



'T VANEKER

*Precies wat je wilt*

# **Technische brochure**



# Vrijheid

Binnen een oppervlakte van bijna tachtig hectare biedt 't Vaneker alle landschappelijke elementen van Twente. 't Vaneker is een bijzonder gebied aan de noordelijke stadsrand van Enschede.

Midden in een bosrijke omgeving waar de natuur zo'n vijftig jaar haar gang is gegaan. Hierdoor is een prachtig en uniek gebied ontstaan met een sterk cultuurhistorisch karakter.

Je vindt in 't Vaneker rust en natuur en bent ook in no time in hartje Enschede.

In 't Vaneker kun je je eigen huis bouwen op een kavel naar keuze. 't Vaneker biedt kavels van ruim 700 m<sup>2</sup> tot 4000 m<sup>2</sup> en op sommige plekken nog groter! Bouwen in 't Vaneker betekent veel vrijheid in architectuur en wonen in een uniek landschap; de omgeving is volwassen en groen en zal direct een eenheid vormen met de te bouwen woningen. 't Vaneker is de sleutel tot complete vrijheid.

## Inhoudsopgave

Overzicht kavels	4
Het proces van zelf bouwen	6
Duurzaam bouwen en wonen	10
Stimuleringsbijdragen	16
Overige informatie	18
Uitgiftemethodiek	23
Bijlage 1 - Bouwplaatsreglement	24
Bijlage 2 - Waterhuishouding 't Vaneker	27

## Technische informatie

Het zelf bouwen van een woning is voor veel mensen geen dagelijks werk.

Wij hebben daarom een brochure gemaakt met technische informatie over diverse onderwerpen, zoals het koopproces, vergunningen, planning etcetera.

Allemaal zaken waar je mee te maken krijgt als je van plan bent nieuw te gaan bouwen.

Je vindt in deze brochure ook tips voor duurzaam bouwen en wonen.

Onderwerpen als energie, gebruik van duurzame materialen, ecologie en waterhuishouding komen aan de orde. Tenslotte hebben Technology Base (voormalig Area Development Twente) en de gemeente Enschede een aantal stimuleringsmaatregelen die van belang kunnen zijn bij de (ver)bouw van een woning op 't Vaneker, ook hier informeren we je over in deze brochure.

Ondanks dat deze brochure met grote zorgvuldigheid is opgesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

# Overzicht kavels en bestaande gebouwen 't Vaneker

## 1 Landhuizen

Deze grote kavels liggen aan de rand van 't Vaneker met een weids uitzicht of verscholen in bestaande boszone's. De kavels bieden ruime mogelijkheden voor variatie in de architectuur.

## 2 Landelijk wonen

Op de 'kleinere' kavels is de sfeer van 't Vaneker met zijn karakteristieke panden landelijk. De kavels zijn centraal gelegen in 't Vaneker aan woonstraatjes. De nieuwe gebouwen hebben een lage goot en een kap.

## 3 Villa's

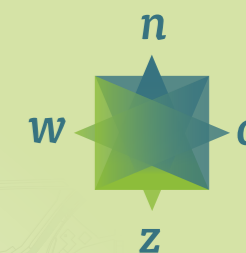
Deze ruimere kavels liggen centraal in 't Vaneker. De woningen zijn in harmonie met de landelijkheid van de omgeving. Er wordt op deze kavels beperkt gestuurd op bouwstijl.

## 4 Parkwonen

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

## Bestaande bouw (verspreid over het hele gebied)

In 't Vaneker zijn vrijwel alle 40 bestaande gebouwen verkocht en getransformeerd tot woonhuizen. De gebouwen zijn door de Duitsers in de Tweede Wereldoorlog gebouwd met een zo onopvallend mogelijke landelijke uitstraling en zijn cultuurhistorisch erfgoed.



# Het proces van zelf bouwen

*Het in eigen opdracht laten bouwen van een huis is een mooie en uitdagende ervaring. Het is een proces dat tijd, creativiteit en soms ook improvisatievermogen vraagt. Het uiteindelijke resultaat is de gerealiseerde woonwens in je eigen droomhuis.*

Maar voordat je kunt bouwen, is er veel te regelen: de selectie van de kavel, het laten ontwerpen van de woning, het regelen van de financiering, de daadwerkelijke aankoop van de kavel, 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 op een kavel en verkenning van de wensen en mogelijkheden in 't Vaneker

De eerste stap in het proces is natuurlijk de keuze voor 't Vaneker als je toekomstige woonlocatie. Je laat je in deze fase uitgebreid informeren over het plan, de mogelijkheden en de sfeer die 't Vaneker te bieden heeft. Daarnaast is het raadzaam je te verdiepen in het particulier opdrachtgeverschap, waarbij je als particulier de opdracht geeft aan een architect en/of aannemer om de woning naar je wens te realiseren.

Naast de oriëntatie op de locatie is het raadzaam je te verdiepen in onder andere:

- type en grootte van de gewenste woning
- ligging, sfeer en uitstraling van de woning
- je financiële mogelijkheden
- de gewenste kavelafmeting

In het op te vragen informatiepakket over 't Vaneker, waartoe ook deze brochure behoort, kun je de informatie hierover vinden. Wanneer je al een specifieke kavel op het oog hebt, kun je het bijbehorende kavelpaspoort opvragen waarin de belangrijkste stedenbouwkundige voorwaarden zijn opgenomen. Uiteraard is een (oriënterend) gesprek via Kaveluitgifte 't Vaneker ook mogelijk.

## 2. Inschrijven voor een kavel

Er zijn op 't Vaneker kavels met verschillende afmetingen en stedenbouwkundige voorwaarden. Vanaf de start verkoop kun je een reservering nemen op een van de kavels. Is de kavel van je eerste voorkeur al gereserveerd, dan kun je je voor die kavel inschrijven op de reservelijst. Op het moment dat die kavel dan toch nog vrijkomt, ontvang je daarover bericht.

## 3. Formele kosteloze reservering

Als je de kavel krijgt toegewezen, ontvang je kosteloos een formele reservering van één maand. Met deze reservering ontvang je de volgende informatie:

- omschrijving en kaart van de kavel met de bijbehorende prijs;
- verloop van de verdere procedure;
- verkoopvoorwaarden;
- formulier reserveringsverklaring en afzegging reservering;
- toelichting over eventuele regelingen c.q. stimuleringsbijdragen;
- handige (nieuw)bouw-informatie.

De reservering loopt een maand en geeft je die periode het exclusieve recht op de kavel, waardoor je je in deze periode verder kunt verdiepen in bijvoorbeeld:

- financiering van de kavel en de te bouwen woning;
- wensen en eisen ten aanzien van de woning (programma van eisen);
- gewenste woningontwerp;
- voorkeur voor een architect / aannemer;
- duurzaamheid en energieverbruik.

## 4. Formele betaalde reservering van de kavel

Als je na deze kosteloze reservering van een maand positief bent over de mogelijkheden, kun je de reservering met een periode van maximaal zes maanden verlengen door de reserveringsverklaring voor afloop van de kosteloze reservering te ondertekenen en te retourneren. Deze verlengde reservering start vervolgens vanaf het moment van aflopen van de kosteloze reservering. Gedurende deze verlengde reservering richt je je alvast op de onderdelen uit stap 5.

Aan de verlengde reserveringsperiode zijn mogelijk kosten verbonden. Deze vergoeding is alleen verschuldigd als de reservering wordt beëindigd en je dus niet overgaat tot aankoop van de kavel. Voor actuele informatie hieromtrent verwijzen we naar de actuele reserveringsregeling particuliere bouw kavels.

## 5. Verdere uitwerking woningontwerp, voorbereiding aanvraag omgevingsvergunning en tussentijdse toets stadsbouwmeester

In de tijd tussen de formele reservering en de notariële overdracht van de kavel kun je een aantal andere zaken in gang zetten:

### a) Onderzoeken en regelen van de financiering:

Bij een of meerdere hypotheekverstrekkers ga je na wat je financiële mogelijkheden zijn. Veel hypotheekverstrekkers beschikken over online tools om ter oriëntatie zelf een hypotheekberekening te maken en werken met een gratis oriënterend gesprek. Aan de vervolggesprekken en het daadwerkelijk aanvragen van de hypotheek-offerte zijn over het algemeen kosten verbonden.

### b) Situering van de woning op de kavel:

Bij de situering van de woning op de kavel spelen meerdere factoren een rol. Belangrijk is om de waterhouding op de kavel mee te nemen bij de keuze voor de ligging van de woning, evenals de bodemgesteldheid, de locatie van de inrit en aansluitingen, de aanwezigheid van bomen, de zonligging en de toegang tot de kavel.

### c) Verdere uitwerking woningontwerp:

Je gaat (eventueel in samenwerking met een bouwbegeleidingsbureau) verder met het woningontwerp, de eventuele selectie van architect en aannemer en andere zaken die met de bouw van de woning te maken hebben. Houdt daarbij ook rekening met het sonderingsonderzoek dat noodzakelijk is voor het bepalen van de juiste funderingsconstructie en de te gebruiken materialen.

### d) Aanvraag welstandstoets en omgevingsvergunning

Voordat je een woning mag bouwen is er een omgevingsvergunning nodig van de gemeente Enschede en moet het ontwerp worden getoetst aan de bestemmingsplanregels, het bouwbesluit en de algemene regels van welstand.

Je hebt vanaf de eerste schetsen, ontwerpen, voorbeelden of zelfs foto's van eventuele referentieplanden de mogelijkheid om jouw ideeën van de te bouwen woning aan de stadsbouwmeester voor te leggen. Gedurende het proces kun je meerdere malen met de stadsbouwmeester om tafel en 'testen' of het ontwerp in lijn ligt met de gestelde beeldkwaliteit. Door dit vroegtijdig en regelmatig te doen kan veel tijd en geld worden bespaard, omdat dit helderheid geeft over het aspect 'welstand' voor de aanvraag omgevingsvergunning.

### Planning:

Afhankelijk van de locatie en situatie neemt het verkrijgen van een omgevingsvergunning tussen de 8 en 12 weken in beslag. 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 te beginnen met stap 5. Wij adviseren je echter om eerder te beginnen met de voorbereiding van de bouwaanvraag, het selecteren van aannemers en het ontwerpproces. Na overdracht van de kavel ben je namelijk verplicht om binnen een jaar te starten met de bouw en binnen twee jaar de bebouwing gereed te hebben.

## 6. Teken van de koopovereenkomst

Na afloop van de reserveringsperiode van maximaal 7 maanden (1 maand kosteloos en 6 maanden betaald) dien je de koopovereenkomst te tekenen. Deze overeenkomst legt de koop van de kavel voor je vast.



Er zijn een tweetal ontbindende voorwaarden die in de verkoopovereenkomst opgenomen kunnen worden (zie hierna). De kaveloverdracht dient binnen 9 maanden na het tekenen van de koopovereenkomst bij de notaris plaats te vinden. De periodes behorend bij de eventuele ontbindende voorwaarden vallen binnen deze 9 maanden.

#### 1. Ontbindende voorwaarde financiering

Je hebt de mogelijkheid in de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde voor de financiering op te nemen van zes weken. Je hebt daarmee, vanaf het moment van het tekenen van de koopovereenkomst, zes weken de tijd om de financiering definitief rond te maken. Mocht de financiering onverhoopt niet lukken, waardoor je van de koop dient af te zien, dan is dat mogelijk. Echter ben je dan wel alsnog de reserveringskosten verschuldigd voortvloeiend uit de betaalde reservering. Dit betreft een percentage (op jaarbasis) dat wordt berekend over de koopsom van de kavel exclusief BTW, gedurende maximaal drie maanden. (Zie ook de voetnoot op pagina 7).

Indien blijkt dat je meer tijd nodig hebt om uitsluitel te krijgen rondom de financiering, dan dien je tijdig -voor afloop van de termijn van 6 weken- verlenging van de ontbindende voorwaarde aan te vragen.

#### 2. Ontbindende voorwaarde verkoop eigen woning

Heb je nog een eigen woning te verkopen waarvan je de verkoop als voorbehoud wilt opnemen om tot koop van de kavel over te gaan, dan is dat tijdelijk mogelijk middels de

ontbindende voorwaarde verkoop eigen woning. Heb je de woning na in totaal 16 maanden (9 maanden + de reserveringsperiode van 7 maanden) nog niet verkocht, dan kun je alsnog van de koop van de kavel afzien. Je dient dan wel een vergoeding te voldoen die kan worden berekend door het rentepercentage (op jaarbasis) (zie voetnoot 1 op pagina 7 en de tijdbalk op pagina 9) te nemen over de koopsom van de kavel gedurende het aantal dagen dat de kavel voor je is gereserveerd (met uitzondering van de eerste maand kosteloze reservering), met een maximum van € 5.000,-.

Dit betekent dat je in totaal 16 maanden (inclusief reserveringsperiode) de tijd krijgt om je huidige woning te verkopen en de bouw van je nieuwe woning voor te bereiden. Je kunt zelf kiezen of je van deze volledige termijn gebruik maakt of al eerder tot de kaveloverdracht over gaat.

De hierboven genoemde termijnen gelden voor 2020 en kunnen worden gewijzigd. Voor de actuele informatie verwijzen wij naar de actuele verkoopvoorwaarden. Die kun je opvragen bij Kaveluitgifte 't Vaneker.

#### 7. Kaveloverdracht

De formele overdracht en de betaling van de kavel vindt plaats bij de notaris. De koop van de kavel is daarna definitief. Je hebt zelf de keuze voor het notariskantoor waar de overdracht dient plaats te vinden. Als je geen voorkeur hebt, kiest Kaveluitgifte 't Vaneker de notaris.

#### 8. Start van de bouw van de woning

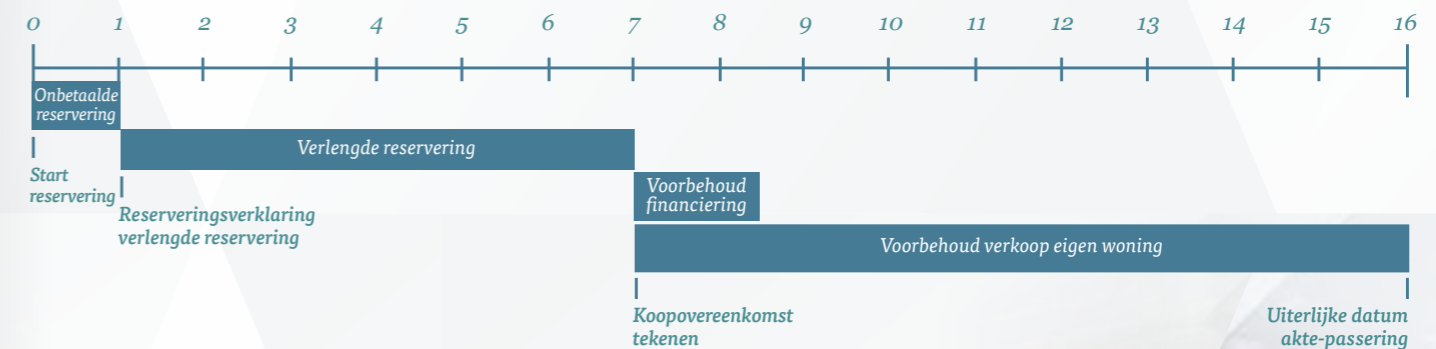
Met de kavel in eigendom en het verkrijgen van de omgevingsvergunning kun je (formeel) starten met de bouw van je woning.

#### 9. Spelregels tijdens de bouw

Met de start van de bouw van je woning, start de uitvoeringsfase ter plaatse. Mogelijk vinden op de locatie meerdere bouwwerkzaamheden tegelijkertijd plaats. Om mogelijke overlast voor omwonenden en medebouwers als gevolg van deze werkzaamheden te beperken zijn spelregels opgesteld waaraan je je als koper binnen 't Vaneker conformeert. Deze spelregels zijn opgenomen in het Bouwplaats-reglement 't Vaneker.

Dit document maakt deel uit van de verkoopovereenkomst. De aangestelde bouwcoördinator heeft de taak en is bevoegd om namens Technology Base/ gemeente Enschede de logistiek en organisatie rondom de bouwplaats(en) te regelen. Voorafgaande aan de bouw van je woning vindt bij de betreffende kavel een intakegesprek met de bouwcoördinator plaats. Het Bouwplaats-reglement is als bijlage 1 (achterin deze technische brochure) opgenomen.

#### Tijdbalk termijnen kavelverkoop (in maanden)



Veel vrijheid in het vertalen van je woonwensen tot een prachtige woning.



# Duurzaam bouwen en wonen

**Zowel bij het bouwen van nieuwe woningen als verbouwen van bestaande woningen speelt duurzaamheid steeds meer een rol. Bij de ontwikkeling van 't Vaneker tot nieuwe woonlocatie was duurzaamheid een belangrijk aspect.**

Toekomstige bewoners van 't Vaneker kunnen dit voortzetten door hun woningen (en gebouwen) zoveel mogelijk te bouwen en te gebruiken met respect voor mens en milieu. Hieronder zullen we op het gebied van duurzaamheid stilstaan bij de onderdelen Energie, Duurzame materialen, Ecologie en Waterhuishouding.

## Energie

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

Er zijn vele mogelijkheden om te besparen op energiegebruik. Dat begint al bij de juiste keuze voor de plek waar de woning op de kavel wordt gerealiseerd, de juiste nokrichting van het dak en/of de keuze voor grote raampartijen op het zuiden. Hierdoor maak je optimaal gebruik van de gratis warmte en het licht van de zon.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning

vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).

Voor meer informatie over de BENG norm is o.a. te vinden op [www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/indicatoren](http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/indicatoren)

Daarnaast kan het gebruik van de juiste (vernieuwende) isolatiematerialen en -technieken het energieverbruik beperken. Ook kan er energie bespaard worden door het toepassen van energiebesparende apparatuur en verlichting. Wanneer je bezig bent met het verlichtingsplan vergeet dan ook de buitenverlichting niet daarin te betrekken. Spaarzaam gebruik van buitenverlichting is ook gunstig voor de fauna in het gebied.

Denk verder aan de mogelijkheden voor het gebruik van duurzame energie. Zonnepanelen en windmolens zijn in het algemeen bekende voorbeelden van middelen die energie opwekken uit duurzame bronnen. Maar er zijn meer mogelijkheden, zoals het gebruiken van de warmte die in de bodem zit (via een warmtepomp).

De bodem kun je eventueel gebruiken 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 het huis. In de zomer kan eventueel



Vleermuizen kasten

koude aan de bodem worden onttrokken om het huis te koelen. Besparingen met dit systeem kunnen oplopen tot ca. 30% (voor verwarmen). Het is tegenwoordig vrij eenvoudig om een woning te bouwen die evenveel energie opwekt als dat ze verbruikt.

## Duurzame materialen

Het gebruik van duurzame en natuurlijke bouwmaterialen maakt ook onderdeel uit van duurzaam bouwen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het hergebruik van sloopmateriaal en het gebruik van hout uit duurzaam beheerde bossen. Een architect kan je helpen bij de keuze voor de juiste duurzame materialen.

## Ecologie

Door het parkachtige karakter met oude lanen, bos-elementen en poelen leeft er veel bijzondere flora en fauna in 't Vaneker. Hier is uitgebreid ecologisch onderzoek naar gedaan. Er is gekeken naar de invloed van bijvoorbeeld woningbouw op de aanwezige flora en fauna. Brengt deze kansen of bedreigingen met zich mee? Er is gekozen om wonen in 't Vaneker zo vorm te geven dat de bedreigingen tot een minimum beperkt en de kansen optimaal benut worden. In 't Vaneker kun je bijvoorbeeld nieuwe poelen voor de kamsalamander aantreffen. Of een kunstmatig ransuilennest. Enkele buitengebruik-gestelde elektriciteitshuisjes worden omgebouwd tot vleermuizenverblijf en bosranden worden "heringericht" zodat ze niet meer bestaan uit een harde, maar juist uit een geleidelijke overgang naar het weiland of de tuin.

Als (toekomstig) bewoner van 't Vaneker kun je helpen om deze dieren te behouden of zelfs hun leefgebied te versterken. De bouw van je nieuwe woning biedt veel kansen om iets extra's te doen voor de natuur, vaak met weinig moeite of extra kosten. Hoe je dat kunt doen, lees je op de volgende pagina's.

## Vleermuizen

Zo kun je onderdak bieden aan vleermuizen zodat je 's avonds ongestoord in je tuin kunt zitten, terwijl vleermuizen muggen en andere ongewenste insecten voor je vangen. Je zult zeker geen last hebben van deze medebewoners; overdag hangen vleermuizen in hun verblijfplaatsen in bijvoorbeeld boomholten. Enkele vleermuissoorten wonen graag in gebouwen. De uitwerpselen van vleermuizen bestaan uit resten van insecten en zijn droog en geurloos. Knagen doen vleermuizen niet, de scherpe tanden worden gebruikt om insecten mee te eten. In 't Vaneker komen meerdere vleermuissoorten voor. Je kunt in of aan je woning verblijfplaatsen creëren voor vleermuizen. Kortweg zijn er drie mogelijkheden:

- Vleermuizenkasten
- Inbouwkasten
- Inclusief-bouwen.

Vleermuizenkasten kun je overal kopen. Je bevestigt ze aan een boom of aan de buitengevel van je woning. Ze zijn, net als vogelnestkasten, te koop in verschillende afmetingen en prijsklassen. Inbouwkasten verdwijnen in de spouw en worden dus in tegenstelling tot een vleermuizenkast niet op de gevel bevestigd (zie illustratie). Inclusief-bouwen is de meest duurzame variant om verblijfplaatsen voor vleermuizen te creëren. Spouwmuren en daklagen worden geschikt gemaakt door bijvoorbeeld het aanbrengen van openstootvoegen, speciale vleermuisstenen of open voegen tussen gevelplaten en muur- en dakdelen.

Deze maatregelen vergen wel enige kennis van het leven van vleermuizen. Wil je hier meer over weten? Neem contact op met de gemeente Enschede via het mailadres [natuuradvies@enschede.nl](mailto:natuuradvies@enschede.nl) of stel je vraag aan een ecologisch adviesbureau.





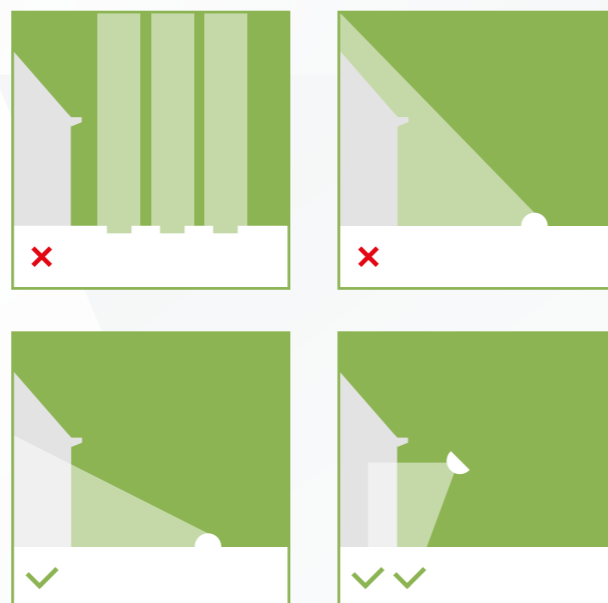
Huismussen kasten

#### De huismus en andere vogels

Huismussen broeden graag onder de eerst rij dakpannen, mits er geen vogelschroot wordt gebruikt waardoor ze daar geen toegang tot hebben. Je kunt natuurlijk ook nestkasten ophangen aan bomen in je tuin of aan de gevel van je woning. Je kunt je huis zelf ook aantrekkelijk maken voor vogels door je dak van bijvoorbeeld sedum te voorzien. En de buitenmuren kun je vergroenen met klimplanten zoals klimop of de geurende kamperfoelie. Misschien lok je met de kamperfoelie wel de zeldzame kleine ijsvogelvlinder in je tuin.

Huismussen horen bij bebouwing, omdat het echte cultuurvolgers zijn. Het gaat echter niet goed met deze vogel in Nederland. In 't Vaneker zijn ze gelukkig op enkele plekken nog te vinden. Er zijn verschillende maatregelen te treffen om de aanwezigheid van huismussen rond je woning te stimuleren:

- Plant wintergroene inheemse bomen of struiken aan, zoals hulst, liguster of klimop.
- Huismussen maken gebruik van nestkasten om in te broeden. Er zijn speciale huismussen kasten verkrijgbaar.
- Daarnaast is het net als bij vleermuizen mogelijk 'inclusief te bouwen' (geschikt houden van de onderste rij dakpannen)
- Natuurlijk is het ook mogelijk om inbouwkasten in de woning aan te brengen. Zie illustratie.



Voorbeelden van buitenverlichting

#### Beperk buitenverlichting

Dieren die 's nachts actief zijn, zoals vleermuizen, uilen, bosmuizen en nachtvlinders houden van een donkere, onverlichte omgeving. Beperk daarom de verlichting van je huis en tuin of gebruik een tijdschakelaar of bewegingsmelder. Laat de lamp naar beneden schijnen en concentreer de verlichting op de plaatsen die verlicht moeten worden, niet de omgeving. Afscherming met beplanting is ook een optie.

#### Gebruik streekeigen vruchtdragende beplanting in de tuin

Door aanplant van bes-, nectarrijke en/of nootdragende soorten als kamperfoelie, hazelaar, lijsterbes en meidoorn vinden bijvoorbeeld vogels meer voedsel. Hierdoor wordt je tuin aantrekkelijk voor hen. Met name inlandse bomen en struiken zijn waardevol voor dieren. Bij exoten als de conifeer en laurier is deze meerwaarde veel beperkter.

#### Schuilen en overwinteren

Snoeiafval, hout of stenen kunnen natuurlijke schuilplekken vormen voor fauna. Kleine zoogdieren, amfibieën en insecten gebruiken deze plekken onder andere om in te overwinteren. Voor insecten is een insectenhotel een soortgelijke oplossing. De insecten vinden hierin een schuilplek of gebruiken deze als nestplaats. Metselbijen bijvoorbeeld, leggen in de kleine holtes een eitje en metselen deze vervolgens dicht. In het voorjaar knagen de inmiddels volwassen bijtjes zich een weg naar buiten. Ook vlinders en lieveheersbeestjes kunnen van deze kasten gebruik maken. Het bevordert de biodiversiteit en het ecologisch evenwicht. Een insectenhotel kun je zelf maken of kopen bij bouw en tuincentra. Ze zijn te krijgen in alle soorten en maten. Het beste resultaat bereik je door het insectenhotel met de voorkant naar het zuiden te plaatsen.

#### De tuin rondom je woning

De inrichting van je tuin biedt veel kansen om iets te doen voor planten en dieren. Naast het gebruik van inheemse bloem- en brijke soorten is het goed om in

je tuin enkele 'rommelhoekjes' te maken. Maak bijvoorbeeld een composthoop of een takkenril, waarin egels, salamanders en kikkers kunnen overwinteren.

Naast algemenere amfibieën als de gewone pad, kleine watersalamander en bastaardkikker komen er in 't Vaneker ook twee zeldzamere amfibieën voor. Het betreffen de kamsalamander en poelkikker. Ze leven beiden in een soortgelijk biotoop; poelen met in de directe omgeving wat ruipte of bos.

Een vijver, of beter nog een poel met een brede oeverzone, biedt naast drinkwater ook ruimte voor deze kikkers, padden en salamanders. Belangrijk daarbij is dat hier geen vis in wordt uitgezet omdat de kikkervisjes dan worden opgegeten.

Gebruik geen gif in je tuin, ook niet om verharding op je kavel onkruid vrij te houden. Het gif doodt namelijk ook veel planten en dieren in de omgeving. Als je toch gif wilt gebruiken, kies dan voor biologisch afbreekbare producten.

#### Meer informatie

Meer informatie vind je op de website van Vogelbescherming Nederland ([www.vogelbescherming.nl](http://www.vogelbescherming.nl)), de Zoogdiervereniging ([www.zoogdiervereniging.nl](http://www.zoogdiervereniging.nl)) en leveranciers van nestkasten zoals Vivara en Waveka. Wil je meer weten over hoe je van een vijver een ideale plek kunt maken voor zeldzamere amfibieën? Neem dan contact op met de gemeente via het mailadres [natuuradvies@enschede.nl](mailto:natuuradvies@enschede.nl) of stel je vraag aan een ecologisch adviesbureau.





### Waterhuishouding

Op 't Vaneker woon je in een groene natuurlijke omgeving op de flanken van het buitengebied. In combinatie met de kenmerkende leemhoudende grond in dit gebied ontstaat een waterrijk gebied, ook op en rond de kavels. Hoe kun je daar als toekomstige bewoner het best mee omgaan? Hieronder vind je een samenvatting van ons advies. In de bijlage hebben we het hele advies voor je op een rij gezet.

#### Waterafvoer op de kavel

Net als bij andere nieuwbouwplannen is duurzaam omgaan met regenwater een belangrijk uitgangspunt. Welke maatregelen nemen Technology Base en de gemeente Enschede en wat kun je als eigenaar van een kavel het beste doen? Daarover vind je meer informatie in de bijlage achterin deze brochure.

Daarnaast kun je via Kaveluitgifte 't Vaneker een gesprek aanvragen met een deskundige van de gemeente Enschede op het gebied van waterhuishouding, om eenmalig toelichting te krijgen over water en aansluitingen op je kavel. Wij adviseren je eigen adviseur (zoals hovenier of tuinarchitect) naar dit gesprek mee te nemen.

#### Situatie 't Vaneker

De situatie qua waterhuishouding verschilt op de kavels van 't Vaneker. Op grote delen binnen 't Vaneker komen in de winter zeer hoge grondwaterstanden voor, mede veroorzaakt door een kleilaag in de bodem. Hierdoor kan water niet goed infiltreren. Voor het bouwen van

je woning en de aanleg van verharding en tuin is het wenselijk om hoge grondwaterstanden te beperken. Technology Base en de gemeente Enschede nemen verschillende maatregelen ten behoeve van de waterhuishouding. Daarnaast is het wenselijk dat je zelf aanvullende maatregelen neemt. Hoe je dit doet, lees je in de bijlage.

Om wateroverlast in je woning zoveel mogelijk te voorkomen zijn er drie mogelijkheden:

- Hoger bouwen;
- Kruipruimte-loos bouwen;
- Drainage rond de woning aanleggen en aansluiten op je kavelsloot.

Als eigenaar ben je zelf verantwoordelijk voor het goed functioneren van de slootjes en zandbanen op/rond je kavel.

#### Waarom zelf regenwater verwerken?

Bij veel huizen stroomt regenwater van het dak en terras snel af via regenpijpen en putjes. In de zomer kan hierdoor de tuin verdrogen. Bovendien ontstaan problemen als sloten in korte tijd te veel regenwater moeten verwerken; het regenwaterriool of de sloot kan dan overbelast raken. Dit gebeurt steeds vaker omdat we met een veranderend klimaat te maken hebben. Maar ook omdat woningeigenaren meer en meer hun tuinen en straatjes betegelen, en regenwater hierdoor nog sneller richting de sloot stroomt. Hoe je zelf regenwater verwerkt op je kavel kun je lezen in de bijlage.

#### Waterberging

Een waterberging in je tuin vangt het regenwater van je dak en terras op. Opvangruimte voor water is nu eenmaal nodig. Tijdens een regenbui loopt deze ruimte vol en zodra de neerslag voorbij is, loopt het opgevangen water langzaam weg. Bijvoorbeeld doordat het de grond in zakt. Zo heeft een tuin met waterberging zijn eigen mini-waterkringloop. Welk type waterbergingen mogelijk zijn in je tuin, hebben we in bijlage 2 voor je uiteengezet.

#### Gedegen voorbereiding: tekenen en berekenen

Als nieuwe eigenaar van een kavel op 't Vaneker wil je natuurlijk een mooie waterberging die ook nog eens goed functioneert. Zorg daarom dat je de oppervlakte van je tuin, de bodemstructuur en de hoeveelheid water die opgevangen moet worden, duidelijk hebt, dan kun je een gedegen plan maken voor je waterberging. Hoe je dit doet, lees je in bijlage 2. Een tuin met waterberging ontwerp je net als een 'gewone' tuin. Met wat voorbereiding kun je het dus zelf doen.

#### Doorlatendheid bodem

Tijdens het bouwrijp maken van je kavel en tijdens het bouwen van je woning kan de doorlatendheid van de bodem op de kavel afnemen. Bij een deel van de kavels is de grond geroerd. Hierdoor is de bodemstructuur verdwenen en kan het water minder goed in de bodem zakken. Door bodemleven en doorworteling zal de bodemstructuur zich na verloop van tijd herstellen. Je kunt zelf redelijk goed vaststellen hoe goed de bodem in je tuin water doorlaat. Dit doe je door de zogenaamde emmerproef; in bijlage 2 lees je hier meer over.

#### Checklist waterhuishouding

Tenslotte hebben we in bijlage 2 Waterhuishouding 't Vaneker, achterin deze brochure, een checklist voor je opgenomen en vind je hier (meer) informatie over hemelwater- en vuilwateraansluiting. Lees deze bijlage dus goed door; zo heb je alle informatie over de waterhuishouding duidelijk bij elkaar.

### Groenboek

We hebben een zo uitgebreid mogelijk antwoord op deze vraag gegeven in de vorm van een Groenboek. Het is een overzicht van wat er de komende vijftien jaren verandert in het prachtige bosgebied 't Vaneker. Er wijzigt veel, maar 't Vaneker zal even groen blijven. Henk Visscher, landschapsarchitect van de gemeente Enschede, neemt je in het boek mee om dit te laten zien.

#### Interesse in het boek?

Heb je interesse in dit boek, dan kun je de digitale versie downloaden op de website. Kopers van een kavel in 't Vaneker krijgen het boek.





# Stimulerings- bijdragen

De stimuleringsbijdragen worden ieder jaar opnieuw vastgesteld. Per jaar wordt bekeken of deze verlengd worden. Vraag de actuele stand van zaken omtrent mogelijke stimuleringsbijdragen na bij Kaveluitgifte 't Vaneker.

## Bouwbegeleidingsbijdrage

Gemeente Enschede stelt zich als doel een hoogwaardig woonmilieu te creëren door middel van het stimuleren van onder architectuur gebouwde woningen. Om de particuliere opdrachtgever in staat te stellen de door Gemeente Enschede gewenste hoogwaardige woning te realiseren is een vergoeding beschikbaar om gebruik te maken van een deskundig bouwbegeleidingsbureau.

Zowel ten aanzien van de selectie van het bouwbegeleidingsbureau als aan de bijdrage zelf is een aantal voorwaarden verbonden. Vraag bij Kaveluitgifte 't Vaneker naar de specifieke voorwaarden. De maximale vergoeding bedraagt € 2.000,-. Dit bedrag is verdeeld over twee fasen:

Fase 1 Vorbereiding	Oriëntatie Architect keuze Schetsontwerp	Bijdrage € 1.250,- incl. BTW
Fase 2 Ontwerp	Definitief Ontwerp Aanbesteding Bouwvergunning	Bijdrage € 750,- incl. BTW
Fase 3 Uitvoering	Directievoering Oplevering bouw	Bijdrage € 0,- incl. BTW

## Bouwkosten calculatie

Optanten voor een kavel in 't Vaneker wordt in de verlengde reserveringsperiode de mogelijkheid geboden om een bouwkosten calculatie op te laten stellen. Het budget hiervoor is € 400,- inclusief btw. Met een bouwbegeleidingscoach wordt een berekening gemaakt van de stichtingskosten (kavel + woning) van de beoogde woning. De bouwkosten calculatie maakt inzichtelijk of de wensen met betrekking tot de beoogde woning passen binnen het beschikbare budget en/of wat haalbaar is. Hierdoor krijg je in een vroegtijdig stadium van de kavelreservering duidelijk of je plannen haalbaar zijn. Daarnaast kun je de bouwkosten calculatie gebruiken voor de bouw van je toekomstige woning en bij je geldverstrekker voor het aanvragen van een hypotheekofferte.

Zowel aan het bouwbegeleidingsbureau als aan de bijdrage zijn een aantal voorwaarden verbonden. Vraag bij Kaveluitgifte 't Vaneker naar de specifieke voorwaarden.

# Overige informatie

**Voor het bouwen van een woning en bijgebouw, het kappen van bepaalde bomen en/of graafwerkzaamheden, heb je een omgevingsvergunning nodig. Hoe gaat dat in zijn werk en waar moet je aan denken?**

## Procedure aanvraag

Over het algemeen doorloop je bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning bij de gemeente Enschede de volgende stappen:

### 1. Aanvraag indienen

De aanvraag die je indient behoort volledig en kwalitatief goed te zijn. Naast een compleet ingevuld aanvraagformulier dien je ook een bouwplan (tekeningen en bouwbesluitberekeningen) aan te leveren. Daarnaast adviseren wij je om een afwateringsplan toe te voegen betreffende het hemelwater dat van je kavel afkomt. De aanvraag moet digitaal ingestuurd worden via het online omgevingsloket ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)). Omdat de aanvraag van een omgevingsvergunning geen alledaagse bezigheid is, raden wij je aan om hiervoor een deskundige in de arm te nemen. Bijvoorbeeld een architect of een bouwadviesbureau. Binnen enkele dagen na het indienen van de aanvraag ontvang je hiervan een ontvangstbevestiging.

### 2. Aanvraag check

De gemeente beoordeelt allereerst of de aanvraag duidelijk en volledig genoeg is om inhoudelijk te kunnen beoordelen. Als er gegevens ontbreken, krijg je het verzoek om deze gegevens alsnog aan te leveren.

### 3. Beoordeling bouwplan

De gemeente toetst vervolgens of je bouwplan past binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, het bouwbesluit en de bouwverordening. De stadsbouwmeester toetst aan de hand van het beeldkwaliteitsplan of je bouwplan past binnen de gestelde ruimtelijke kwaliteit. Om verrassingen tijdens de formele toets te voorkomen adviseren we je dan ook om het ontwerp bouwplan in de schetsontwerpfase voor het indienen van de formele omgevingsvergunning al te laten beoordelen door de stadsbouwmeester.

### 4. Verlenen vergunning

Wordt jouw bouwplan positief beoordeeld, dan wordt de omgevingsvergunning binnen 8 weken verleend. Als blijkt dat het bouwplan niet voldoet aan één van de bovengenoemde aspecten, dan krijg je de mogelijkheid het ingediende plan aan te passen.

## Technische kwaliteit van de kavel

### Beeldkwaliteitsplan

't Vaneker biedt je als nieuwe bewoner veel vrijheden om je droomhuis te bouwen. In het beeldkwaliteitsplan staan de spelregels waar je je bij het ontwerp van je huis aan dient te houden. We adviseren deze brochure en het kavelpaspoort samen met het beeldkwaliteitsplan mee te nemen naar de architect die je droomhuis gaat ontwerpen. Je vindt het beeldkwaliteitsplan op de website [www.vaneker.nl](http://www.vaneker.nl).

Het totale aanbod aan kavels en bestaande gebouwen (historisch erfgoed) in 't Vaneker wordt onderverdeeld in vijf verschillende woonmilieus, te weten; landhuizen, villa's, landelijk wonen, parkwonen en historisch erfgoed. Het betreffende woonmilieu en de mate van beeldregie is gerelateerd aan de grootte van de kavel en de ligging binnen het plangebied. Per woonmilieu worden de identiteit van het deelgebied, de essentie van het welstandsbeleid en de criteria omschreven. Ter ondersteuning worden in het beeldkwaliteitsplan ook nog de meest belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het bestemmingsplan verbeeld. Het beeldkwaliteitsplan (bkp) biedt meer ruimte dan de bestaande welstandsnota.

### Beroep of bedrijf aan huis

Op 't Vaneker is het mogelijk een beroep of bedrijf in of bij de woning uit te oefenen, mits de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt. Daarnaast dient degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning te zijn. In het bestemmingsplan staan de mogelijkheden en de van toepassing zijnde categorieën weergegeven. Voor meer informatie met betrekking tot de bestemming en de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden, verwijzen we je naar het vigerende bestemmingsplan. Je kunt dit vinden op de website [www.ruimtelijkeplannen.enschede.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.enschede.nl).

### Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden en restricties van een perceel/gebied opgenomen. Een greep uit de meest van belang zijnde mogelijkheden en restricties hebben we opgenomen op de kavelpaspoorten. Dit geeft op een snelle manier inzicht in de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel. Het blijft echter van belang ook het bestemmingsplan zelf te raadplegen om zo de exacte regels te achterhalen en te kunnen toepassen.

Je vindt het bestemmingsplan 't Vaneker op [www.ruimtelijkeplannen.enschede.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.enschede.nl).

### Bouwbesluit

In het bouwbesluit staan eisen waaraan je bouwplan moet voldoen.

Hierbij moet je denken aan:

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

Aan de hand van berekeningen moet je aantonen dat je bouwplan aan de gestelde eisen voldoet.

### Bouwrijp

De kavels worden bouwrijp geleverd, inclusief glasvezelnetwerk. Dit betekent dat de kavels kunnen worden aangesloten op het vuilwaterriool en de nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit en glasvezel t.b.v. dataverkeer).

### Bodemgesteldheid

De bodemgesteldheid van de kavels in 't Vaneker is zeer divers en derhalve ook de toegepaste funderingsmethoden. Het sonderingsonderzoek zal uitwijzen hoe de grond op de kavel is opgebouwd op de locatie waar je wenst te bouwen.

### Context van het gebied: erfachtige ruimte

Bijzonder is de positionering in het landschap. Er zijn geen tuinen, maar alle gebouwen staan op een erfachtige ruimte, vrij in het landschap. In de huidige stedenbouwkundige voorstellen is geprobeerd deze relatie tussen gebouwen en landschap te behouden: het landschap loopt tot aan de gevel. Daarmee worden de zichtlijnen door het park en vanuit het park op de woningen behouden.

## Groenstrook/houtwal en bomen

Alle bomen in de openbare ruimte op 't Vaneker zijn/ worden eigendom van de gemeente Enschede. Deze zijn voorzien van een VTA (Visual Tree-Assesment) en hebben een basis-onderhoudsbeurt gehad met betrekking tot veiligheid. De bomen op de kavels hebben geen VTA. Wel hebben deze een onderhoudsbeurt gehad met betrekking tot veiligheid. Hierbij zijn alleen grotere takken die een directe bedreiging vormen verwijderd. De (toekomstige) eigenaren dienen zelf in aanvullend onderhoud te voorzien. Op het kavelpaspoort staan de beschermde/monumentale bomen opgenomen. Deze bomen mogen niet worden verwijderd en daarvoor zal ook geen omgevingsvergunning (voorheen kapvergunning) worden afgegeven. De andere bomen op de kavel zijn omgevingsvergunning plichtig en mogen dus alleen worden verwijderd indien de vergunning daarvoor is verstrekt. Ook de bebouwing mag niet ten koste gaan van de beschermde bomen.

## Grondafvoer

De gemeente Enschede is niet verantwoordelijk voor de afvoer en kosten van eventueel overtollige grond op de kavel. De kosten van afvoer van grond maken onderdeel uit van de gebruikelijke bouwactiviteiten en bijbehorende kosten van jouw bouwplan.

In de kavelreservering wordt aangegeven dat de grond op de kavel geschikt is voor woningbouw. Dit betekent echter niet dat eventueel overtollige grond zomaar afgevoerd mag worden buiten het plangebied. Herkeuring van de af te voeren grond buiten het plangebied is verplicht in het kader van het bouwstoffenbesluit. Volgens het bouwstoffenbesluit moet de transporteur van de af te voeren grond te allen tijde de oorsprong en de kwaliteit kunnen aantonen. In hoeverre er daadwerkelijk grond op de kavel overblijft is afhankelijk van het bouwplan. Bijvoorbeeld het wel of niet realiseren van een kelder en de wijze van fundering zijn van invloed op de grondbalans op de kavel. Bij de kostenraming moet je in ieder geval rekening houden met de extra kosten voor de eventuele afvoer van de overtollige grond en de herkeuring hiervan.

## Inritten (openbaar gebied)

Alle kavels zijn bereikbaar via één inrit vanaf de openbare weg. De locatie van de inrit voor de kavels is, in afstemming met Technology Base/gemeente Enschede, door koper zelf te bepalen. De inrit wordt tot aan de kavelsgrens aangelegd en is maximaal 5 meter breed. Als de situatie terplekke daar aanleiding toe geeft, kan er

in overleg afgeweken worden van de maximale maatvoering. De Bouwcoördinator, zie het Bouwplaatsreglement 't Vaneker in bijlage 1 achterin deze brochure, kan toestemming verlenen tot het tijdelijk verbreden of verplaatsen van de toegang tot de kavels (i.v.m. bouwverkeer). De plaatsbepaling van de uitweg wordt door de gemeente mede afhankelijk gesteld van de ter plaatse aanwezige bomen. Voor het verkrijgen van een uitweg dient een aanvraag omgevingsvergunning ingediend te worden bij de afdeling Vergunningen. Dit kan gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor het bouwen.

## Kosten aankoop kadastraal perceel

De koper betaalt bij het passeren van de akte van levering bij de notaris, tezamen met de koopsom van het perceel, totaal € 760,-\* aan kadastrale kosten. Hiervan betaalt u € 100,-\* aan Technology Base/gemeente Enschede bij eigendomsoverdracht en € 660,-\* aan het Kadaster. Het kadaster komt achteraf nog de kavelgrenzen definitief inmeten.

## Maaiveldhoogte

De maaiveldhoogtes worden na het bouwrijp maken van de kavels aangegeven door de gemeente Enschede.

## Nutsvoorzieningen

Op 't Vaneker is een hoofdnetwerk voor Water, Elektra en Glasvezel (data) aanwezig. Dit netwerk ligt in openbaar gebied. Iedere koper (vaak via de bouwaannemer) dient zelf een aanvraag voor een (bouw) aansluiting te doen. Tegenwoordig worden kabels en leidingen voor elektra, water en telecom gecombineerd aangelegd. Een aanvraag voor deze aansluitingen hoeft je maar één keer te doen. Je kunt deze aanvraag indienen via [mijnaansluiting.nl](http://mijnaansluiting.nl).

Je betaalt voor de aanleg van Water en Elektra een standaardtarief afhankelijk van de omvang van de aansluiting plus een opslag per m1 voor grotere afstanden dan 25m. Gerekend vanaf het hart van de weg tot aan de meterkast.

\* Deze bedragen zijn in 2021 vastgesteld, maar kunnen wijzigen. Voor actuele informatie hieromtrent verwijzen we naar de actuele verkoopvoorwaarden.

## Aansluitkosten elektriciteit

Informatie over de kosten van een nieuwe aansluiting op het gas- en elektriciteitsnet van Enexis kunt je vinden op: <https://www.enexis.nl/consument/aansluiting-en-meter/tarief/kosten-werkzaamheden-aansluiting-of-meter>. Deze aansluitingen kunnen worden aangevraagd via [www.mijnaansluitingen.nl](http://www.mijnaansluitingen.nl).

## Aansluitkosten water

Informatie over de kosten van een nieuwe wateraansluiting kunt je vinden op: <https://www.vitens.nl/tarieven-en-voorwaarden>. Ook deze aansluiting kan worden aangevraagd via [www.mijnaansluitingen.nl](http://www.mijnaansluitingen.nl).

## Aansluitkosten telefonie, televisie en internet

't Vaneker wordt voorzien van glasvezel. Iedere woning heeft de mogelijkheid tot aansluiting op dit netwerk voor televisie, internet en telefonie. Je dient zelf, indien gewenst, de aansluiting op het glasvezelnetwerk aan te vragen bij KPN / Reggfiber.

De aansluitkosten op glasvezel bedragen circa € 2000,-. Meer informatie kun je vinden op [www.eindelijkglasvezel.nl/nieuwbouw](http://www.eindelijkglasvezel.nl/nieuwbouw) of vraag het aan de glasvezeladviseur. De aanvraag voor een aansluiting op het aanwezige glasvezelnetwerk, kun je gecombineerd doen met de aanvraag voor de aansluiting op Gas, Water en Elektra, via [www.mijnaansluitingen.nl](http://www.mijnaansluitingen.nl).

Wij willen je erop attenderen dat de aanleg van nutsvoorzieningen (zoals water, elektra en telefoon) geen onderdeel uitmaakt van het bouwrijp maken zoals door de gemeente uitgevoerd wordt.

Bij welke leverancier je een abonnement afsluit of diensten afneemt is vrij en kun je als koper naar eigen inzicht regelen. De kosten van een abonnement of af te nemen diensten is uiteraard voor eigen rekening.

## Aansluitkosten op gemeentelijk riool

De aansluitkosten op het gemeentelijk riool worden berekend op basis van de reële kosten. Je kunt hiervoor een offerte aanvragen via het digitale loket van de Gemeente Enschede: [www.enschede.nl](http://www.enschede.nl). Je ontvangt dan een vrijblijvende offerte. Wij attenderen je erop de uitweg en rioolaansluiting in een vroegtijdig stadium aan te vragen. De kosten die gemoeid zijn met uitweg(en) en aansluitingen zijn voor rekening van koper.

## Parkeren

Per woning moeten minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd worden. Er worden geen parkeerplaatsen in het openbare gebied aangelegd.

### Peilhoogte woning

De gemeente geeft een advies-peilhoogte af voor de woning. Je wordt dringend geadviseerd hieraan te voldoen. Indien je desondanks afwijkt van dit advies wijzen wij je er op dat eventueel problemen kunnen ontstaan bij bijvoorbeeld de aansluiting van je kavel op de openbare ruimte.

### Reservelijst

Je kunt je inschrijven op de reservelijst als de kavel van je voorkeur al is gereserveerd door iemand anders. We hanteren de reservelijst als iemand van zijn reservering afziet. De vrijgekomen kavel wordt dan als eerste aangeboden aan de persoon die bovenaan de reservelijst van die betreffende kavel staat.

### Situering van de woning op de kavel

Bij de situering van de woning op de kavel spelen meerdere factoren een rol. Belangrijk om mee te nemen in de keuze:

- Waterhuishouding;
- Het regenwater moet weg kunnen, ook in de toekomst. Enige afstand tot sloot en/of drainage is verstandig;
- Plek van de inrit (en de huisaansluitingen);
- De aanwezigheid van eventuele bomen;
- Monumentale bomen moeten worden gehandhaafd, de overige bij voorkeur ook;
- Bouwvlak, zoals op het kavelpaspoort opgenomen.

### Sloten (begrenzing, instandhouding en schouwplicht)

De aanwezige sloten op de kavel zijn eigendom van de kaveleigenaar en daarmee valt het toekomstige onderhoud ook onder de verantwoordelijkheid van de kaveleigenaar. De sloten die in het openbaar gebied liggen zijn/komen in eigendom van de gemeente Enschede die derhalve zal zorgdragen voor het onderhoud en de instandhouding hiervan.

### Sonderingsonderzoek

Een sonderingsonderzoek is een onderzoek naar het draagvermogen van de grond en is nodig om te bepalen hoe de woning gefundeerd dient te worden. Dit onderzoek dienen de kopers zelf uit te laten voeren.

### Staat van oplevering

Op het aangeboden bouwterrein kunnen tijdens het bouwrijp maken werkzaamheden zijn of worden uitgevoerd van verschillende aard. Behoudens de aanwezigheid van omstandigheden waardoor de grond in redelijkheid niet geschikt moet worden geacht voor bebouwing, stelt Technology Base/de gemeente Enschede zich op voorhand niet aansprakelijk voor mogelijk te maken kosten met betrekking tot de bodemgesteldheid, de draagkracht en de hoogte van de grond. Het is noodzakelijk vooraf de draagkracht van de grond door middel van een sondering te laten onderzoeken.

### Uitzetten van de kavel

Op de kavel worden de grenzen door de gemeente Enschede met piketten in het terrein aangeduid. Dit gebeurt meestal nadat de kavel geleverd is en de start bouwdatum door de aannemer is gemeld. De kavel zal slechts één keer kosteloos worden uitgezet. Houdt er rekening mee dat de afhandeling van het verzoek tot uitzetting van de kavel circa 5 werkdagen in beslag zal nemen. Het uitzetten van de kavel gebeurt in de meeste gevallen op aanvraag van de aannemer bij het handhavingloket van de gemeente Enschede.

### Vloerpeil (advies)

Het vloerpeil van de woning is afhankelijk van een aantal factoren. Onder andere de plek op de kavel, de waterhuishouding en architectuur/beeld is van belang. Je leest hierover meer in bijlage 2 Waterhuishouding, achterin deze brochure. De koper moet eventuele overtollige grond zelf afvoeren of op eigen grond verwerken. De eventuele kosten voor afvoer van grond maken onderdeel uit van de gebruikelijke bouwactiviteiten en bijbehorende kosten van je bouwplan.

### Welstand in 't Vaneker

Vind je het belangrijk dat een huis leeft en karakter heeft? Hou je van authentieke elementen, robuuste materialen en bijzondere details? Dan is 't Vaneker precies wat je wilt. Natuurlijk moet het huis ook voorzien zijn van alle huidige gemakken en eigentijds comfort bieden. Er moet genoeg ruimte zijn om rustig te werken of je terug te trekken. Het moet een fijne plek voor kinderen of kleinkinderen zijn. Het ontwerpen van een woning vergt, afhankelijk van je woonwensen, creativiteit en tijd. Wij leggen je graag uit hoe de stadsbouwmeester je kan begeleiden naar een eigentijdse, comfortabele woning.

### Stadsbouwmeester: begeleiding en supervisor

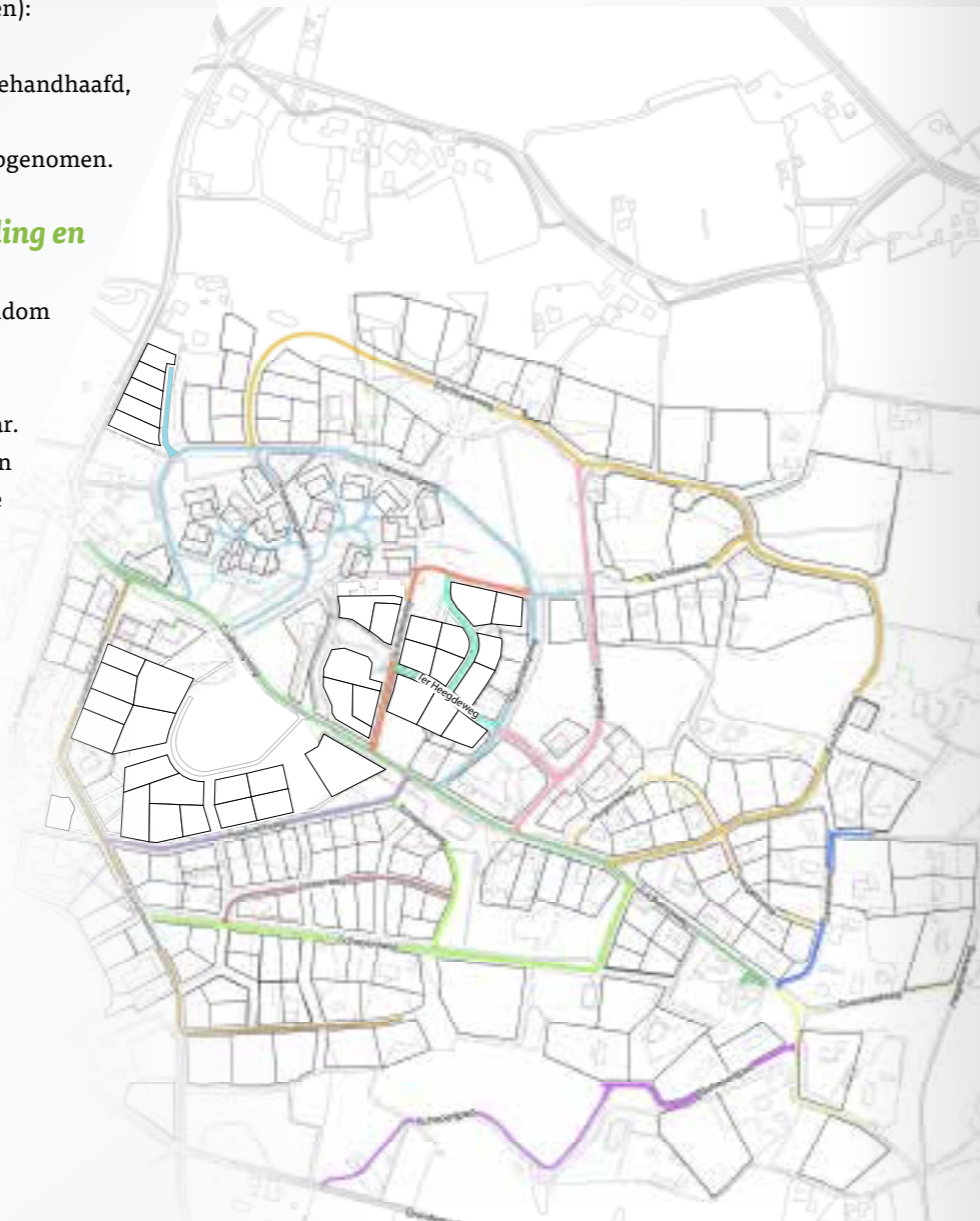
Voor de nieuwbouw- en verbouwprojecten in 't Vaneker is de stadsbouwmeester als supervisor aangewezen. Hij beoordeelt bij de definitieve indiening van de plannen deze vanuit welstandsperspectief. Ook kun je in een vroeg stadium in gesprek met de stadsbouwmeester zodat hij je adviseert over de afstemming tussen locatie, woonwensen en architectuur. Tevens kan hij je begeleiden in de planvorming. Op verzoek vinden gedurende het ontwerptraject een of meerdere gesprekken plaats. Wanneer het plan aan alle beoogde wensen voldoet, kan het worden ingediend voor een omgevingsvergunningaanvraag.

### Toetsingscriteria

Bij het ontwerp zijn aan de hand van bovengenoemde context van het gebied de volgende aandachtspunten van belang:

- Toegepaste kleuren en materiaalgebruik vormen een rustig en natuurlijk palet.
- Erfafscheidingen zijn van hoge esthetische kwaliteit en dragen bij aan de groene kwaliteit van 't Vaneker.
- Een sterke relatie tussen het landschap en de woning levert een interessant perspectief.

### Straatnamenkaart 't Vaneker



# Bijlage 1 – Bouwplaatsreglement

## Spelregels Werken in 't Vaneker

### 1. Algemeen

De opgestelde regels zijn bedoeld om de mogelijke overlast voor omwonenden en bedrijven als gevolg van de werkzaamheden zoveel mogelijk te beperken en schade te voorkomen.

Kopers dienen deze regels door te sturen naar hun aannemers en leveranciers. Overal waar in dit document de term "Koper" staat vermeld wordt bedoeld kopers van vrije kavels en bestaande panden.

#### 1.1 Bouwcoördinator

Op 't Vaneker is namens Technology Base/gemeente Enschede een Bouwcoördinator aangesteld. Deze persoon heeft de taak en is bevoegd om namens Technology Base de logistiek en de organisatie rondom de bouwplaats te regelen.

Hij voert hierover overleg met betrokken partijen.

Hij behartigt de belangen van alle partijen die op één of andere manier binnen 't Vaneker aanwezig zijn.

De bouwcoördinator draagt zorg voor de afstemming van werkzaamheden tijdens de realisatie van opstellen en werkzaamheden in het toekomstige openbaar gebied.

De bouwcoördinator heeft o.a. de volgende taken:

- Afstemmen bouwverkeer en eventueel routing aanpassen
- Advisering inzake bouwplaatsinrichting
- Toezien op grondstromen

- Bevoegd om indien nodig afstemmingsoverleg in te plannen
- Beheer en onderhoud van (toekomstig) openbaar gebied
- Constateren van schades en organiseren van herstel hiervan in het openbaar gebied
- Treffen van maatregelen indien veiligheid en gezondheid in gevaar dreigen te komen (door zowel bouwgerelateerde bedrijven als derden)

Aanwijzingen van de bouwcoördinator tijdens de realisatie van werkzaamheden dienen terstond te worden opgevolgd. De door de bouwcoördinator te maken kosten t.b.v. het niet-regulier onderhoud, herstel van schades e.d. komen ten laste van de veroorzaker. Overleg vindt in eerste instantie plaats met de bouwcoördinator.

#### 1.2 Startoverleg

Het eerste overleg met de bouwcoördinator is het startoverleg bouwplaats, ongeveer 4 weken voor de werkelijke start. Koper zorgt ervoor dat de (hoofd)aannemer of bouwer hierbij aanwezig is. Naast een kennismaking worden de spelregels doorgenomen en wordt de kavel / bouwplaats besproken en dient dit reglement door koper en de hoofdaannemer te worden ondertekend. Een onderdeel van dit overleg is een bezoek ter plaatse.

#### 1.3 Werktijden

Het is zonder toestemming van de bouwcoördinator niet toegestaan overlast veroorzakende werkzaamheden uit te voeren vóór 07.00 uur en na 19.00 uur. Voorgenomen werkzaamheden in weekeinden, op feestdagen en tussen 19.00 uur en 07.00 uur dienen ruim vooraf (minimaal 5 kalenderdagen) gemeld te worden bij de bouwcoördinator. Deze kan overlastbeperkende maatregelen verlangen voor rekening van verzoeker.

Heiwerkzaamheden mogen slechts plaatsvinden tussen 07.00 uur en 19.00 uur. Heiwerkzaamheden buiten de toegestane tijd kunnen alleen na schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Enschede plaatsvinden.

### 2. Wegen - Bouwverkeer- Personeelsverkeer - Bewonersverkeer - bereikbaarheid - levering van materialen

#### 2.1 Wegen

De bestaande wegen in het 't Vaneker zijn uitgevoerd als onverharde, halfverharde en verharde wegen.

Gebruiker dient zelf, indien van toepassing, de bestaande wegenstructuur te beschermen tegen schades door toedoen van bouwverkeer. Eventuele maatregelen worden in overleg met de bouwcoördinator bepaald.

Wegen en openbare groenvoorzieningen dienen te allen tijde vrij te worden gehouden van bouwmaterialen en materieel en op/langs de openbare weg geparkeerde auto's mogen de doorgang niet belemmeren.

#### 2.2 Route bouwverkeer

Technology Base heeft voor bouwverkeer met als bestemming het plan 't Vaneker de volgende route vastgesteld: Weerselosestraat – Vergertweg – Lonnekerveldweg – Vargershuizenweg – Zuidkampweg. De Kopers, aannemers en leveranciers zijn eraan gehouden de aangewezen routes voor het bouwverkeer te volgen. Zij instrueren alle aannemers, onderaannemers en leveranciers over de bouwroutes en de regelgeving in deze.

Voorstellen ten aanzien van verkeersmaatregelen en bouwlogistiek worden aan de Bouwcoördinator aangeleverd. Het is verboden om bouwverkeer via een andere route te laten rijden dan de door de bouwcoördinator aangegeven routes. Op de wegen zijn de regels van de Wegenverkeerswet van kracht. Bij calamiteiten of ongelukken dient direct de politie te worden ingeschakeld.

De routing kan onder andere door de volgende oorzaken in overleg en na akkoord van de bouwcoördinator worden gewijzigd:

- bevoegd gezag;
- hulpinstanties;
- reeds aanwezige bewoners;
- veiligheid;
- verkeersmaatregelen (binnen of buiten 't Vaneker)
- (civieltechnische) werkzaamheden aan bestaande wegen, riolering, groen en kabels & leidingen (nutsvoorzieningen);
- explosieven;
- calamiteiten.

Koper, aannemer en leverancier dienen zich te houden aan de door de bouwcoördinator aangegeven routing van het bouwverkeer.

Het is niet toegestaan de wegen te gebruiken voor (tijdelijke) opslag van (bouw)materiaal en (bouw) materieel. Het is niet toegestaan om met bouwverkeer gebruik te maken van de Hegeboerweg, Stegenkampweg, Overmaatweg en een deel van de Zuidkampweg. Schade die hierdoor ontstaat zal namens de bouwcoördinator worden hersteld en de kosten worden verhaald op de Koper.

#### 2.3 Bereikbaarheid – Levering van materialen en civieltechnische/ infrastructurele werken

Wegen mogen alleen na vroegtijdige melding en toestemming van de bouwcoördinator worden gebruikt voor laden en/of lossen en (tijdelijke) opslag van materialen. Afstemming vindt plaats in goed overleg.

#### 2.4 Werkterrein

Het werkterrein is de eigen kavel. Alle opslag, laden/ lossen, keten, containers en parkeren dient plaats te vinden op de eigen kavel.

### 3. Bouwplaats

#### 3.1 Gebruik van riolering

De aanwezige vuilwaterriolering kan eventueel gebruikt worden voor aansluiting van keten na aanvraag bij en akkoord van de bouwcoördinator. Het is de verantwoordelijkheid van de Koper om bij de start van de bouwactiviteiten bij de bouwcoördinator te informeren of het rioleringsstelsel kan worden gebruikt.

De aansluiting dient na beëindigen van het gebruik conform de eisen door Koper te worden verwijderd. De kosten van aansluiting en verwijdering zijn voor rekening van Koper. Indien tijdens de bouw schade aan en/of verstoppingen in het riool ontstaan dienen deze direct aan de bouwcoördinator te worden gemeld. De bouwcoördinator zal de schade en/of verstoppingen laten verhelpen waarbij de kosten in rekening worden gebracht bij Koper.

#### 3.2 Nutsleidingen

Tijdelijke aansluitingen op nutsvoorzieningen dienen zelf door koper te worden georganiseerd met de betreffende nutsbedrijven. Bouwaansluitingen dienen vroegtijdig door de Koper bij de betrokken nutsbedrijven te worden aangevraagd en dienen te voldoen aan de geldende voorwaarden en voorschriften. De kosten van de aanvraag, realisatie, gebruik en verwijdering van deze voorzieningen komen ten laste van de Koper.



### 3.3 Watergangen

De watergangen dienen tevens voor de afwatering van hemelwater van 't Vaneker. Indien een bouwkegel grenst aan een watergang dient Koper hiermee rekening te houden. Indien door één van de kopers (of zijn (onder)aannemers) afval in de watergang terecht komt, dient dit door de koper of diens aannemer te worden verwijderd. Zo niet, dan zal het namens de bouwcoördinator worden verwijderd. De kosten worden in rekening gebracht bij Koper. Indien het profiel van de watergang door de Koper wordt verstoord dient deze door de Koper te worden hersteld. Indien door de verstoring de veiligheid of het functioneren van de watergang in gevaar komt gebeurt het herstel namens de bouwcoördinator, waarbij de kosten worden verhaald op de Koper.

## 4. Beschermen bestaande elementen in of om 't Vaneker

### 4.1 Bescherming bestaande elementen algemeen

Bestaande elementen, bomen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verhardingen c.a. welke dienen te worden gespaard en/of in functie blijven, dienen door Koper te worden gerespecteerd en dienen op eerste aanwijzing van de bouwcoördinator door Koper beschermd te worden conform de regels van de bomenposter 'Boombescherming op bouwlocaties'. Deze is te bestellen bij Stadswerk (info@stadswerk.nl).

### 4.2 Aanwezige nutsleidingen

Koper is verplicht de aanwezige nutsvoorzieningen in en om 't Vaneker te respecteren en eventueel te beschermen. De Koper dient bekend te zijn met de plaatselijk geldende voorschriften van de nutsbedrijven. De Koper dient het onbeschadigd functioneren van alle kabels en leidingen te garanderen. Koper is volledig aansprakelijk voor de schade veroorzaakt door werkzaamheden die namens hem of in zijn opdracht zijn uitgevoerd.

### 4.3 Flora & Fauna

Koper is verplicht zich te houden aan de geldende wetgeving t.a.v. Flora & Fauna.

### 4.4 Bewoners

De Koper dient rekening te houden met de bestaande bebouwing en de daarbij horende ontsluitingen. Koper dient overlast naar de bestaande bebouwing en de bewoners/ gebruikers tot een minimum te beperken. Op eerste aanwijzing van de bouwcoördinator dient Koper de overlast veroorzakende werkzaamheden aan te passen c.q. te staken en/of noodzakelijke maatregelen ter voorkoming van overlast uit te voeren

## 5. Bijzonderheden en vondsten

Het gebied is uitgebreid en zo zorgvuldig mogelijk onderzocht op milieuhygiëne, explosieven en resten van gesloopte panden. Dat laat onverlet dat er puinresten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Mocht dit grote (hoeveelheden) funderingsresten of kabels en leidingen betreffen, dan kan de Koper contact opnemen met de bouwcoördinator. Hij laat dit inspecteren en zal zo nodig over gaan tot verwijdering.

# Bijlage 2 - Waterhuishouding 't Vaneker

## Verwerken van water in de tuin

### Situatie 't Vaneker

Het nieuwbouwplan 't Vaneker ligt net buiten de stadsrand van Enschede Noord. Wonen in 't Vaneker betekent wonen midden in een prachtige natuur waar flora, fauna en water al decennialang regeert. Door de aanwezigheid van oude bomen en beplantingen en de ligging op de flanken van het natuurgebied komen hier bijzondere en zeldzame diersoorten voor. In combinatie met de kenmerkende leembodem in dit gebied ontstaat er ook nog eens een waterrijk gebied, ook op en rond de kavels. Hoe kun je daar als toekomstige bewoner, het best mee omgaan? Wij geven je in deze bijlage alle informatie.

### Waterafvoer op de kavel

In het kader van bouwrijp maken wordt binnen het plan een nieuwe riool- en slotenstructuur aangelegd. Afvalwater gaat via het vuilwaterriool naar de rioolwaterzuivering van Enschede. Op de aanwezige slotenstructuur kun je overvloedig schoon water (noodoverlaat waterberging en eventueel drainage) aansluiten. Je kunt via de internetsite van de Gemeente Enschede een aansluiting aanvragen voor het vuilwaterriool en de sloot. Het aansluitpunt dat de gemeente Enschede voor je aanbrengt komt op ca. 70-80 cm onder het maaiveld ter hoogte van de perceelgrens. Wij adviseren om eerst het aansluitpunt aan te laten leggen en pas daarna de voorzieningen op eigen terrein, ter voorkoming dat het later niet goed aansluit qua hoogte of locatie.

Sinds een aantal jaren meten we de grondwaterstanden in 't Vaneker. In natte perioden kan in natte gebieden het grondwater incidenteel nabij het maaiveld staan, in droge perioden zakt het grondwater tot één a twee meter beneden maaiveld. In het kader van het bouwrijp maken is de grond geroerd. Hierdoor is de natuurlijke bodemstructuur tijdelijk verdwenen en kan regenwater minder goed in de bodem infiltreren. Drainage verbetert de afvoer van slecht infiltrerend regenwater.

Om water in de kruipruimte geheel te voorkomen kun je zonder kruipruimte bouwen. In dat geval hoef je enkel de woning wat hoger in de omgeving te bouwen. De uitkomende grond van de bouwput gebruik je om het

hoogteverschil rond de woning op te vangen. Bouw je met kruipruimte dan adviseren wij om niet alleen hoger te bouwen maar aanvullend ook drainage op de kavel aan te leggen en deze, voorzien van een terugslagklep, aan te sluiten op de sloot. Het is goed mogelijk om de drainage te combineren met de bergingsvoorziening (zie voorbeelden bergingsvoorzieningen).

Net als bij andere nieuwbouwplannen is duurzaam omgaan met regenwater een belangrijk uitgangspunt. Maar hoe kun je dit als eigenaar van een kavel het beste doen? Onderstaande afbeelding geeft het principe van duurzaam omgaan met regenwater weer:

1. Als eerste probeer je het regenwater te infiltreren.



2. Als dat niet (voldoende) lukt kun je het regenwater afvoeren naar een waterberging op de kavel.  
3. Vanuit de waterberging kan je het water infiltreren of via een noodoverlaat afvoeren naar de sloot van de gemeente.

Met de informatie in deze brochure kun je zelf invulling geven aan het duurzaam omgaan met regenwater op de kavel. Daarnaast krijg je de mogelijkheid voor een eenmalige toelichting over water en aansluitingen op de kavel. Wij adviseren je adviseur dan mee te nemen.

### Waarom zelf regenwater verwerken?

Bij veel huizen stroomt regenwater van het dak en terras snel af via regenpijpen en putjes. In de zomer kan hierdoor de tuin verdrogen. Bovendien ontstaan problemen als sloten in korte tijd te veel regenwater moeten verwerken: het regenwaterriool of de sloot kan overbelast raken. Dat gebeurt steeds vaker omdat we met een veranderend klimaat te maken hebben. Maar ook omdat woningeigenaren meer en meer hun tuinen en straatjes



betegelen, en regenwater hierdoor nog sneller richting de sloot stroomt.

Natuurlijk is je tuin maar een klein stukje van het gehele watersysteem, maar als veel tuinen regenwater verwerken, helpt dat wel degelijk.

*Hoe verwerk je zelf regenwater op je kavel?*

- Leg je tuin niet dicht met tegels, maar behoud ruime borders, delen met gras of grind, zodat het water in de bodem zakt;
- Maak ruimte voor waterberging in je tuin;
- Het is verstandig een 'noodoverlaat' in te bouwen. Dit houdt in dat het teveel aan water naar het schoon waterriool stroomt. Bijvoorbeeld via een goot of put in de bestrating.

### Waterberging

Waterberging in je tuin vangt het regenwater van je dak en terras op. Opvangruimte voor water is nu eenmaal nodig. Tijdens een regenbui loopt deze ruimte vol en zodra de neerslag voorbij is, loopt het opgevangen water langzaam weg. Bijvoorbeeld doordat het de grond in zakt. Zo heeft een tuin met waterberging zijn eigen mini-waterkringloop.

In de meeste tuinen kan een voorziening voor waterberging worden aangelegd. Maar dat is niet bij alle tuinen even eenvoudig. Allereerst moet er voldoende ruimte zijn om het regenwater op te vangen. Ook moet het water weer kunnen wegllopen. En natuurlijk mag er geen wateroverlast ontstaan. Ook niet bij een heel hevige regenbui. Vaak kun je prima zelf aan de slag met een waterbergende tuin. Soms is het handiger om een deskundige in te schakelen voor gedegen advies maar ook zodat het er uiteindelijk mooi uitziet. Welke type waterbergingen zijn mogelijk in je tuin? We schetsen je hieronder een aantal voorbeelden:

#### Regentonnen

Regenwater is prachtig gietwater, dus vang het op! Maar voor de waterberging in je tuin is een regenton minder geschikt. Je hebt namelijk 'lege' ruimte nodig om water te bergen. Dat kan een vijver zijn waarvan het peil kan stijgen of lege bak.

#### Vijvers

Een vijver moet voldoende diepte hebben om niet uit te drogen en niet te snel te bevriezen. Voor de opvang van regenwater doet het watervolume niet ter zake, want dat water is er altijd. Je moet vooral bedenken of de vijver een paar centimeter mag stijgen. Dan heb je ruimte om regenwater op te vangen. Daarbij is het belangrijk dat dit extra

water kan wegllopen. Bijvoorbeeld langzaam weg druppelend in een grindbed of in een plantenstrook rond de vijver. Om als opvang te kunnen dienen, moet het regenwater binnen een dag wegstromen. Met een 'opvangvijver' sla je twee vliegen in één klap. Het regenwater ververst het vijverwater en een strook met oeverplanten rond de vijver kan het extra regenwater goed gebruiken.

#### Verlaging in het groen

Een effectieve wateropvang is een verlaging in het groen die zich alleen bij buien vult, zoals een wadi of een greppel. Ook hierbij kun je aanhouden dat de verlaging binnen een dag weer leeg moet zijn. Bij doorlatende grond kan dit door infiltratie. Soms is aanvullende drainage nodig.

#### Bestrating

Tuinen zijn meestal gedeeltelijk bestraat. Is die bestrating ondoorlatend, dan moet je die bij je dakoppervlak optellen. Is de bestrating juist goed doorlatend, dan kan regenwater makkelijk wegzakken door of langs de stenen. Zulke bestrating is dus praktisch, maar kan ook fraai zijn. Een waterdoorlatende verharding kan vaak erg veel water aan. Meestal zit er zand onder, dat het water snel opneemt.

#### Daken

Veel daken zijn voorzien van dakpannen. Water stroomt dan direct weg naar de dakgoot. Maar door de aanleg van een groen dak wordt het water door het dak vastgehouden en kan het verdampen. Er zijn steeds meer technieken voor groene daken. Vooral sedumdaken zijn populair. Deze vetplantjes overleven ook droogte – en reken maar dat zo'n dak al na een paar droge dagen kurkdroog is! Afhankelijk van het soort groene dak verschilt de hoeveelheid opgevangen water. Dat water zal voor een deel door plantengroei en verdamping 'verdwijnen'. De rest zal langzaam wegllopen via de regenpijp. Grind en grond belasten het dak behoorlijk, en het daarin opgevangen water nog veel meer. Het dak moet dus sterk genoeg zijn! Vraag een bouwkundig adviseur of je dak geschikt is. Ook is een hoge opstaande rand nodig; een sedumdak bestaat minimaal uit een pakket van 6-8 centimeter.



Water zichtbaar in je tuin



Wadi



Grindkoffer

### Gedegen voorbereiding: tekenen en berekenen

Als nieuwe eigenaar van een kavel in 't Vaneker wil je natuurlijk een mooie waterberging die ook nog eens goed functioneert. Zorg daarom voor een functioneel ontwerp dat antwoord geeft op de volgende vragen:

1. Weet je de oppervlakte van je dak, terras en tuin? Voor je ontwerp heb je een tekening nodig met de juiste maten van je kavel, tuin en de gebouwen die hierop staan.
2. Wat is de bodemstructuur van je kavel? Die bepaalt namelijk hoe makkelijk het water wegloopt.
3. Hoeveel water moet je opvangen? Voor elke vierkante meter verharding (dak en/of bestrating) is afhankelijk van de kavelgrootte 20 of 40 liter waterberging nodig. 20 liter bij kavels kleiner dan 1000m<sup>2</sup> en 40 liter bij kavels groter dan 1000m<sup>2</sup>. Wanneer je meer verharding aanbrengt, moet dus je meer waterberging realiseren.

Voorbeeld:

Je wilt op een kavel groter dan 1000m<sup>2</sup> een terras van 20m<sup>2</sup> een oprit van 30m<sup>2</sup> en een dak van 50m<sup>2</sup> aansluiten. Samen is dat 100m<sup>2</sup>. Dat betekent dat je in je systeem 100 maal 20 tot 40 = 2000 tot 4000 liter ruimte moet maken. Dit kan bijvoorbeeld door het aanleggen van een greppel, wadi, grindkoffer en/of infiltratiekratten.

### Doorlatendheid bodem

*De emmerproef*

Je kunt zelf redelijk goed vaststellen hoe goed de bodem in je tuin water doorlaat:

1. Graaf eerst een gat van 30 x 30 x 30 cm.
2. Gooi hierin vervolgens een emmer water leeg.
3. Is het water binnen een halfuur helemaal weggelopen? Dan heb je een goed doorlatende, zandige grond.
4. Duurt het meer dan vier uur voordat het water weg is? Dan is infiltratie niet voldoende en zijn aanvullende maatregelen zoals drainage noodzakelijk.

Deze proef is handig, maar natuurlijk niet nauwkeurig. Soms ligt er net op je proefstuk een boomstronk of stuk puin in je tuin. Die kan het resultaat van de proef beïnvloeden. Doe de proef daarom voor de zekerheid in meerdere hoeken van je tuin. Als de bodem goed doorlatend is, kun je zeker een tuin met waterberging aanleggen. Want het regenwater kan makkelijk in de bodem zakken. In andere gevallen kun je het best een adviseur inschakelen.

#### Afname van de doorlatendheid van de bodem

Tijdens het bouwrijp maken van je kavel en tijdens het bouwen van je woning kan de doorlatendheid van de bodem op de kavel afnemen. Bij een deel van de kavels is de grond gezeefd. Hierdoor is de bodemstructuur verdwenen en kan het water minder goed in de bodem zakken. Ook door zwaar bouwverkeer kan de bodemstructuur veranderen. Door je tuin af te laten wateren richting de bergingsvoorziening, voorkom je plasvorming op je kavel of de kavel van je burens. Door bodemleven en doorworteling zal na verloop van tijd de bodemstructuur zich herstellen.

#### Het badkuipeffect

De zogenaamde bouwkuip van je woning wordt opgevuld met zand. Dit zand is vaak beter doorlatend dan de omliggende grond. Het kan voorkomen dat regenwater dat niet snel genoeg infiltreert, afstroomt richting je woning. Deze situatie, waarbij kruipruimtes vol staan met water wordt ook wel het 'badkuipeffect' genoemd. Je kunt dit voorkomen door kruipruimte-loos te bouwen. Als je besluit wel te bouwen met kruipruimte, maak deze dan niet dieper dan 0,7 meter vanaf de bovenkant vloer. Verder kun je door het aanleggen van drainage rond je woning het voorkomen van water in de kruipruimte sterk verminderen. Wij adviseren in dat geval een PE-drainage van 80 mm met omhulling van PP450. Rond de drainage moet dan wel grof zand en doorspuitputten aangebracht worden om onderhoud mogelijk te maken.

### **Zelf doen of deskundige hulp?**

Een tuin met waterberging ontwerp je net als een 'gewone' tuin. Met wat voorbereiding kun je het dus zelf doen. Het kan zijn dat de bodem op je kavel op sommige plekken niet goed doorlatend is, bijvoorbeeld door de bodemstructuur. Dan zakt het opgevangen water niet zo makkelijk weg. Een deskundige kan je dan met de technische aspecten helpen. Bij een tuin op een zandbodem zakt het water snel weg. Dan is de techniek eenvoudiger. Maar ook dan is het belangrijk dat je uitrekent hoeveel liter regenwater je tuin moet kunnen opvangen om probleemloos te werken.

### **Samenvatting/checklist**

- Je kunt een eenmalige toelichting over water en aansluitingen op je kavel aanvragen via Kaveluitgifte 't Vaneker. Wij adviseren je eigen adviseur (tuinarchitect of hovenier) dan mee te nemen;
- Aanvragen aansluiting voor vuilwater en schoonwater dien je bij de Gemeente Enschede in;
- Het is verstandig om zo snel mogelijk de gemeentelijke vuilwater- en schoonwateraansluiting op eigen terrein te hebben;
- Voorkom afwatering naar de burens;
- Maak ruimte voor waterberging op je kavel: 20 tot 40 liter waterberging per vierkante meter verharding;
- Voorzie je waterberging van een noodoverlaat;
- Leg eventueel drainage aan. Wij adviseren drainage 80 mm met PP450 omhulling. Zorg tevens voor voldoende doorspuitmogelijkheden;
- Controleer jaarlijks je drainage. Indien nodig de drainage doorspuiten;

Het vloerpeil moet minimaal 20 cm boven kavelpeil (ter hoogte van midden kavel) liggen. Bij een woning met kruipruimte moet de onderzijde kruipruimte niet dieper dan 0,7 meter onder bovenkant vloerpeil liggen.







# 'T VANEKER

## **Meer weten over wonen op 't Vaneker?**

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

Heb je vragen, bel dan gerust met Kaveluitgifte  
't Vaneker, wij helpen je graag verder.





## **Of kom langs...**

Bezoekadres  
Kaveluitgifte 't Vaneker  
Zuidkampweg 1  
7524 NB 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.

 [@t\\_Vaneker](https://twitter.com/t_Vaneker)  
 [www.facebook.com/tvaneker](https://www.facebook.com/tvaneker)  
 [t\\_vaneker](https://www.instagram.com/t_vaneker)  
 [tvaneker0137](https://www.pinterest.com/tvaneker0137)

[www.vaneker.nl](http://www.vaneker.nl)