

CENTRALE AS AAN DE BEEK

VELDPASPOORT

Mei 2025



ESCH
MARKER
VELD
NATUURLIJK



Bestaande boomsingel

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN

1. Inleiding 9

2. Kwaliteitsproces 11

3. Ruimtelijk raamwerk..... 13

4. Openbare ruimte 17

2. HET WAT

1. Ontwerpopgave 23

2. De 10 sturende principes..... 25

3. Ontwerpcriteria..... 29

3. HET HOE

1. Stedenbouwkundige spelregels 33

2. Architectonische spelregels..... 35

4. INSPIRATIE

Proefverkaveling..... 41

Referentiebeelden..... 43

5. TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

1. Bestemmingsplan 47

2. Uitgeefbaar 49

3. Parkeren 51

4. Bodem..... 53

5. Water..... 55

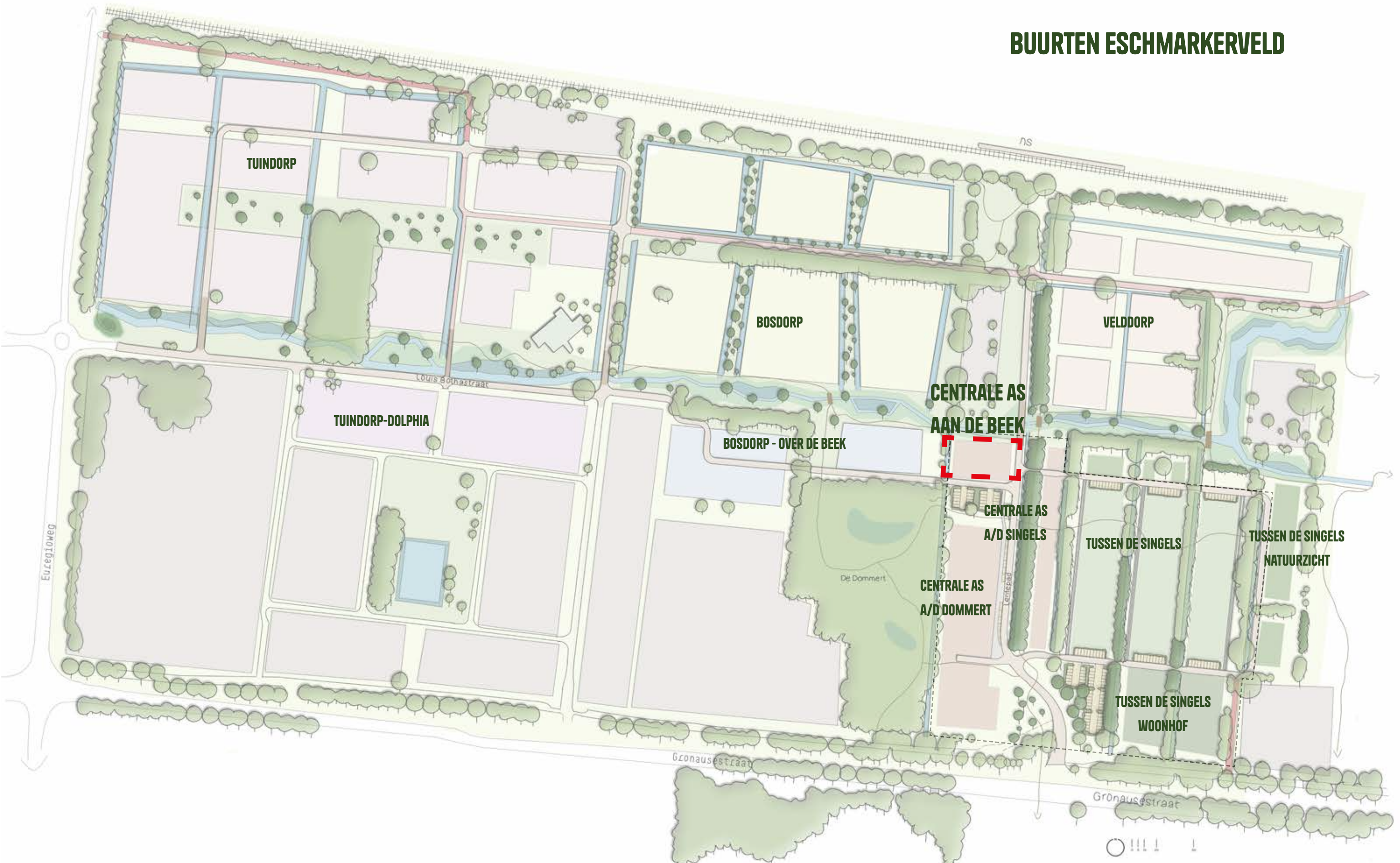
6. Hoogteplan..... 57

7. Bomen 61

8. Kabels en leidingen..... 63

9. Afval 65

BUURTEN ESCHMARKERVELD



----- fase 1.

1. ALGEMEEN





Referentie
centraal te ontwikkelen beekzone

1.1 INLEIDING

Een landschappelijk geheel met verschillende woonbuurten, elk met een eigen identiteit en sfeer, dat is wat wij voor ogen hebben met Eschmarkerveld. Voor fase 1, het meest oostelijk gelegen deel van Eschmarkerveld, staat het landschappelijk wonen voorop: wonen op compacte kavels in maximaal landschap. Een sculpturaal architectonisch object die de bijzondere ligging aan de Centrale As en de landschappelijke beekzone volledig uitnutt. Dat is hier de opgave.

Wij zoeken partijen die, net als wij, geloven in de kwaliteit van deze plek en die zich willen verbinden aan de sociale, landschappelijke en ruimtelijke ambities. Partijen die met ons een bijdrage willen leveren aan de ontwikkeling van een bijzondere nieuwe woonwijk in Enschede. Een woonwijk waar wonen in het landschap een eigen expressie krijgt.

De kaders voor de gebiedsontwikkeling Eschmarkerveld zijn vastgelegd in overkoepelende documenten als het bestemmingsplan (hierna omgevingsplan) en Kwaliteitsplan. Het Kwaliteitsplan biedt informatie over en geeft inzicht in het achterliggende gedachtegoed en de ruimtelijke uitgangspunten voor het gehele Eschmarkerveld. Tevens worden er de 10 sturende principes voor een kwalitatieve inpassing van de verschillende woningbouwopgaves toegelicht.

De ontwikkeling van het gebied wordt een co-creatie tussen gemeente en marktpartij. De geselecteerde marktpartij draagt zorg voor het vastgoed (programma en architectuur) en zorgt voor de landschappelijke inpassing op de locatie. De gemeente neemt de zorg voor het ontwerp, de realisatie en het beheer van de omliggende openbare ruimte op zich. Daar waar de kaders stedenbouwkundige vrijheid bieden, doet de ontwikkelende partij een voorstel dat in gezamenlijkheid verder wordt uitgewerkt.

In het voorliggende veldpaspoort worden er binnen de 10 sturende principes accenten gelegd die voor Aan de Beek met name van belang zijn en er zijn specifieke technische eisen omtrent bodem, water en bomen benoemd. In aanvulling op het omgevingsplan zijn er de stedenbouwkundige en architectonische spelregels geformuleerd waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden. De stedenbouwkundige voorbeelduitwerking is bedoeld als handreiking en inspiratiebron.

Wij willen u met dit alles graag uitdagen om op onze schouders te gaan staan en uw creativiteit, enthousiasme en vakkennis volledig in te zetten voor de realisatie van dit stukje Eschmarkerveld.



Referentie bomenlaan met wandelroute op centrale as

1.2 KWALITEITSPROCES

Voor Eschmarkerveld is een kwaliteitsteam ingesteld. Na selectie zal dit team, bestaande uit de senior ontwerper (stedenbouw/landschap), de gemeentelijk waterdeskundige, de stadsbouwmeester, onder voorzitterschap van de projectleider de plannen integraal en multidisciplinair vanaf het begin tot aan de omgevingsvergunning begeleiden.

Op basis van het schetsontwerp uit de selectiefase zullen er vervolgens op gezette tijden kwaliteitsgesprekken worden gevoerd met de geselecteerde partij. Met tussentijdse accordering van het voorlopig ontwerp, het definitief ontwerp en ten slotte de vrijgave voor de omgevingsvergunningsprocedure. Deze kwaliteitsgesprekken gaan dus van informerend naar stimulerend en uiteindelijk naar toetsend. Na selectie zal de gemeente de verdere uitwerking van de openbare ruimte op zich nemen.

Ten slotte kan met een positief kwaliteitsadvies van het kwaliteitsteam de formele omgevingsvergunningaanvraag worden ingediend. De 10 sturende principes uit het Kwaliteitsplan beschrijven de ambities en intenties - niet het hoe, maar het wat - en zijn bedoeld als ruimtelijke leidraad. De stedenbouwkundige en architectonische spelregels van dit veldpaspoort geven de ruimtelijke bouwstenen waarmee de daadwerkelijke ontwerppuzzel gelegd moet worden. De technische randvoorwaarden worden als harde, afvinkbare eis meegegeven.

Met de principes en de spelregels willen we vooral ook ruimte bieden aan nieuwe inzichten, andere concepten en creatieve ideeën op zoek naar het behalen van de meest optimale kwaliteit. Altijd vanuit een gedeeld doel, namelijk het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige, toekomstbestendige woonwijk.



1.3 RUIMTELIJK RAAMWERK

In Eschmarkerveld wordt een groen, blauw en grijs ruimtelijk raamwerk ontwikkeld, voortbordurend op de al aanwezige landschappelijke en infrastructurele elementen. Dit ruimtelijke raamwerk wordt door de gemeente ontworpen, uitgevoerd en beheerd. Ook de inrichting van de openbare ruimte in de woonvelden zal door de gemeente worden uitgewerkt. Een atlas openbare ruimte waarin alle onderdelen worden uitgewerkt is in ontwikkeling. Voor een toelichting op het ruimtelijk raamwerk wordt verwezen naar het Kwaliteitsplan. De woonvelden Tussen de Singels liggen tussen de cultuurhistorisch waardevolle boomstructuren die onderdeel zijn van dit ruimtelijk raamwerk van Eschmarkerveld. Een gemaatvoerde CAD-tekening wordt aan de stukken van de tender toegevoegd.

BLAUW

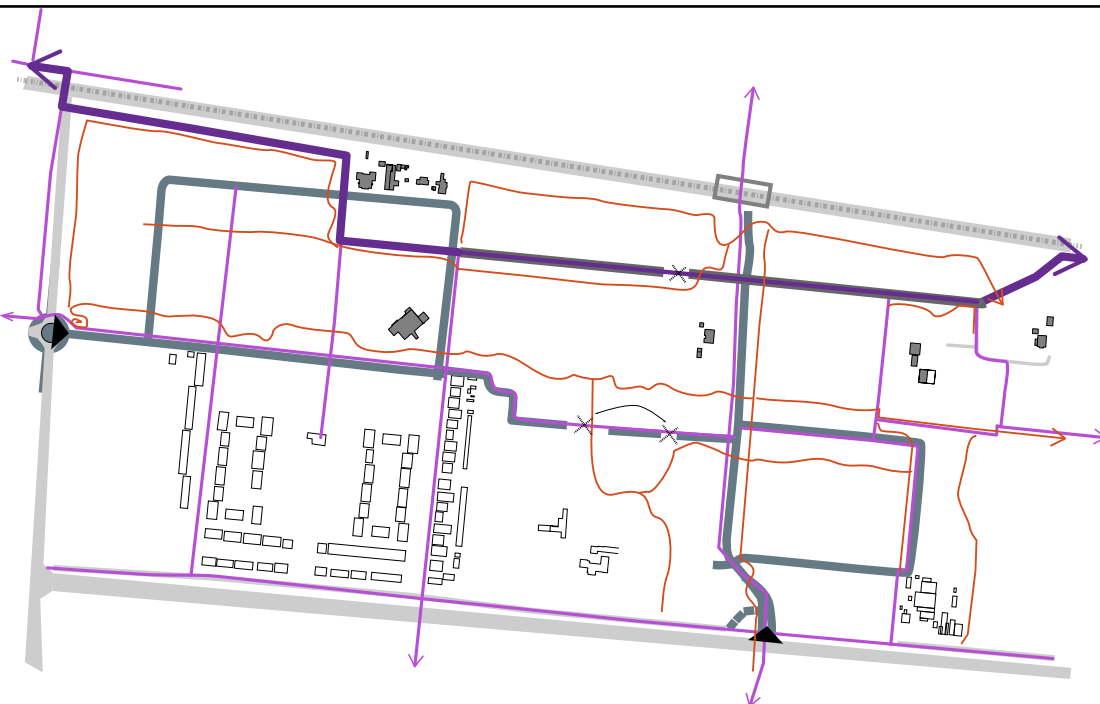
Door de aanwezigheid van een keileemlaag is de grondwaterstand in het gebied tijdens de natte periode hoog. Om woningbouw mogelijk te maken, creëren we een nieuw blauw raamwerk van beken en sloten. Dit raamwerk helpt niet alleen de grondwaterstand te reguleren, maar zorgt er ook voor dat regenwater wordt afgevoerd en opgeslagen. De woningen worden zonder kruipruimte gebouwd en boven het huidige maaiveld gerealiseerd. Dit betekent dat we bouwen op een (iets) hoger niveau om problemen met grondwater te vermijden. Tegelijkertijd bouwen we ook weer niet zó hoog dat de bestaande bomen hier hinder van ondervinden. Door deze aanpak ontstaat er een uniek landschap waarin toekomstige bewoners kunnen genieten van de natuur, zelfs als het gebied natter is. Samen zorgen we ervoor dat het gebied leefbaar blijft en een aantrekkelijke plek wordt om te wonen.

GROEN

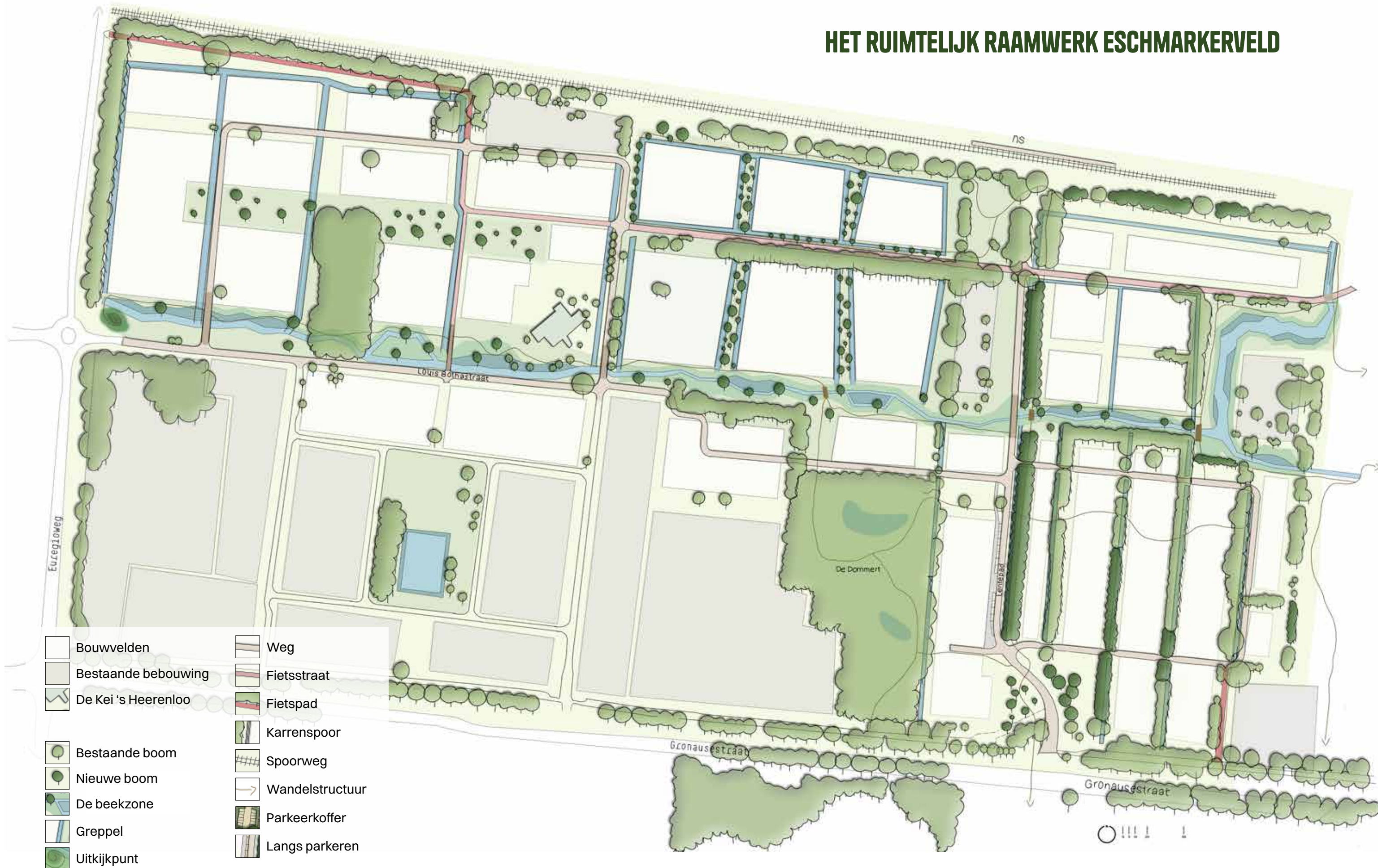
Er moet zorgvuldig met het bestaande bomenbestand worden omgegaan. Alle bomen zijn ingemeten en geïnventariseerd. Om voldoende garantie te hebben dat de cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren zo min mogelijk nadelige invloed ondervinden van de nieuwbouw, is er 5 meter offset vanaf de boomkronen genomen vanaf waar de nieuwe bebouwing mag komen. De boomkronen zijn daarmee bepalend voor de randen van de bouwvelden. Tevens zijn er duidelijke regels voor het bouwen in de nabijheid van deze bomen. Zo mag er niet onder de boomkronen worden opgehoogd. Ook kabels en leidingen moeten buiten de boomkronen worden aangelegd. Industrieel bouwen kan daarbij een pre zijn.

GRIJS

Uitgangspunt in Eschmarkerveld is de beperkte hoeveelheid verhard oppervlak. Gezocht is naar een zo efficiënte mogelijke (auto)ontsluitingsstructuur. Vanuit het STOMP-principe, waarbij voetgangers en fietsers op 1 staan, is parkeren op een loopafstand van maximaal 250 meter (3 tot 4 min. lopen) acceptabel. Kindvriendelijke fiets- en voetgangersroutes zijn prioriteit.



HET RUIMTELIJK RAAMWERK ESCHMARKERVELD





1.4 OPENBARE RUIMTE

Het bouwveld ligt op de kruising van de Centrale As en de Centrale beekzone.

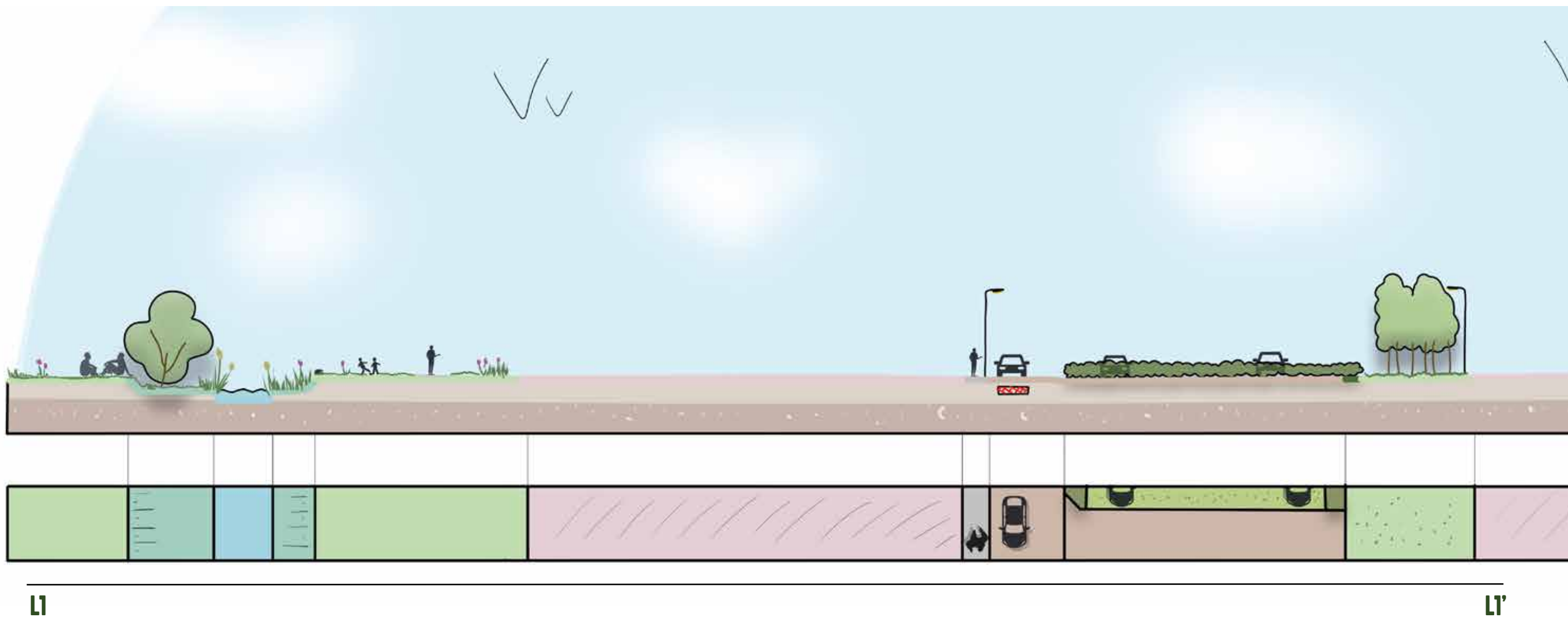
De Centrale As wordt gekenmerkt door een centrale nieuw aan te planten bomenlaan. Tussen de bomen komt een recreatieve voetgangersroute die het station met het winkelcentrum aan de overzijde van de Gronausestraat verbindt.

Het vormt de centrale ontsluiting van dit deel van Eschmarkerveld. Via een spoortunnel is het erachter gelegen bedrijfsterrein voor fiets en voetgangers toegankelijk.

De beekzone vormt de centrale (regen)wateropvang voor het gehele Eschmarkerveld. De getrapte opbouw en de verschillende stuwen geeft voldoende buffercapaciteit om het regenwater in het gebied op te vangen, te bufferen en te vervoeren naar de oostelijk gelegen natte ecologische verbindingszone.

Ten zuiden van het ontwikkelveld komt een secundaire ontsluitingsroute voor de erachter gelegen woonveldjes. De route is een voet- en fietsverbinding tussen de Centrale As, Dolphia via de Louis Bothastraat naar het centrum van Enschede. De route is geen doorgaande autoverbinding.

Aan overzijde van het veld is parkeerpocket gepland met 22 openbare parkeerplaatsen, 4 plaatsen hiervan zijn bestemd als bezoekersparkeren voor dit ontwikkelveld.



PRINCIPE PROFIEL AAN DE BEEK

2. HET WAT





Referentie entree ruimte met doorzicht naar landschap (Eindhoven, GAAGA arch)

2.1 ONTWERPOPGAVE

Gevraagd wordt een sculpturaal object met een alzijdige opzet. Partijen worden uitgedaagd om een architectonische opvatting te formuleren met enerzijds het appartementengebouw als eindpunt van de Kop-romp-staartbebouwing aan de Dommert en anderzijds de ligging van het volume aan de landschappelijke beekzone in de reeks van bijzondere plekken. Het verwerken van zichtlijnen door het gebouw helpt het gebouw te verbinden met het omliggende landschap.

Wat betreft de architectuur wordt gezocht naar moderne houtbouw in natuurlijke tinten die zich op een harmonieuze manier voegt in deze bijzondere setting. De toepassing van natuurlijke gevelmaterialen geeft samenhang in de buurt. Binnen deze samenhang in materiaal wordt er gezocht naar een sculpturaal bouwvolume waar het overbouwd parkeren op landschappelijke wijze is ingepast en waar hoofdentree en buitenruimtes een samenhangende alzijdige compositie vormen.

Het sturend principe 'ontwerp aan hoogwaardige architectuur' is gezien de locatie zwaarwegend. Gezien de markante plek mag de architectuur expressiever maar moet het in ieder geval hoogwaardig zijn, met aandacht voor details. Dit uit zich op deze locatie onder meer in de wijze hoe de balkons onderdeel zijn van de architectonische expressie, op welke wijze (innovatieve) houtbouw wordt toegepast en op welke wijze de overgangen tussen openbaar en privé worden vormgegeven. Integreren van groenelementen als plantenbakken, begroeide gevels in het gevelontwerp etc. worden gewaardeerd.





ONTWERP ALS GESAMTKUNSTWERK

Voor iedere buurt wordt een integrale benadering van architectuur, stedenbouw en landschap verwacht, een ontwerp als Gesamtkunstwerk. Cruciaal daarbij is dat partijen respectvol met elkaar samenwerken vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden: gemeente, ontwikkelende partijen en architecten.

2.2 DE 10 STURENDE PRINCIPES

In het Kwaliteitsplan Eschmarkerveld wordt de na te streven ruimtelijke opgave van het Eschmarkerveld aan de hand van 10 sturende principes beschreven. De ontwerpprincipes beschrijven niet alleen de ambities op het gebied van water, groen, verkeer en de na te streven woonkwaliteiten maar ook architectonische kwaliteit en stedenbouwkundige samenhang. Ofwel de gewenste omgevingskwaliteit. Inspirerend en motiverend. Niet het hoe maar het wat.

Niet alles weegt overal even zwaar. Per buurt zijn accenten gelegd. Het spinnenweb op de volgende pagina geeft aan waar de accenten liggen. Met de ontwerpcriteria in 2.3 worden voor Aan de Beek de accenten nader omschreven. Voor een meer uitgebreide toelichting op de 10 sturende principes wordt verwezen naar het Kwaliteitsplan.

DE 10 STURENDE PRINCIPES

Dit is een uittreksel voor uitgebreide toelichting zie Kwaliteitsplan. De grijze arcering markeert de accenten.

WATER EN BODEM ZIJN STUREND

Water en bodem zijn sturend. Het (hemel) watersysteem richt zich op opvangen, bufferen, bergen en vertragen. Keileemlagen in de bodem maken dat er kruipruimteloos gebouwd moet worden. Er wordt waterinclusief gebouwd. Maak voorzieningen voor gebruik van regenwater in en om het huis en circulair watergebruik

BOMEN ZIJN HEILIG

Bestaande bomen met toekomstwaarde zijn heilig. Bestaande bosjes, singels en boerenerfplanting zijn de basis voor alle plannen. Ook vrijstaande bomen met een goede levensverwachting van meer dan 15 jaar worden ingepast. Bestaande bomen dulden geen grondophoging. Dit is leidend voor het peilenplan en bouwrijp maken.

FIETSER EN VOETGANGER STAAN OP 1

Voetganger en fietser staan op 1. Vanuit de woning is er altijd een aantrekkelijke verbinding voor wandelaars en fietsers naar voorzieningen in Eschmarkerveld en daarbuiten (Stomp principe). Een efficiënte ontsluiting met zo min mogelijk (verkeers)ruimte voor de auto. Liever een stukje lopen dan auto direct voor de deur. In plaats daarvan komt een goede fietsparkeer mogelijkheid. Eerst de fiets dan de auto..

ONTWERP AAN HOOGWAARDIGE ARCHITECTUUR

De architectuur is eenvoudig maar hoogwaardig met veel aandacht voor ondersteunende repeterende elementen zoals tuinschuurtjes, voordeuren, luifels, gedefinieerde overgangen openbaar-privé. Met een verkleuring van west naar oost van baksteen naar hout.

VAN TRADITIONEEL TOT INNOVATIEF

Nieuwe bouwmethodes: circulair, modulair, duurzaam. Ontwikkende partijen worden uitgenodigd op het gebied van bouwmethodes, materiaalgebruik en duurzaamheid de meest innovatieve methodes in te zetten. Met een verkleuring van west naar oost van traditioneel naar innovatief op het gebied van biobased/ modulair/ circulair.

PARKEREN BINNEN LANDSCHAP ERBUITEN

Om de recreatieve en landschappelijke woonkwaliteiten te optimaliseren wordt de geparkeerde auto binnen bouwblokken geclusterd of op afstand opgelost. Altijd groen ingepast met grasstenen en landschappelijke hagen en/of pergola's

BOUW AAN NOABERSCHAP

Bouw aan gemengde buurten gericht op het noaberschap, collectiviteit en gezamenlijkheid. Liever grote collectieve tuin dan afgeschermd privé tuinen en liever gezamenlijke grote schuur dan privé schuurtjes. De achterom is net zo belangrijk als de voordeur.

WONEN IN EN AAN HET LANDSCHAP

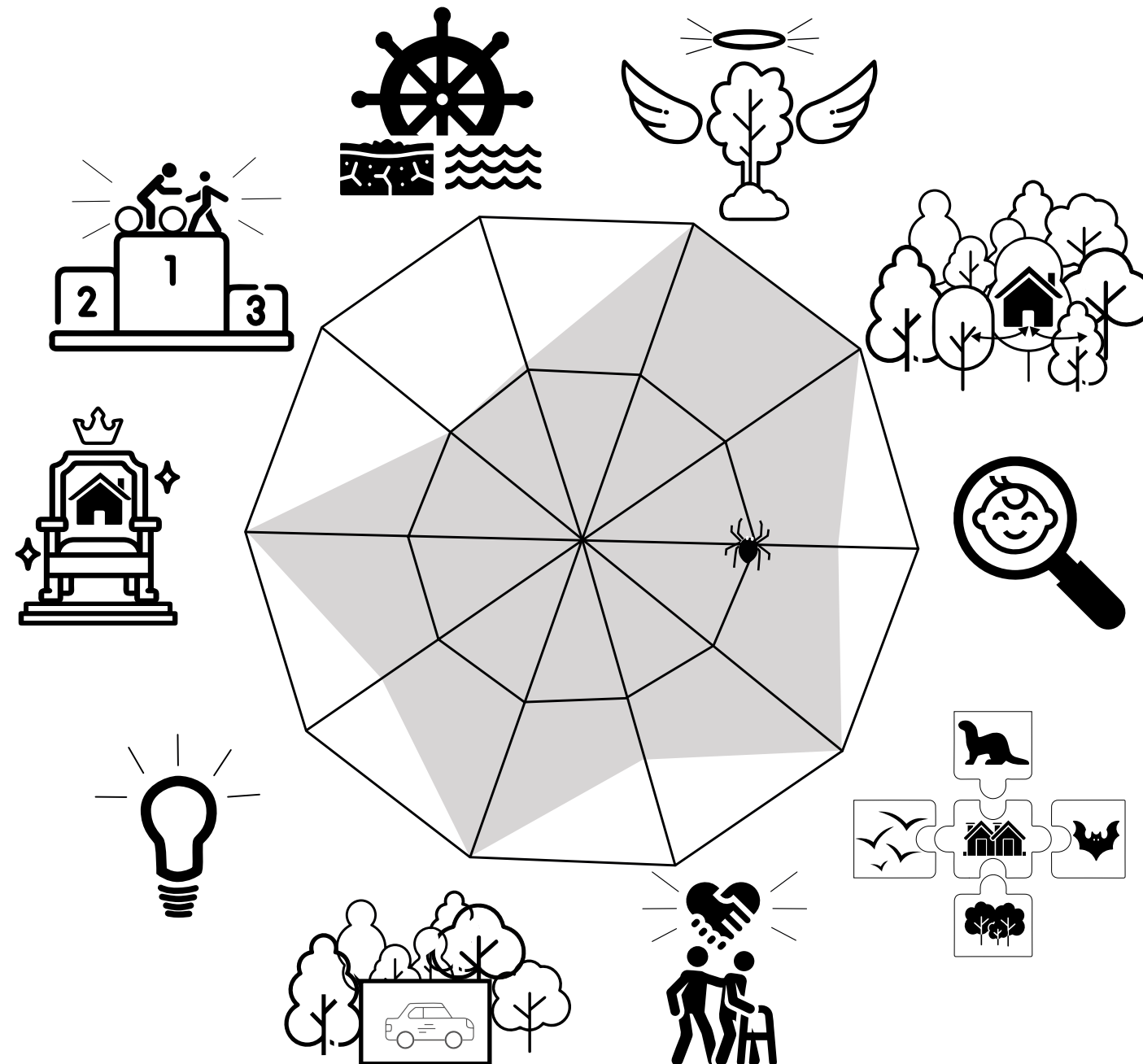
Wonen in en aan het landschap is het adagium. Woningen zijn in samenhang ontworpen met de bijzondere groenelementen: singels, beekzone en bosjes. Vanuit de woning is er altijd een (kindvriendelijke) wandelverbinding mogelijk naar de centrale groene ruimtes. Met kleine en grote (autovrije) wandelrondjes, fietsroutes, (natuur) speelplekken en ruime aanwezigheid van bomen tegen hittestress. (3-30-300 regel)

WIE HET KLEINE NIET EERT

Het ontwikkelen van een goede woonbuurt zit soms in kleine details. Een mooie dakrand, een mooi hoekdetail of het wegwerken van warmtepompen en het ontwerp van een nestgelegenheid of speciale pergola. Juist deze details zorgen ervoor dat de buurt op ooghoogte kwaliteit krijgt.

ER WORDT NATUURINCLUSIEF GEBOUWD

Er wordt natuurinclusief gebouwd gericht op de aanwezige soorten (marterachtigen, vleermuizen, bos en tuinvogels). Met foerageer plekken, nestgelegenheden, licht kleur en lichtintensiteiten.





2.3 ONTWERPCRITERIA

Binnen de 10 sturende principes wordt voor de volgende zeven aspecten extra inzet/ toelichting verwacht.

WONEN IN EN AAN HET LANDSCHAP

- Mate van interactie tussen woongebouw en landschap met zicht en doorzicht.
- De wijze hoe het parkeren is ingepast.
- Mate waarin het gebouw landschappelijk is ingepast.

ONTWERP AAN HOOGWAARDIGE ARCHITECTUUR

- De wijze hoe de sculpturaliteit is uitgewerkt.
- Mate waarin de alzijdigheid tot uitdrukking komt.
- De mate waarin groenelementen als plantenbakken en begroeide gevels in het gevelontwerp zijn geïntegreerd.

WATER EN BODEM STUREND

- Mate waarin en wijze waarop waterbufferende maatregelen (groendaken, gebruik grijs water) worden ingezet.
- De mate waarin voorzieningen zijn getroffen voor het hergebruik van grijswater.

BOMEN ZIJN HEILIG

- Mate waarin rekenschap wordt gegeven aan de aanwezigheid van bestaande boomsingels.

NATUURINCLUSIEF

- Mate waarin extra voorzieningen worden aangeboden die de natuurinclusiviteit versterken.
- Mate waarin de landschappelijke inpassing een bijdrage levert aan de natuurinclusiviteit.

INNOVATIEVE BOUWVORMEN

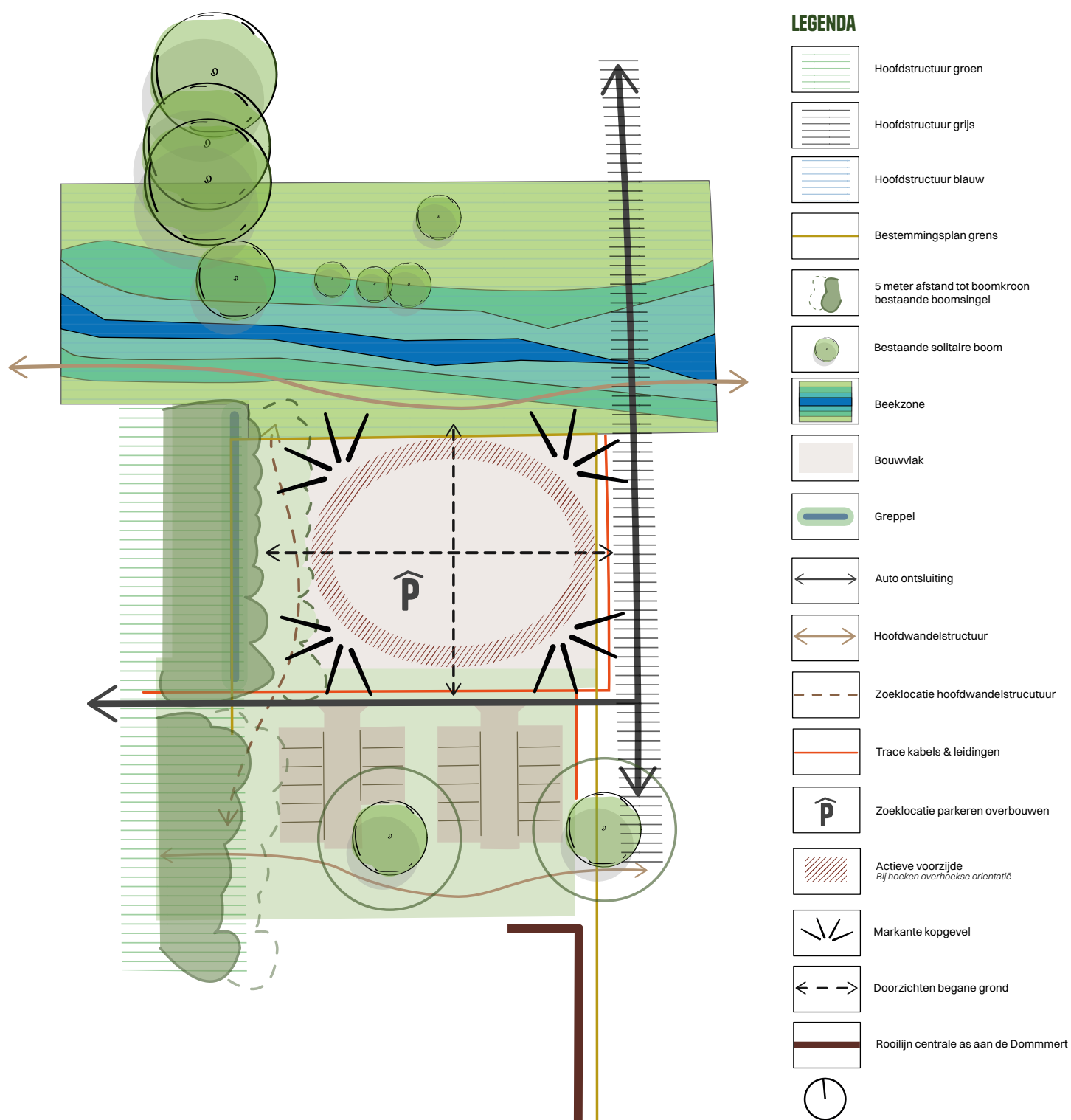
- Mate waarin, wijze waarop duurzame, innovatieve (bouw)methodes worden ingezet.

NOABERSCHAP

- Mate waarin het gebouw en/of omgeving een bijdrage levert aan het noaberschap.

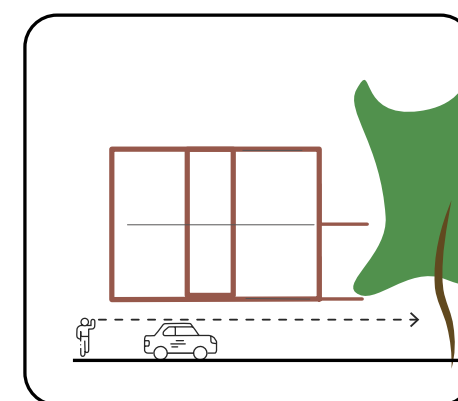
3. HET HOE



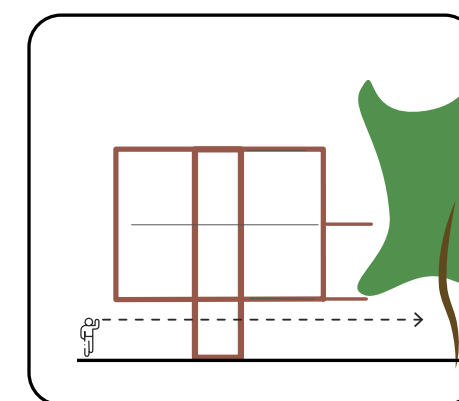


3.1 STEDENBOUWKUNDIGE SPELREGELS

- Gebouw ligt terug van de rooilijn van de Centrale as.
- Gebouw heeft alzijdige oriëntatie.
- Ontsluiting parkeervoorziening aan zuidzijde (via secundaire weg).
- Ruimte voor bezoekersparkeren (maximaal 4 plaatsen) op openbaar gebied tegenover veld.
- Overig parkeren vindt plaats op eigen terrein. Dit gebeurt bij voorkeur geheel overbouwd, maar in ieder geval uit het zicht en groen ingepast.
- Er zijn doorzichten naar landschap bij binnenkomst van gebouw (entreehal en parkeervoorziening).
- De bestaande boomsingel in de bestemde groenzones zijn altijd leidend, zowel voor de positie van de bebouwing als voor de mogelijkheden voor plaatsing van zonnepanelen.
- Er komen openbare wandelroutes langs het terrein. Inpassing van de westelijke route gebeurt in overleg.



DOORZICHT NAAR LANDSCHAP
gastvrije ontvangst parkeervoorziening



DOORZICHT NAAR LANDSCHAP
gastvrije entreehal



3.2 ARCHITECTONISCHE SPELREGELS

SAMENHANG

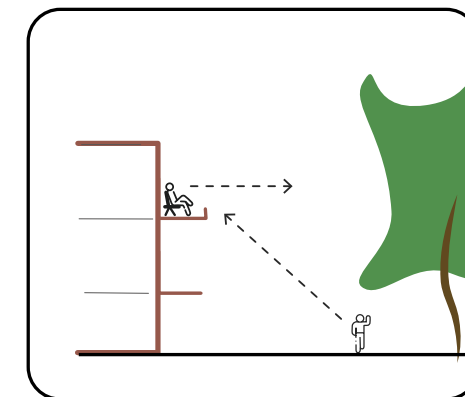
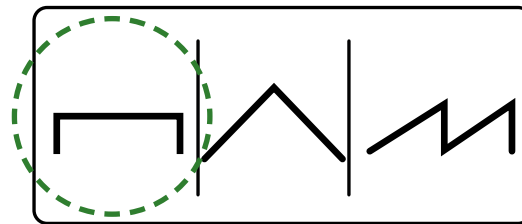
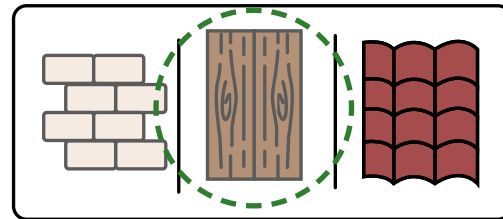
- Houten/bamboe gevelmateriaal met reliëf/ textuur. Er wordt er rekenschap gegeven met effecten van veroudering (verduurzaming, voorvergrijzing).
- Gebruik aardse terughoudende kleuren. Kleuren van kozijnen, deuren, balustrades zitten dicht bij de hoofdkleur. Gebruik enkele frisse accenten mogelijk.

ALGEMEEN

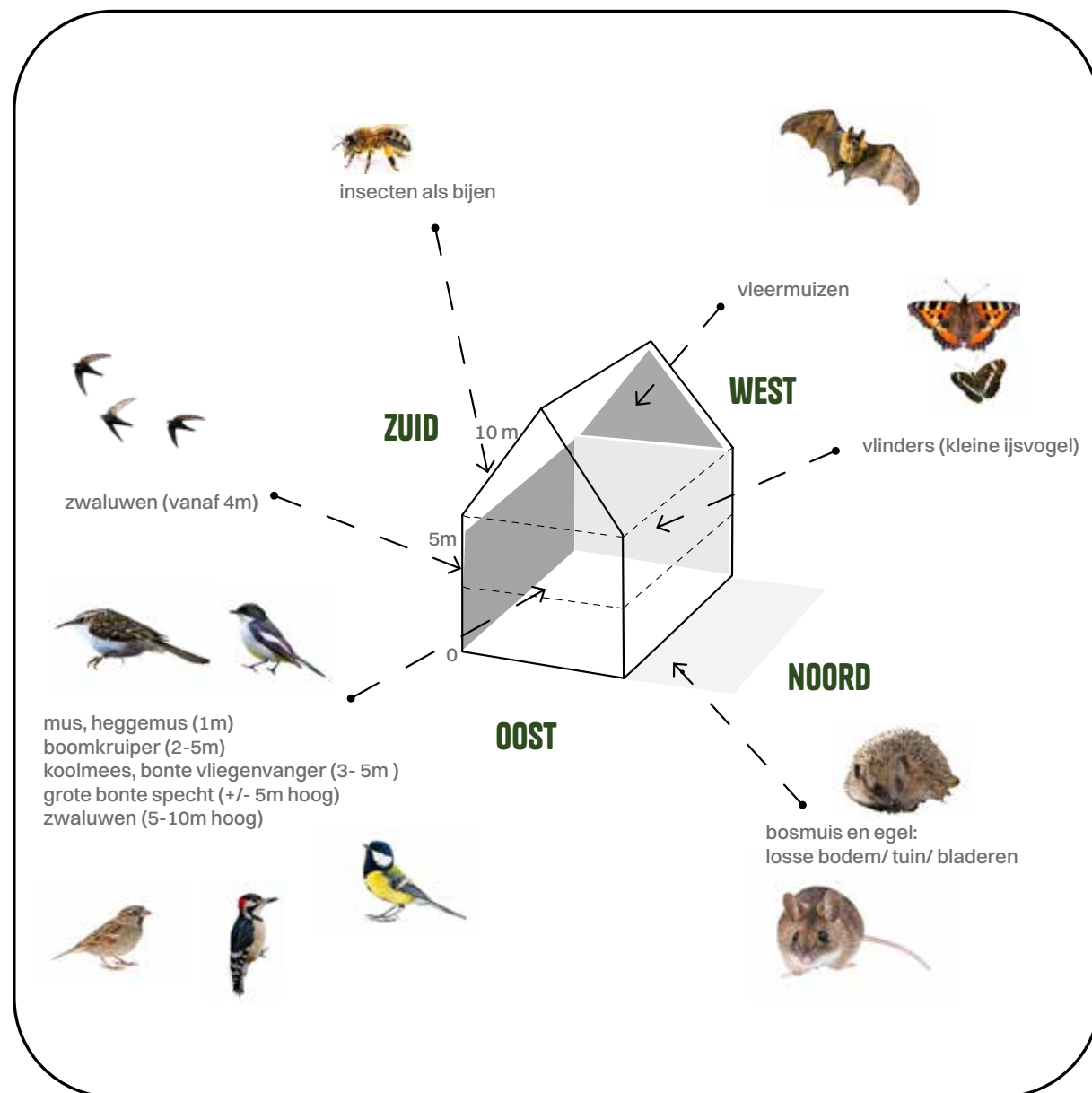
- Toepassing van platte daken. (Dak)terrassen zijn onderdeel van de architectonische expressie.
- Altijd aandacht voor het dakranddetail. Het dakranddetail geeft uiting aan de architectonische karakteristiek: abstract, traditioneel, expressief, aards, luchtig etc.
- De balkons hebben voldoende privacy en tegelijk zicht op landschap.
- Onderzijde balkons zijn onderdeel van de architectonische materialisatie.

OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

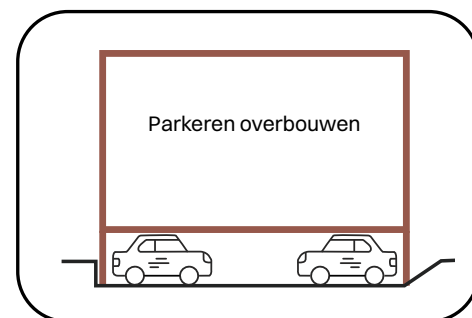
- De hoofdentree is gastvrij en royaal.
- Het fietsparkeren is goed toegankelijk en ook geschikt voor bijzonder formaat fietsen.
- Gezien de markante locatie aan de beekzone hier geen privétuinen. Loggia's, inpandige buitenruimtes of combinatie met balkons als onderdeel van bouwvolume zijn passender.



WONEN IN EN AAN HET LANDSCHAP
balkons vrij zicht op landschap en op elkaar



NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN
gebiedseigen doelsoorten



PAREKEREN OVERBOUWD

BIJGEBOUWEN

- Geen losse bijgebouwen.
- Bergingen, fietsenstalling etc. zijn opgenomen in hoofdvolume.

DIVERSEN

- Technische voorzieningen op daken zijn uit het zicht.
- Buitenunit van warmtepompen worden omhuld of ombouwd (uit het zicht).
- Plek voor rolcontainers etc. wordt inpandig opgelost.
- Zonnepanelen worden onzichtbaar op platte dak weggewerkt of ontworpen als onderdeel van de architectonische (dak)expressie.

NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN

- Per gevel worden passende maatregelen ingepast.
- Onbenutte platte daken worden als vegetatiedak uitgevoerd.
- Plantenbakken op (dak)terrassen krijgen goede technische (water) voorzieningen.
- Positie en soorten en wijze van bevestiging (hechtend/ windend) klimplanten dit is onderdeel van de bouwopgave.
- (Vertraagde) aansluiting hemelwaterafvoeren op het openbare greppelsysteem wordt mee-ontworpen.

PARKEREN

- Er komen geen ondergrondse parkeergarages. Deels verlagen van parkeervelden (geen kelder) kan alleen als positie t.o.v. de keileemlaag dat toelaat en het landschappelijk kan worden ingepast.
- Parkeren onder bebouwing is onderdeel van de architectuur en heeft aan de openbare ruimte een gastvrije uitstraling.
- Parkeerplaatsen (niet overbouwd) zijn groen ingepast en hebben altijd een open (gras)verharding.
- Parkeerclusters binnen bouwblokken die van boven zichtbaar zijn worden afgeschermd door groen (pergola's/draden met klimplanten/ bomen).

Zie voor parkeernormen hfst 5.2..

4. INSPIRATIE



ESCH
MARKER
VELD
NATUURLIJK



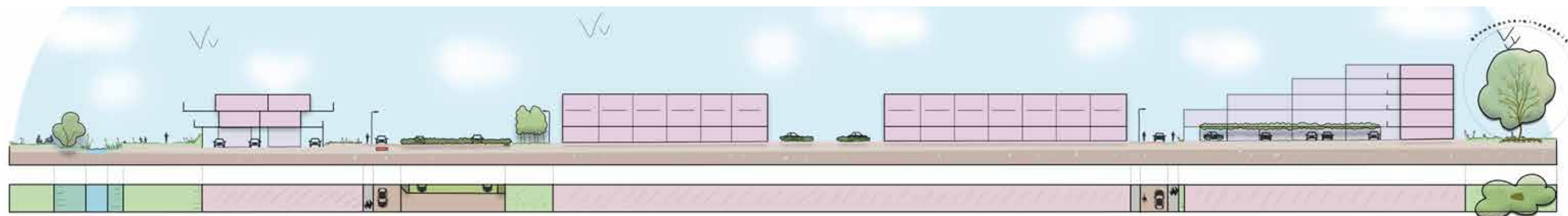


4.1 PROEFVERKAVELING

In de proefverkaveling is op maaiveld het parkeren iets verlaagd en landschappelijk ingepast middels grondtaludjes. Via deze parkeerruimte is er vanaf openbaar gebied een vrij doorzicht naar de beekzone. De centrale hal wordt vanaf de Centrale As ontsloten. Ook deze entree geeft een doorzicht naar de erachter gelegen boomsingels. Waarmee op beide plekken bij binnenkomst er altijd de ervaring van het omliggend landschap is.

Op de begane grond is ruimte voor (fietsen)bergingen. Het iets gedraaide bouwvolume heeft op de twee erboven gelegen verdiepingen grote balkons waar vanaf ruim zicht is over de te ontwikkelen centrale beekzone en de Centrale As. Door de balkons ten opzichte van elkaar te laten verspringen ontstaat een gevarieerd gevelbeeld.

Deze proefverkaveling dient ter inspiratie. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



4.2 REFERENTIEBEELDEN



Wonen aan het landschap, Rotterdam
(beeld Mix architecten)



Sculpturaal object in houtbouw (Timber pirouette)
(beeld Fraai architecten)



Inpassen overbouwd parkeren in landschap,
Arnhem (Dyvik Kahlen architects)



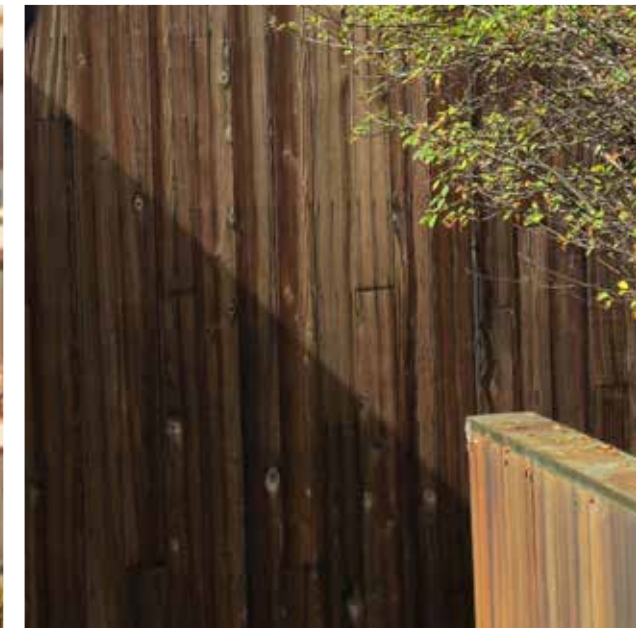
Entree ruimte met doorzicht naar landschap Eindhoven
(GAAGA-arch)



Innovatief gebruik houtbouw (Paviljoen Florade Amore DP6 arch)



Wonen aan het landschap,
Katwijk (beeld Mix architecten)



Sculpturaal object en landschap, inpassing entrees, Bergen (beeld Brein architecten)

5. TECHNISCHE VOORWAARDEN





5.1 BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan (omgevingsplan) is leidend in de kaders voor de verdere invulling. Specifieke regelgeving tav geluidwering kunnen worden teruggevonden in <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

De cultuurhistorisch waardevolle boomsingels hebben bestemming groen 1. Het overige groen groen 2. Binnen het woonveld Aan de Beek is een maximum bouwhoogte van 10m vastgelegd met de mogelijkheid tot gestapeld bouwen.



5.2 UITGEEFBAAR

Alle gronden binnen het wit en rood omlijnde vak worden uitgegeven. Binnen het rood omlijnde vlak is bebouwing mogelijk.

Vier van de 22 parkeerplaatsen op de openbare parkeerpocket kunnen voor Aan de Beek worden meegerekend als bezoekersparkeren.

De omliggende openbare ruimte met boomsingel, de beekzone en de straten worden door de gemeente ontworpen, aangelegd en beheerd.



5.3 PARKEREN

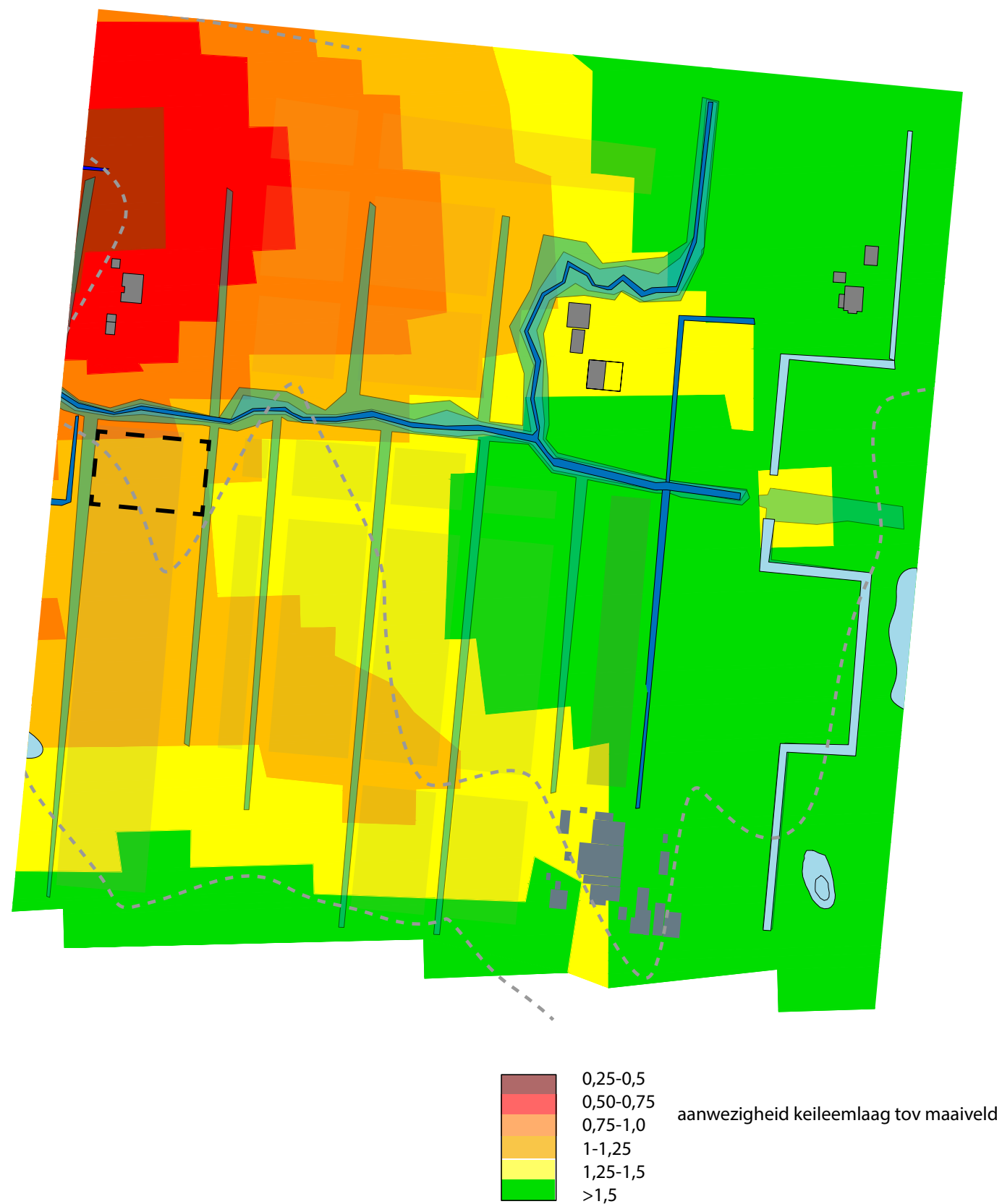
Bij de parkeeraantallenberekening moet de volgende gemeentelijke parkeernormen per woningcategorie worden toegepast:

Het gemeentelijk parkeerbeleid rekent anno 2025 voor woningen met gebruiksoppervlak:

120 m ² of groter	1,7 parkeerplaatsen per woning.
tussen de 80 m ² en 120 m ²	1,6 parkeerplaatsen per woning.
tussen de 60 m ² en 80 m ²	1,4 parkeerplaatsen per woning.
kleiner dan 60 m ²	0,8 parkeerplaatsen per woning.

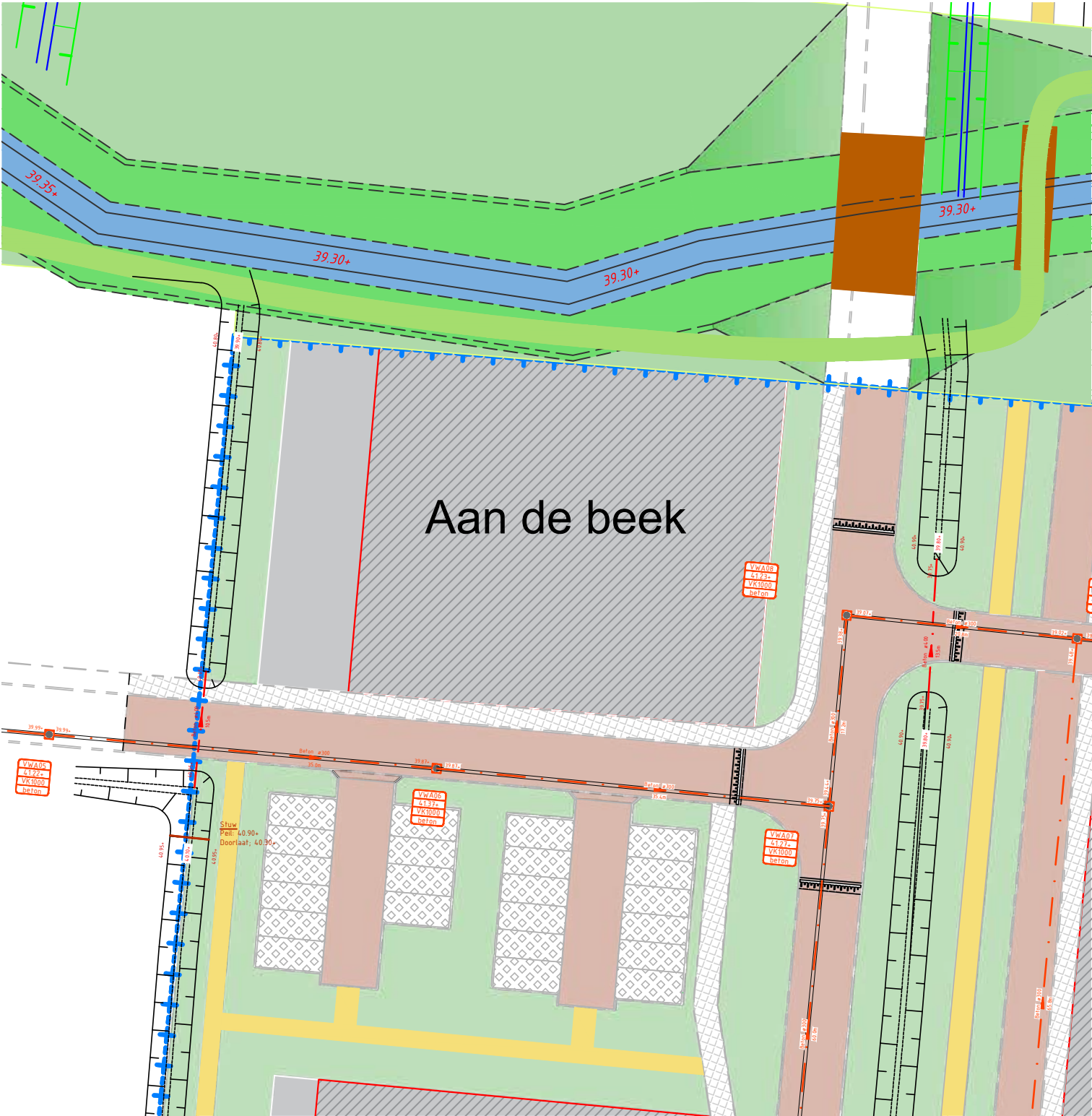
De aantallen zijn inclusief 0,3 bezoekersparkeren. Het bezoekersparkeren moet openbaar toegankelijk zijn.

Daarnaast wordt voor zelfstandige wooneenheden tot 40 m² bruto vloeroppervlakte met een parkeernorm van 0,45 parkeerplaatsen per woning gerekend. Voor niet-zelfstandige wooneenheden, studenten kamerverhuur geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per kamer.



5.4 BODEM

In de ondergrond is een voor water ondoordringbare keileemlaag aanwezig. Op enkele locaties binnen het plangebied ligt deze vrijwel direct onder het maaiveld. In de bijgevoegde afbeelding zijn de keileemdieptes binnen het projectgebied weergegeven.



Legenda: uitsnede digitale onderlegger 1:500

- | | |
|---|--|
|  Projectgrens (fase 1) |  Trottoir, betontegels 30x30 |
|  Bouwvelden |  Karrespoor, schotterrasen/halfverharding |
|  Groen |  Sloot |
|  Wegdek/parkeerplaats, dikformaat rood |  Riolering (VWA) |
|  Parkeerplaats, grasbeton |  Beekzone |
|  Halfverhard pad | |

5.5 WATER

GRONDWATER EN ONTWATERINGSDIEPTE

In Eschmarkerveld is een zeer hoge grondwaterstand tijdens de natte periode. De zogenaamde Reguliere Hoge Grondwaterstand (RHG) komt vrijwel tot aan het maaiveld. Om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren voor de woningen, de wegen en het groen worden maatregelen genomen door de gemeente. Daarnaast gelden voorschriften voor de realisatie van woningen.

AFVOER HEMELWATER

Het hemelwater dient bovengronds aangeboden te worden. In de bijgevoegde .dwg tekening is weergegeven welke greppels en beken worden gerealiseerd om het hemelwater te bergen en af te voeren.

BERGING HEMELWATER

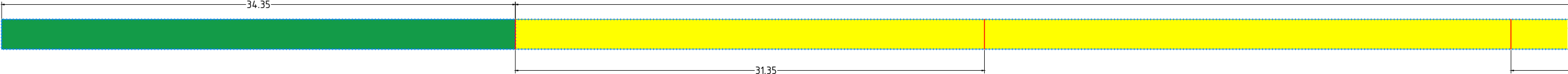
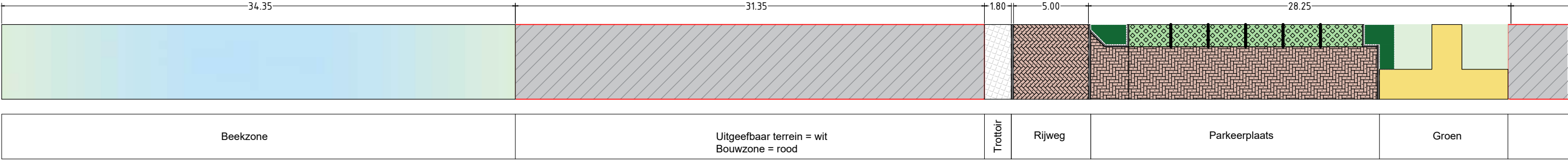
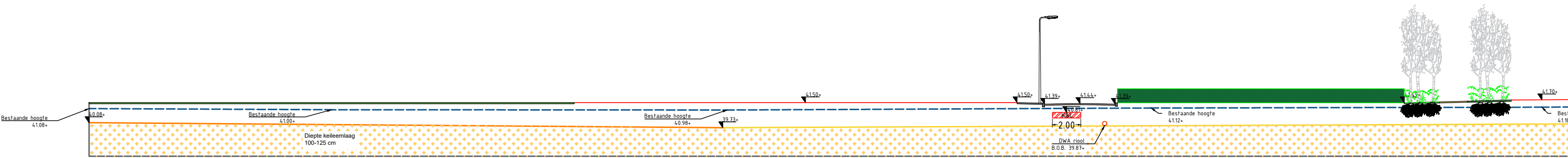
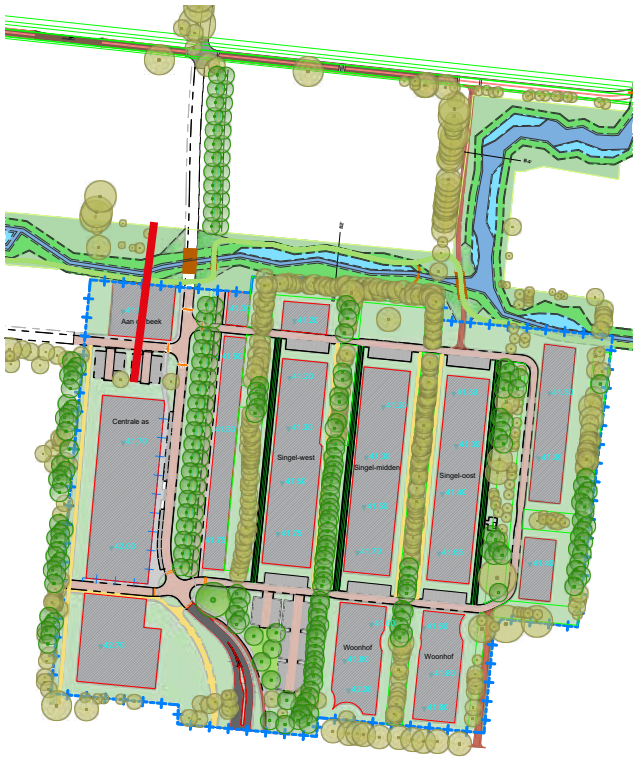
Er geldt een bergingseis van 55 mm waterberging per m² verharding. Hiervan dient 20 mm hemelwaterberging per m² verhard oppervlak op eigen perceel te worden gerealiseerd. De resterende 35 mm waterberging per m² verharding verzorgt de gemeente in de openbare ruimte.

AFVOER VUILWATER

De gemeente realiseert het vuilwaterriool. In de .dwg tekeningen zijn de aansluitpeilen te vinden.

(HER)GEBRUIK HEMELWATER

Naast de noodzakelijke berging om hemelwater overlast te voorkomen willen wij bouwers/ontwikkelaars uitdagen om bij de bouw van de woningen voorzieningen op te nemen voor het hergebruik van het regenwater.





uitsnede digitale onderlegger 1:500

Legenda:

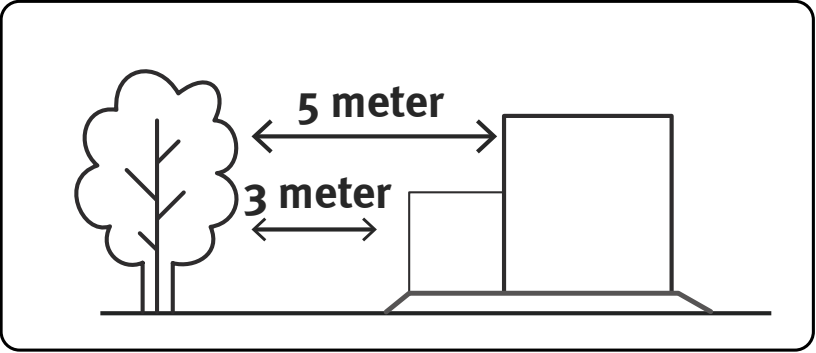
- | | |
|--|--|
|  Projectgrens (fase 1) |  Trottoir, betegels 30x30 |
|  Bouwvelden |  Karrespoor, schotterrasen/halfverharding |
|  Groen |  Bestaande boom |
|  Wegdek/parkeerplaats, dikformaat rood |  Nieuwe boom |
|  Parkeerplaats, grasbeton |  Sloot |
|  Halfverhard pad |  Riolering (VVA) |
|  Beekzone | |

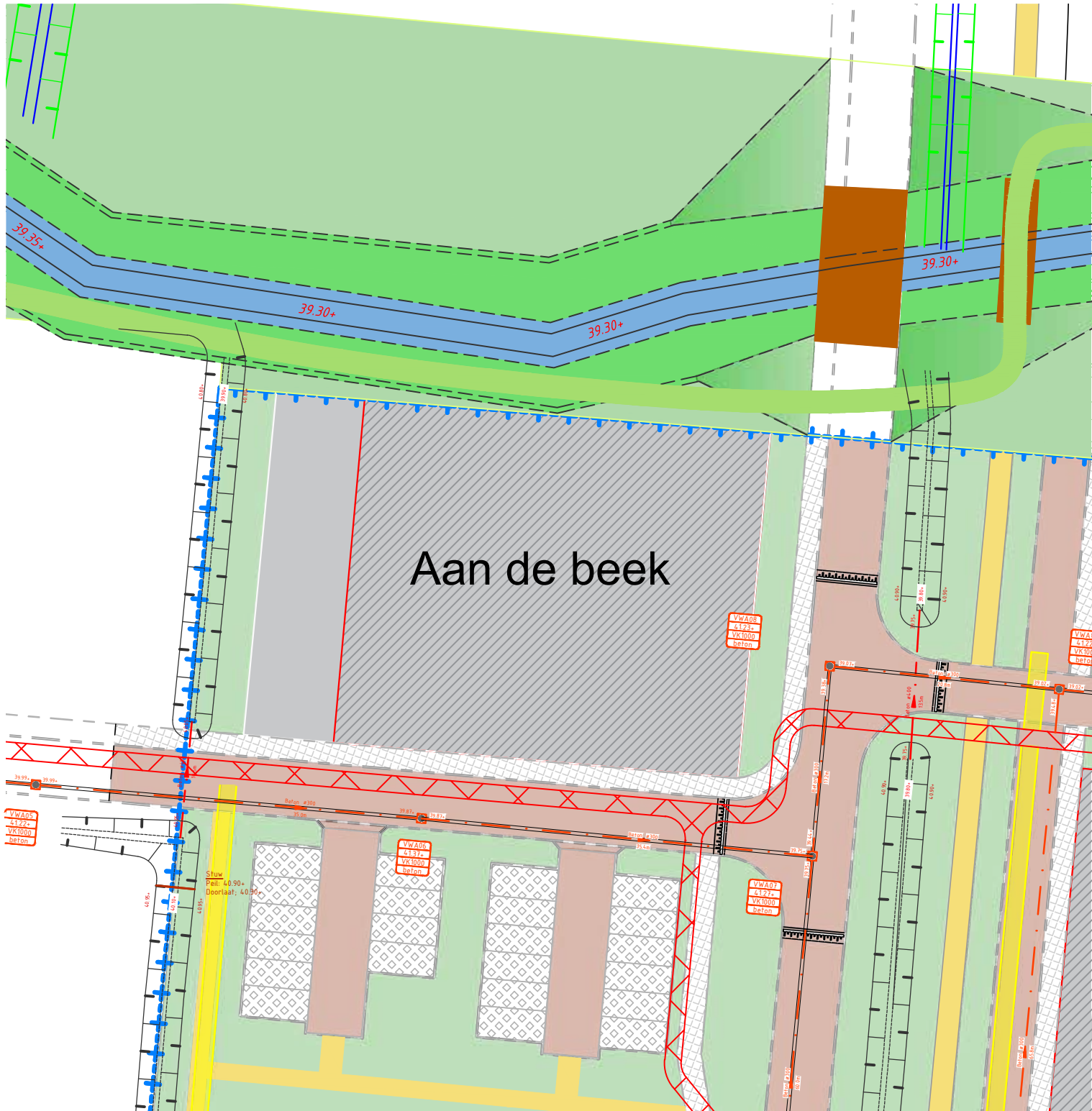
5.7 BOMEN

Vanuit het sturend principe 'Bomen zijn heilig' willen we er alles aan doen om de bestaande waardevolle bomen te behouden, ook tijdens de bouw. De gemeente zal beschermende maatregelen tijdens de bouw plaatsen. Verder zullen de regels tav boombescherming nauwlettend moeten worden opgevolgd.

Voor meer informatie over de 'regels bomenbescherming: <https://www.enschede.nl/bomen-behouden>.

In de aangeleverde .dwg zijn de bestaande en nieuwe bomen in het projectgebied weergegeven waar rekening mee moet worden gehouden. Daarvoor geldt dat er 5 meter afstand tot de kroon gehouden moet worden behalve voor uitbouwen/aanbouwen en bijbehorende bouwwerken van maximaal 1 verdieping hoog, hier mag er tot op 3 meter afstand worden gebouwd.





uitsnede digitale onderlegger 1:500

Legenda:

	Projectgrens (fase 1)		Trottoir, betontegels 30x30
	Bouwvelden		Karrespoor, schotterrasen/halfverharding
	Groen		Sloot
	Wegdek/parkeerplaats, dikformaat rood		Riolering (VWA)
	Parkeerplaats, grasbeton		Primair net
	Halfverhard pad		Secundaire net
	Beekzone		

5.8 KABELS EN LEIDINGEN

De volgende uitgangspunten is van toepassing op het Nuts tracé:

- Nuts tracé is 1,5 tot 2 meter breed.
- Geen bomen op het tracé, tracé moet buiten de kroonprojectie blijven.
- Geen nuts tracé onder gesloten verharding.
- Gesloten verharding versus nuts. Hiervoor geldt een minimale afstand van 1 meter.

ERFGRENS

- Wordt er op de erfgrans gebouwd; dan ligt het nuts tracé minimaal 1 meter vanaf de erfgrans.
- Is de erfgrans een tuin, dan mag het nuts tracé dichterbij de tuin.

DIEPTELIGGING:

- Waterleiding, bovenkant buis op 1 meter onder maaiveld.
- Telecom, kabels op 0,6 meter onder maaiveld.
- Elektra laagspanning, middenspanning op 0,7 meter onder maaiveld.

5.9 AFVAL

Bewoners dienen op eigen terrein afval op te slaan. Houdt daarom rekening met de voorwaarde dat bewoners vier minicontainers (voor restafval, gft, verpakkingen/pmd en oud papier) op eigen terrein moeten kunnen plaatsen.

In het ontwerp moeten de containers op een passende wijze een plek rond de krijgen. Bijvoorbeeld geïntegreerd in een tuinkast, een bebouwde zone of een andere geschikte oplossing.

De containers moeten aan de doorgaande, openbare straat worden aangeboden.



MARLIES VAN DIEST
ONTWERP



ENSCHDE

Illustraties en luchtfoto's: Gemeente Enschede
Fotografie (tenzij anders aangegeven): Marlies van Diest Ontwerp
Samenstelling en productie: Gemeente Enschede | Marlies van Diest Ontwerp

Mei 2025