruimtelijke samenhang worden erfafscheidingen eenduidig met een landelijke haag uitgevoerd. Ook de landelijke haag heeft veel kwaliteiten als nest- en foudrageergelegenheid voor onder andere vogels en insecten.

Singels en struweel

Het erf wordt verder landschappelijk versterkt door middel van verschillende opgaande groenstructuren met gemengd inheems bosplantsoen. Aan de zuidzijde bij de oprit wordt aan de oever van de nieuwe poel een struweel aangeplant. Een bestaande uitheemse groensingel wordt vervangen door een houtsingel met inheems bosplantsoen waarmee het erfensemble ook wordt doorkruist. Langs de bestaande bosrand wordt een mantel en zoomvegetatie aangeplant waarmee de bestaande biodiversiteit aanzienlijk wordt versterkt. De soortkeuze komt overeen met de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV), die passend is bij de lokale bodemsoort en grondwatertrap.

