



'T VANEKER

*Technische
brochure*

*Wonen
Leven
Vrij zijn*

Precies wat je wilt!



Vrijheid

In 't Vaneker kun je een eigen huis bouwen op een kavel naar keuze. Van een authentieke woning, een eigentijdse villa tot aan een rietgedekte woonboerderij... Ook zijn er diverse historische gebouwen die voor wonen of bedrijvigheid geschikt zijn. En dat alles in het veelzijdige Vaneker. Je vindt er rust en natuur, maar bent ook binnen no time in hartje Enschede. Alle ruimte voor heerlijk buiten spelen, maar ook de sportclub op fietsafstand. 't Vaneker: precies wat je wilt!

Bouwen in vrijheid

Combineer de kwaliteiten van het Twentse landschap met vrij wonen op de grens van stad en buitengebied.

Je hebt veel vrijheid. De vrijheid in woonstijl én diverse keuzes in duurzaam wonen.

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Overzicht kavels en bestaande gebouwen	4
Het proces van zelf bouwen	6
Het proces van verbouwen	8
Landelijk wonen - impressie & informatie	10
Parkwonen - impressie & informatie	11
Landhuizen - impressie & informatie	12
Villa's - impressie & informatie	13
Bestaande gebouwen - cultureel erfgoed	14
Duurzaam	18
Overige informatie	20

Overzicht kavels en bestaande gebouwen 't Vaneker

1 Parkwonen

Parkwonen is op zichzelf heel bijzonder. In dit deelgebied worden geen kavels uitgegeven, maar zullen woningen projectmatig gerealiseerd gaan worden. Om de onderlinge samenhang te waarborgen worden hier meer beeldkwaliteitseisen opgesteld.

2 Landelijk wonen

Deze woningen zijn gepland op compactere kavels van gelijke grootte. Het traditionele bouwvolume met zadeldak is de basis voor de categorie landelijk wonen.

3 Villa's

Op de zo kenmerkende ruime kavels kunnen eveneens ruime villa's gebouwd worden. Er wordt beperkt gestuurd op de bouwstijl, maar de landschappelijke context en eigenheid is wel richtinggevend.

4 Landhuizen

De grote kavels voor het type landhuizen in de buitenschil van 't Vaneker zijn nagenoeg welstandsvrij. De kavels zijn ruim opgezet en uitermate geschikt voor architectonische woningen met landelijk uitzicht.

Bestaande bouw (verspreid over het hele gebied)

In het plangebied worden 40 bestaande gebouwen gefaseerd verkocht die zeer karakteristiek zijn voor het gebied. De gebouwen zijn door de Duitsers in de Tweede Wereldoorlog gebouwd als enclave van de legering met een zo onopvallend mogelijke landelijke uitstraling gebouwd. Een deel van de gebouwen valt onder cultureel erfgoed.



Het proces van zelf bouwen

Het in eigen opdracht laten bouwen van een huis is een belangrijke stap in je leven. Het is een uitdagende ervaring die tijd, creativiteit en soms ook improvisatievermogen vraagt. Het uiteindelijke resultaat is de realisatie van je woonwensen: het wordt precies wat je wilt.

Maar voordat je kunt bouwen, is er veel te regelen: de selectie en aankoop van de kavel, het laten ontwerpen van de woning, de aanvraag van een omgevingsvergunning en de opdrachtverstrekking aan de aannemer. Om je op weg te helpen, zetten wij de belangrijkste stappen voor je op een rij.

1. Oriëntatie

De eerste stap is natuurlijk de keuze voor 't Vaneker als je toekomstig woongebied. Je laat je uitgebreid informeren over het gebied en de mogelijkheden die 't Vaneker je biedt. Daarnaast verdiep je je in het particuliere opdrachtgeverschap.

2. Verkenning van wensen én mogelijkheden

Wat zijn je wensen en wat is er mogelijk:

- type en grootte van de woning;
- stijl, sfeer en uitstraling;
- ligging en grootte van het perceel;
- scan van de financiële mogelijkheden;
- mogelijk passende kavels.

Voor de kavels op 't Vaneker is een speciaal kavelpaspoort gemaakt, waarop alle specifieke gegevens overzichtelijk zijn gepresenteerd. Het kavelpaspoort kun je downloaden op www.vaneker.nl

3. Inschrijven

De kavels worden uitgegeven volgens de methode "wie het eerst komt wie het eerst maalt". Bij de start van de kaveluitgifte kun je een reservering nemen op een kavel. Is de kavel van je voorkeur al weg, dan kun je je inschrijven op de reservelijst.

4. Kosteloze reservering

Als de kavel je wordt toegewezen, ontvang je een formele kosteloze reservering van één maand op de kavel.

Dit omvat:

- een omschrijving van de kavel;
- de bijbehorende prijs;
- en andere voorwaarden waaraan je moet voldoen.

Deze reservering is één maand geldig. Je verdiept je nu verder in je woonwensen en de mogelijkheden, bijvoorbeeld:

- de financiering van de kavel en de te bouwen woning;
- de precieze eisen die je aan de woning stelt (het 'programma van eisen');
- het woningontwerp;
- oriënteren op duurzaam bouwen/duurzaamheid.

5. Verlengde betaalde reservering

Indien je nog extra tijd nodig hebt om e.e.a. uit te zoeken dan kun je de reservering verlengen voor een periode van maximaal zes maanden vanaf het moment van ondertekening van de reservering. Voor deze verlengde reservering ben je een vergoeding verschuldigd (over maximaal drie maanden) van een rentepercentage van de koopsom (op jaarbasis). Dit rentepercentage wordt bepaald op basis van het rentepercentage voor 25-jarige vaste geldleningen bij de Bank Nederlandse Gemeenten, zoals die geldt op de dagtekening van de eerste optiebrief. Je bent deze vergoeding echter alleen verschuldigd indien je de reservering beëindigt (en dus niet overgaat tot aankoop van de kavel). Daarnaast wordt deze vergoeding alleen berekend over het aantal dagen dat wij de kavel voor je hebben gereserveerd (met een maximum van drie maanden). In deze periode richt je je op stap 6.

6. Je gaat verder met de voorbereidingen

De tijd tussen de reservering en de overdracht van de kavel bij de notaris gebruik je om een aantal andere zaken in gang te zetten:

a) Regelen van de financiering

b) Uitwerking woningontwerp

Je gaat verder met het woningontwerp, de eventuele selectie van architect en aannemer en andere zaken die met de bouw van je woning te maken hebben. Houdt daarbij ook rekening met een sonderingsonderzoek.

c) Aanvraag omgevingsvergunning

Voordat je een woning mag bouwen, heb je van de gemeente een omgevingsvergunning nodig en moet het ontwerp worden getoetst door de welstandscommissie. Om verrassingen tijdens de formele toets te voorkomen, adviseren wij je om het ontwerp bouwplan vóór indienen van de formele bouw aanvraag te laten beoordelen door de stadsbouwmeester van de gemeente Enschede.

d) Planning

Afhankelijk van je plan neemt het verkrijgen van een omgevingsvergunning circa acht tot twaalf weken in beslag (exclusief eventuele bezwaarprocedures). De precieze planning wordt met je doorgenomen op het moment dat je een bouwplan indient. Je kunt er ook voor kiezen om pas na de formele overdracht van de kavel te beginnen met stap 6. Wij adviseren je echter om hier eerder mee te beginnen. Bij de kavelverkoop ben je verplicht binnen twee jaar na de grondoverdracht de bebouwing gereed te hebben.

7. Teken van de koopovereenkomst

Na afloop van de reserveringsperiode van maximaal zeven maanden teken je de koopovereenkomst. Normaal gesproken vindt de kaveloverdracht binnen zes weken na het tekenen van de koopovereenkomst plaats bij de notaris. Tijdelijk is het mogelijk om deze periode (van 6 weken) te verlengen tot maximaal 12 maanden. Dit betekent dat je in totaal 19 maanden (inclusief reserveringsperiode) de tijd hebt voordat de daadwerkelijke levering plaats zal vinden. Je kunt zelf kiezen of je hiervan gebruik maakt, je bent natuurlijk niet verplicht de volledige termijnen vol te maken. Eerdere levering en transport kan ook, mits de kavels bouwrijp zijn gemaakt.

Daarnaast bieden wij kopers die in het bezit zijn van een eigen woning de mogelijkheid om in de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde verkoop eigen woning op te nemen. Als je binnen 12 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst je huidige woning nog niet verkocht hebt, dan kun je tijdelijk tegen een vergoeding van € 5.000,- (incl. btw en reserveringsvergoeding) alsnog van de koop van de kavel afzien.

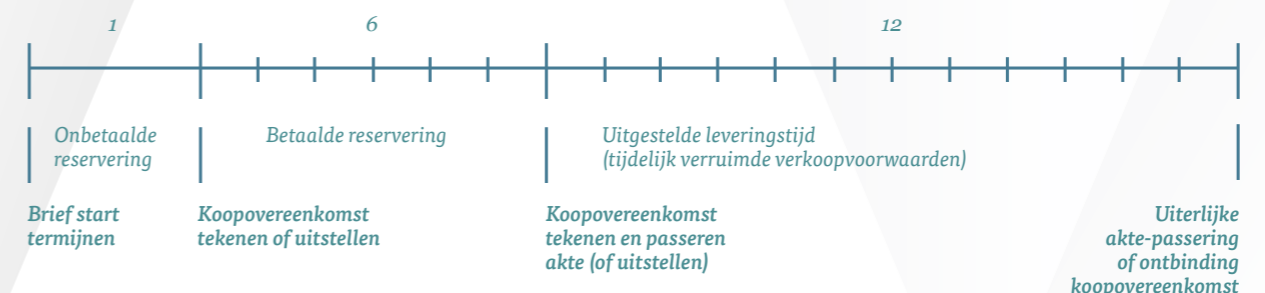
8. Kaveloverdracht

De formele overdracht en de betaling van de kavel vinden plaats bij de notaris. De koop van de kavel is dan definitief. Je kiest hierbij de notaris. Als je geen voorkeur hebt, kiest Bureau Kaveluitgifte 't Vaneker een notaris. De notariskosten en de kadastrale kosten komen voor rekening van jou als koper.

9. Start bouw woning

Met de kavel in eigendom en het verkrijgen van de omgevingsvergunning kun je (formeel) starten met de bouw van je woning.

Termijnen kavelverkoop



Het proces van verbouwen

Als je een bestaande woning in 't Vaneker koopt ben je eigenaar van een prachtig stukje cultuur historisch erfgoed. Verleden wordt via eigentijdse woonoplossingen gekoppeld aan toekomst.

Verbouwen van een bestaand gebouw vergt creativiteit en tijd in meer of mindere mate. Alles is afhankelijk van je woonwensen. Of nu alleen wonen of wonen gecombineerd met werken het doel is: het wordt precies zoals je wilt. Maar voordat je kunt verbouwen, is er veel te regelen: de selectie en aankoop van het juiste pand, beslissen of je wel of niet gaat verbouwen, de aanvraag van een omgevingsvergunning en de eventuele opdrachtverstrekking aan de aannemer. Om je op weg te helpen, zetten wij de belangrijkste stappen voor je op een rij.

1. Oriëntatie

De eerste stap is natuurlijk de keuze voor 't Vaneker als je toekomstig woongebied. Je laat je uitgebreid informeren over het gebied en de mogelijkheden die 't Vaneker je biedt. Duidelijk is dat je kiest voor de zo kenmerkende sfeer en stijl die de bestaande bouw van 't Vaneker biedt.

2. Verkenning van wensen én mogelijkheden

Wat zijn je wensen en wat is er mogelijk:

- grootte van de woning;
- wonen of werken en wonen;
- ligging en grootte van het perceel;
- scan van de financiële mogelijkheden;
- uitbreidingsmogelijkheden bestemmingsplan.

Voor de bestaande gebouwen op 't Vaneker is een speciaal pandpaspoort gemaakt, waarop alle specifieke gegevens overzichtelijk zijn gepresenteerd. Het pandpaspoort kun je downloaden op www.vaneker.nl of aanvragen via precieswatjewilt@vaneker.nl.

3. Beschikbaarheid

Totaal worden er 40 bestaande panden gefaseerd in de verkoop gedaan. Een overzicht van de beschikbare panden kun je vinden op www.vaneker.nl. Als je belangstelling hebt voor een pand, kun je contact opnemen met Bureau Kaveluitgifte 't Vaneker voor informatie of het maken van een bezichtigingsafspraak. De panden

worden verkocht volgens het principe "wie het eerst komt wie het eerst maalt". Als je je keus gemaakt hebt, treedt het verkoopproces in werking.

4. Teken en koopovereenkomst en verdere voorbereidingen

Nadat de koopovereenkomst getekend is, ga je verder met de voorbereidingen. Voor de bestaande panden hanteren we vraagprijzen kosten koper. De tijd die zit tussen de aankoop van de woning en de werkelijke ondertekening bij de notaris kun je gebruiken om alvast de volgende voorbereidingen te treffen:

a) Regelen van de financiering

b) Uitwerking van het verbouwingsontwerp

Je gaat verder met het woningontwerp, de eventuele selectie van architect en aannemer en andere zaken die met de verbouw van je woning te maken hebben.

c) Aanvraag omgevingsvergunning

Als je een bestaande woning wilt verbouwen kun je van de gemeente een omgevingsvergunning nodig hebben en moet het ontwerp ook worden getoetst door de stadsbouwmeester. Om verrassingen tijdens de formele toets te voorkomen, adviseren wij je om het ontwerp bouwplan in een vroeg stadium vóór het indienen van de formele aanvraag omgevingsvergunning, te laten beoordelen door onze stadsbouwmeester.


d) Planning

Afhankelijk van je plan neemt het verkrijgen van een omgevingsvergunning circa acht tot twaalf weken in beslag (exclusief eventuele bezwaarprocedures). Je kunt er ook voor kiezen om pas na de formele overdracht van de woning te beginnen met stap 4. Wij adviseren je echter om hier eerder mee te beginnen.

5. Overdracht

De formele overdracht en de betaling van de woning vinden plaats bij de notaris.

Je kiest hierbij de notaris. Als je geen voorkeur hebt, kiest Bureau Kaveluitgifte 't Vaneker een notaris. De notariskosten en de kadastrale kosten komen voor rekening van de koper.



Verbouwen van een bestaand gebouw vergt creativiteit en tijd in meer of mindere mate. Alles is afhankelijk van je woonwensen.



Parkwonen

Het parkwonen is een collectieve ontwikkeling. Deze woningen worden gesitueerd ten noorden van de voormalige officiersmess Z17 en het kerkgebouw Z18. In tegenstelling tot het particuliere opdrachtgeverschap in de rest van 't Vaneker wordt in dit gebied bewust op een samenhangend beeld gestuurd. De villa's dienen voldoende privacy te bieden maar vooral ook gericht te zijn op het park. De interactie tussen de woning en het park is de grote meerwaarde van dit woningtype. De vormgeving en schakeling van de woningen onderscheidt zich nadrukkelijk van de overige bouwvormen in 't Vaneker.

Vrij uitzicht Kunstroute Oesters en sake

Precies wat Wilma wil!



Landelijk wonen

Deze woningen staan centraal binnen het Zuidkamp langs de hoofdstructuur of liggen aan de Braakweg. De woningen staan langs woonstraatjes en de kavels kunnen voor een vrijstaand huis in een landelijke omgeving redelijk klein worden. De beeldkwaliteit stuurt daarom op samenhangen in bouwvolume om de landelijkheid en rust van de omgeving te ondersteunen. Richtinggevend zijn de horizontale accentuering van het bouwvolume, de grote zadeldakkappen en hoogwaardig materiaalgebruik. Kenmerkend voor het Zuidkamp zijn de vloeiende overgangen tussen openbaar en privé. Een erf scheiding tussen voorgevel en de straat is voelbaar maar niet duidelijk zichtbaar. Een lage haag markeert bijvoorbeeld deels de overgang. De welstand geeft aandacht aan de overgang zonder hieraan eisen te stellen.



Veranda High Tea Citytrip Milaan

Precies wat Elena wil!



Landhuizen

De landhuizen zijn erg belangrijk voor de eerste beleving van 't Vaneker aangezien zij de buitenste schil vormen en dus de entree van 't Vaneker. Naast hoge architectonische kwaliteit is vooral de juiste plek en oriëntatie op de kavel van essentieel belang, ook voor de beleving gezien vanuit het landschap. Voor de landhuizen zijn de algemene welstandscriteria van toepassing omdat bewust weinig specifieke criteria zijn opgesteld om veel vrijheid te kunnen bieden. In de randen en boskamers van 't Vaneker vraagt bijna elke kavel een ander architectonisch antwoord. De woning dient hierop te reageren en kwaliteit toe te voegen.

Buitenkeuken Skybox 4 x 4 SUV

Precies wat Michel wil!



Villa's

Op kavels tussen de 1.000 m² en 1.500 m² kunnen ruime villa's worden gebouwd. De kavels zijn te vergelijken met kleine, naar binnen gerichte buurtschappen. De woningen zijn op het midden georiënteerd. Door de wijze van verkavelen en het wisselend perspectief van deze buurtschapjes kunnen afwijkende bouwvolumes worden gebouwd. Richtinggevend is nog steeds de landschappelijke context en eigenheid. Woningen met een statige architectuur zijn daarom niet gewenst. Ook bij dit woontype wordt de overgang tussen openbaar en privé niet door een welstandseis aangestuurd. Juist de kavels bieden door een vloeiende overgang en het gebruiken van dezelfde materialen grote kansen om de kwaliteit te versterken.

Wijkelder Businessclub Maatpak

Precies wat Steef wil!



Bestaande gebouwen - cultureel erfgoed

In de Tweede Wereldoorlog zijn door de Duitsers een aantal legeringscomplexen in Twente gebouwd. 't Vaneker, voorheen Zuidkamp, was één van die enclaves.

De complexen waren qua ligging en stijl zo onopvallend mogelijk en hadden een landelijke uitstraling. In die tijd werden zo'n honderd gebouwen neergezet, waarvan inmiddels ongeveer 60% is gesloopt. De nog aanwezige bebouwing betreft veelal gebouwen met circa 60 cm dikke muren, een betonnen dak en stalen luiken en deuren. Deze bestaande gebouwen uit de Tweede Wereldoorlog krijgen een woonfunctie. Dit biedt de kans tot transformatie naar woningen, meestal met grote kavels en mogelijkheid tot combinatie met andere functies zoals een kantoor aan huis.

In het kader van het behoud van dit culturele erfgoed is de welstandszorg erop gericht om het karakter - van de verstrooid liggende zichtgevels van de voormalige legeringsgebouwen en van de ensembles als geheel - bij de transformatie naar de woonbestemming te behouden.

Voor de drie bestaande ensembles gaat de welstandszorg verder dan de gebouwen an sich. De relatie tussen de gebouwen onderling en met het openbaar gebied is hier even belangrijk. Bij de bescherming van het culturele erfgoed gaat het niet om de gaafheid of objectwaarden van deze gebouwen. Het gaat veel meer om de zeldzaamheid van deze niet-Twentse kenmerken toegepast in de Tweede Wereldoorlog en de hoge onderlinge ensemblewaarde.

De ensembles op 't Vaneker representeren een belangrijke laag van de wereldgeschiedenis en dit is reden om deze identiteit te behouden door deze gebouwen te beschermen. Voor een transformatie van het cultureel erfgoed naar kwalitatief hoogwaardige woningen wordt vanuit de beeldkwaliteit ontwikkelingsruimte geboden.

Het pand Z22a is een uitzondering. Hoewel geen cultureel erfgoed wordt dit pand echter ook behouden gezien de typische jaren '30 architectuur voor Enschede, Twente en heel Nederland.

Z22a



Z51



Z51a

Z62



Z49



Z53



*Huis met een verhaal
Espresso in de ochtendzon
Jazz concert*

Precies wat Jaap wil!





Z3



Voor een transformatie van het cultureel erfgoed naar kwalitatief hoogwaardige woningen wordt vanuit de beeldkwaliteit ontwikkelingsruimte geboden.



Z5



Z31



Duurzaam

Duurzaam wonen is in opkomst. Ook in 't Vaneker is duurzaam bouwen mogelijk. Duurzaamheid in 't Vaneker betekent dat woningen en gebouwen zoveel mogelijk met respect voor mens en milieu worden ontwikkeld en gebruikt.

Energie

Beperk de behoefte aan en het gebruik van energie;
Gebruik zoveel mogelijk energie uit duurzame bronnen, zoals zonne-energie of windenergie;
Gebruik de benodigde energie zo efficiënt mogelijk.

Er zijn veel mogelijkheden om te besparen op energieverbruik. Dat begint al met de juiste plek van de woning op de kavel. Zorg er bijvoorbeeld voor dat je huis niet teveel in de schaduw staat. En kies de juiste nokrichting voor het dak. Zo kan je veel profijt hebben van grote raampartijen op het zuiden. Je maakt dan optimaal gebruik van de warmte en het licht van de zon. Verdiep je bijvoorbeeld eens in de nieuwste technieken op het gebied van isolatie. En als je bezig bent met je verlichtingsplan, denk dan ook aan de buitenverlichting. Spaarzaam gebruik van buitenverlichting is gunstig voor de fauna in het gebied.

Ook stimuleren we het gebruik van duurzame energie. Zonnepanelen en windmolens zijn bekende voorbeelden van energie opwekken uit duurzame bronnen. Maar er zijn meer mogelijkheden, zoals het gebruiken van de warmte die in de bodem zit (met een warmtepomp). De bodem in 't Vaneker is geschikt voor het toepassen van een zogenaamd "gesloten systeem". Bij zo'n systeem wordt een warmtewisselaar (een gesloten buis met daarin water en antivriesmiddel) als gesloten lus in de bodem gebracht. Dit systeem wordt bovengronds aangesloten op een warmtepomp. Met het systeem wordt in de winter warmte aan de bodem onttrokken voor verwarming van je huis: in de zomer kan eventueel koude aan de bodem worden onttrokken om uw huis te koelen. Besparingen met dit systeem kunnen oplopen tot circa 30% (voor verwarmen).

Het is tegenwoordig vrij eenvoudig om een woning te bouwen die evenveel energie opwekt als dat ze verbruikt.

Groen en water

Het behoud van zoveel mogelijk groen zoals bomen in 't Vaneker is belangrijk. Zo zijn er veel mogelijkheden om de dieren een plekje te geven. Ook zijn er verschillende manieren om het water in het gebied niet te vervuilen en om het water zo lang mogelijk vast te houden. Je leest hierover meer in het hoofdstuk Waterhuishouding.

Duurzame materialen

Het gebruik van duurzame en natuurlijke bouwmaterialen hoort ook bij duurzaam bouwen. Denk daarbij aan het hergebruik van sloopmateriaal en het gebruik van hout uit duurzaam beheerde bossen. Een architect kan je helpen om de juiste materialen te kiezen.

Vegetatie van een groendak

Vraag
naar de
voorwaarden!

Subsidiemogelijkheden voor kavels

Duurzaamheidsadvies

Doel van deze stimuleringsmaatregel is het ontwerpen van een duurzame woning. We bieden je daarom voor een kavel in 't Vaneker de mogelijkheid om op onze kosten een duurzaamheidsadvies te laten opstellen. Een onafhankelijke duurzaamheidsspecialist maakt een afspraak om alle (woon)wensen te inventariseren. Belangrijk uitgangspunt is dat je woning duurzaam gerealiseerd wordt, met een hoog niveau aan comfort binnen het beschikbare budget. Na het eerste gesprek werkt de adviseur een verslag uit van alle wensen en ideeën. Je krijgt dus acht adviesuren gratis en geheel vrijblijvend tot je beschikking.

Bouwkostenberekening

Daarnaast bieden we je voor een kavel in de verlengde reserveringsperiode de mogelijkheid om op onze kosten een bouwkostenberekening te laten opstellen. Met een bouwbegeleidingscoach wordt een berekening gemaakt van de stichtingskosten (kavel + bouwkosten) van de beoogde woning of kavel. De bouwkostenberekening maakt in een vroegtijdig stadium inzichtelijk of de wensen met betrekking tot de woning passen binnen het beschikbare budget en/of wat haalbaar is.

Zonnecollectoren onzichtbaar in dak

Overige informatie

Uitgiftemethodiek

De kavels en bestaande panden worden uitgegeven volgens het principe 'wie het eerst komt wie het eerst maalt'.

Technische kwaliteit - kavels

Bouwrijp

De kavels worden bouwrijp geleverd. Dit betekent dat de kavels kunnen aansluiten op een vuilwaterriool en nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld gas, water, elektriciteit en data). Aansluitingen voor gas, water en elektriciteit zijn aan te vragen op www.aansluitingen.nl. De kavel wordt vlak afgewerkt en ingezaaid opgeleverd.

Maaiveldhoogte

De maaiveldhoogtes worden je na bouwrijp maken van de kavels doorgegeven.

Sonderingsonderzoek

Een sonderingsonderzoek is nodig om te bepalen hoe de woning gefundeerd dient te worden bij nieuwbouw of bij het bouwen van een aanbouw van een bestaand gebouw. Dit onderzoek dien je als koper zelf uit te voeren.

Reservelijst

Je kunt je laten inschrijven op de reservelijst als je voorkeurskavel al door een ander gereserveerd is. Als deze reservering vervalt, wordt de kavel als eerste aangeboden aan degene die bovenaan de reservelijst staat.

Inmeting van de kavel

Nadat op verzoek de kavel is uitgezet en nadat de leveringsakte voor de kavel is gepasseerd wordt de kavel ingemeten door het Kadaster.

Parkeren

Als koper dien je op eigen terrein minimaal twee - vanaf de openbare weg met een auto - toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden aangegeven. Deze worden globaal vertaald naar een kavel- of pandpaspoort om je op een snelle manier de (ver)bouwmogelijkheden duidelijk te kunnen maken. Het is echter belangrijk om de exacte regels van het bestemmingsplan te kennen. Je vindt het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.enschede.nl.

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan staan de spelregels waar je je bij het ontwerpen van je huis aan moet houden. Je neemt deze brochure samen met het beeldkwaliteitsplan mee naar je architect als je je droomhuis gaat ontwerpen. Je vindt het beeldkwaliteitsplan op de website www.vaneker.nl. Ook voor wijziging aan de bestaande gebouwen gelden de regels van het beeldkwaliteitsplan.

Het totale aanbod wordt onderverdeeld in vijf verschillende woontypes. 't Vaneker biedt je als nieuwe bewoner veel vrijheden om je droomhuis te bouwen. De mate van beeldregie is gerelateerd aan de grootte van de kavel en de ligging binnen het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan (bkp) biedt meer ruimte dan de bestaande welstandsnota. Je leest verderop in deze brochure bij het hoofdstuk Overige gegevens meer over de beeldkwaliteit en de toetsingscriteria voor de stadsbouwmeester voor kavels en voor de bestaande gebouwen. Per wooncategorie worden de identiteit van het deelgebied, de essentie van het welstandsbeleid en de criteria omschreven. Ter ondersteuning worden ook nog de meest belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het bestemmingsplan verbeeld.

Beroep of bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend is mogelijk. De woning behoudt dan wel in overwegende mate de woonfunctie. Bovendien moet jij als bewoner dan ook diegene zijn die het beroep of het bedrijf uitoefent. In het bestemmingsplan staat welke mogelijkheden er zijn.

Bouwbesluit

In het bouwbesluit staan eisen waaraan je bouwplan moet voldoen. Hierbij moet je denken aan:

- isolatie-eisen;
- energiezuinigheid van uw woning;
- ventilatie-eisen;
- constructie van uw woning.

Aan de hand van berekeningen moet je aantonen dat je bouwplan hieraan voldoet.



Water zichtbaar in je tuin



Wadi



Afvoeren naar je tuin



Grindkoffer

Waterhuishouding

Afvalwater wordt gescheiden van hemelwater afgevoerd. Je dient als koper daarom twee huisaansluitingen aan te vragen, één voor het vuilwaterriool en één voor aansluiting op de sloot. De aansluitingen worden gemaakt door Onderhoud Enschede. De aanvraag hiervoor kun je indienen via het digitaal loket op de site van de gemeente Enschede (www.enschede.nl).

Voor hemelwater is het basisprincipe gericht op het verwerken van hemelwater op (of zo dicht mogelijk bij) de plaats waar het valt. Dit kan bijvoorbeeld door de aanleg van verhard oppervlak te beperken. Het principe werkt twee kanten op:

- het water voert niet meer versneld af, waardoor overstromingen voorkomen kunnen worden;
- het hemelwater infiltreert ter plaatse en vult de grondwatervoorraad aan. Het voorkomt daarmee verdroging.

Het werkt alleen als je bewust omgaat met het hemelwater op je perceel. Het is belangrijk om bij het ontwerp van je woning en of je tuin alvast nadenkt over de manier waarop je wilt bijdragen aan het realiseren van een duurzame waterhuishouding. Dit geldt dus als je een kavel in 't Vaneker koopt en daar een nieuwe woning op bouwt, maar ook als je een bestaand gebouw koopt. We hebben de belangrijkste punten voor je op een rij gezet:

1. De verharding

Verharding blokkeert de opname van water door de bodem. Door het gebruik van alternatieven als gras, houtsnippers en halfverharding wordt hemelwater goed naar de bodem afgevoerd. Dit beperkt een versnelde afvoer van hemelwater en daarmee overstromingen.

2. Verwerking hemelwater op eigen terrein

Je bent vrij in de manier waarop je hemelwater op de eigen kavel verwerkt. Wij adviseren je om dit op de kavel zichtbaar en bovengronds te doen. Kleine verharde oppervlakken kunnen afwateren naar je tuin. Voor grotere oppervlakken kunnen voorzieningen worden getroffen, bijvoorbeeld een wadi of grindkoffer. Voor elke 25 m² verharding is circa 1 m³ waterberging nodig. Bij onvoldoende infiltratiemogelijkheden op je kavel zelf kun je het hemelwater vertraagd afvoeren met een ondergronds systeem richting de sloot.

3. Infiltratie

De grond van kavels in 't Vaneker is onderzocht en het is hier mogelijk om hemelwater te infiltreren. Tijdens piekafvoeren is de infiltratiecapaciteit echter niet toereikend, dus heb je ook de mogelijkheid aan te sluiten op een sloot.

4. Drainage

In natte perioden kunnen lokaal pieken in de grondwaterstand optreden. Je kunt deze pieken aftoppen door drainage aan te leggen en deze aan te sluiten op een sloot.

5. Materiaalkeuze

Wij adviseren je bij de materiaalkeuze voor je nieuwe of bestaande woning rekening te houden met de uitloogbaarheid. Als bijvoorbeeld zink, lood of koper in contact komen met regenwater dan logen deze materialen uit en vormen een extra belasting voor het milieu. Als je toch dit soort materialen wilt gebruiken, dan kun je de milieubelasting beperken door bijvoorbeeld het gebruik van coatings.

Meer informatie over een duurzame waterhuishouding op uw kavel is te vinden via: www.riool.info/onderdelen-watertuin

Omgevingsvergunning kavels en bestaande gebouwen

Voor het bouwen van je woning en een bijgebouw bij een bestaande woning heb je een omgevingsvergunning nodig. Hoe gaat dat in zijn werk en waar moet je aan denken? Over het algemeen doorloop je bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning de volgende stappen:

1. Aanvraag indienen

Je aanvraag moet volledig zijn en de kwaliteit van de stukken goed. Naast een volledig ingevuld aanvraagformulier moet je ook je bouwplan (tekeningen en bouwbesluitberekeningen) aanleveren. Wij adviseren je om ook een afwateringsplan voor het hemelwater dat van je kavel afkomt, toe te voegen. De aanvraag moet digitaal worden ingediend via het online omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl). Aangezien een aanvraag van een omgevingsvergunning geen alledaagse bezigheid is, raden wij je aan om een deskundige in de arm te nemen, bijvoorbeeld een architect of een bouwadviesbureau.

2. Ontvangstbevestiging

Nadat de aanvraag voor de omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, ontvang je binnen enkele dagen een ontvangstbevestiging.

3. Check aanvraag

De gemeente beoordeelt of je aanvraag volledig en voldoende is om deze inhoudelijk te kunnen beoordelen. Als er gegevens ontbreken, krijg je de mogelijkheid om de ontbrekende gegevens alsnog aan te leveren.

4. Beoordeling bouwplan

De gemeente bekijkt of je bouwplan past binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de bouwverordening.

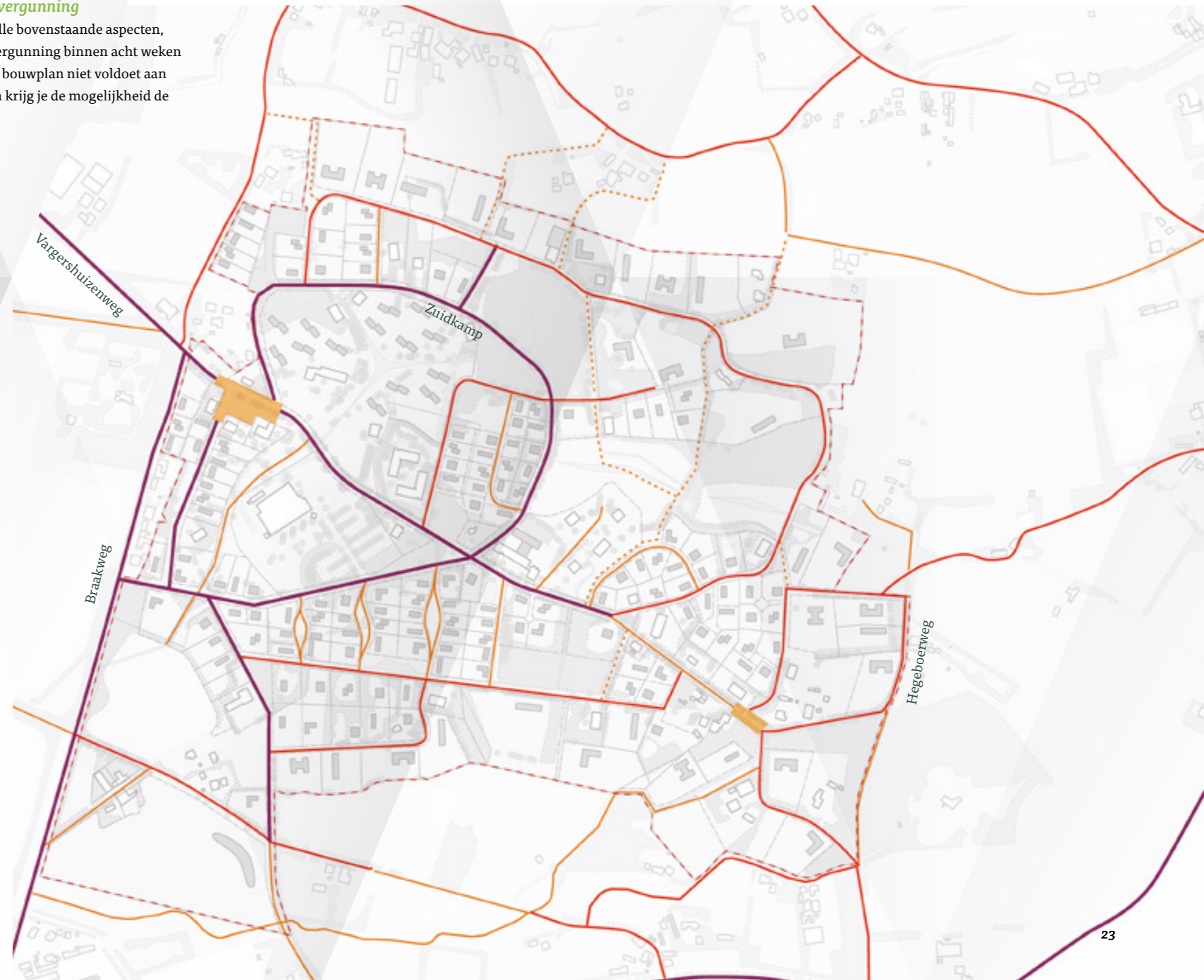
5. Verlenen omgevingsvergunning

Voldoet je bouwplan aan alle bovenstaande aspecten, dan wordt de omgevingsvergunning binnen acht weken verleend. Als blijkt dat het bouwplan niet voldoet aan één van deze aspecten, dan krijg je de mogelijkheid de plannen aan te passen.

Ontsluiting

De ontsluiting van 't Vaneker verloopt overwegend via bestaande wegen. De hoofdentree van het Zuidkamp is de enige aantakking op de Braakweg. Verdere toegangen zijn niet permanent toegankelijk. De woningen rondom theehuis Sprakel in 't Bos zijn via de Hegeboerweg verbonden met Enschede-Noord. Voor het langzame verkeer wordt een netwerk van extra verbindingen aangelegd die 't Vaneker met de omgeving verbinden.

— hoofdwegen
— secundaire wegen
— tertiaire wegen



Meer weten over wonen op 't Vaneker?

Neem dan contact op met Bureau Kaveluitgifte 't Vaneker:
Telefoon: 053 - 480 00 91 (elke werkdag van 8:30 tot 17:00 uur)
E-mail: precieswatjewilt@vaneker.nl
Internet: www.vaneker.nl

Of kom langs bij Bureau Kaveluitgifte

't Vaneker
Zuidkamp 31
7524 PJ Enschede

Geopend op afspraak.



Vragen over omgevingsvergunningen?

Kom dan langs bij de speciale balie in het Stadskantoor van maandag tot en met vrijdag van 8:30 tot 12:00 uur. Of op afspraak op maandag tussen 11:00 en 16:00 uur. Bel voor vragen of het maken van een afspraak de afdeling Vergunningen.

Heeft u vragen, bel dan gerust met Bureau Kaveluitgifte 't Vaneker, wij helpen u graag verder.

 @t_Vaneker
 www.facebook.com/tvaneker

www.vaneker.nl

**Wonen
in Twente**

