

CENTRALE AS AAN DE DOMMERT

VELDPASPOORT

Mei 2025



ESCH
MARKER
VELD
NATUURLIJK



ENSCHDE



Bestaande boomsingel

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN

1. Inleiding 9

2. Kwaliteitsproces 11

3. Ruimtelijk raamwerk..... 13

4. Openbare ruimte centrale as - de Dommert 17

2. HET WAT

1. 10 sturende principes 23

2. Ontwerpopgave..... 27

3. Ontwerpcriteria..... 29

3. HET HOE

1. Stedenbouwkundige spelregels 33

2. Architectonische spelregels..... 37

4. INSPIRATIE

Proefverkaveling..... 43

Referentiebeelden..... 45

5. TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

1. Bestemmingsplan 49

2. Uitgeefbaar 51

3. Parkeren 53

2. Bodem..... 55

3. Water..... 57

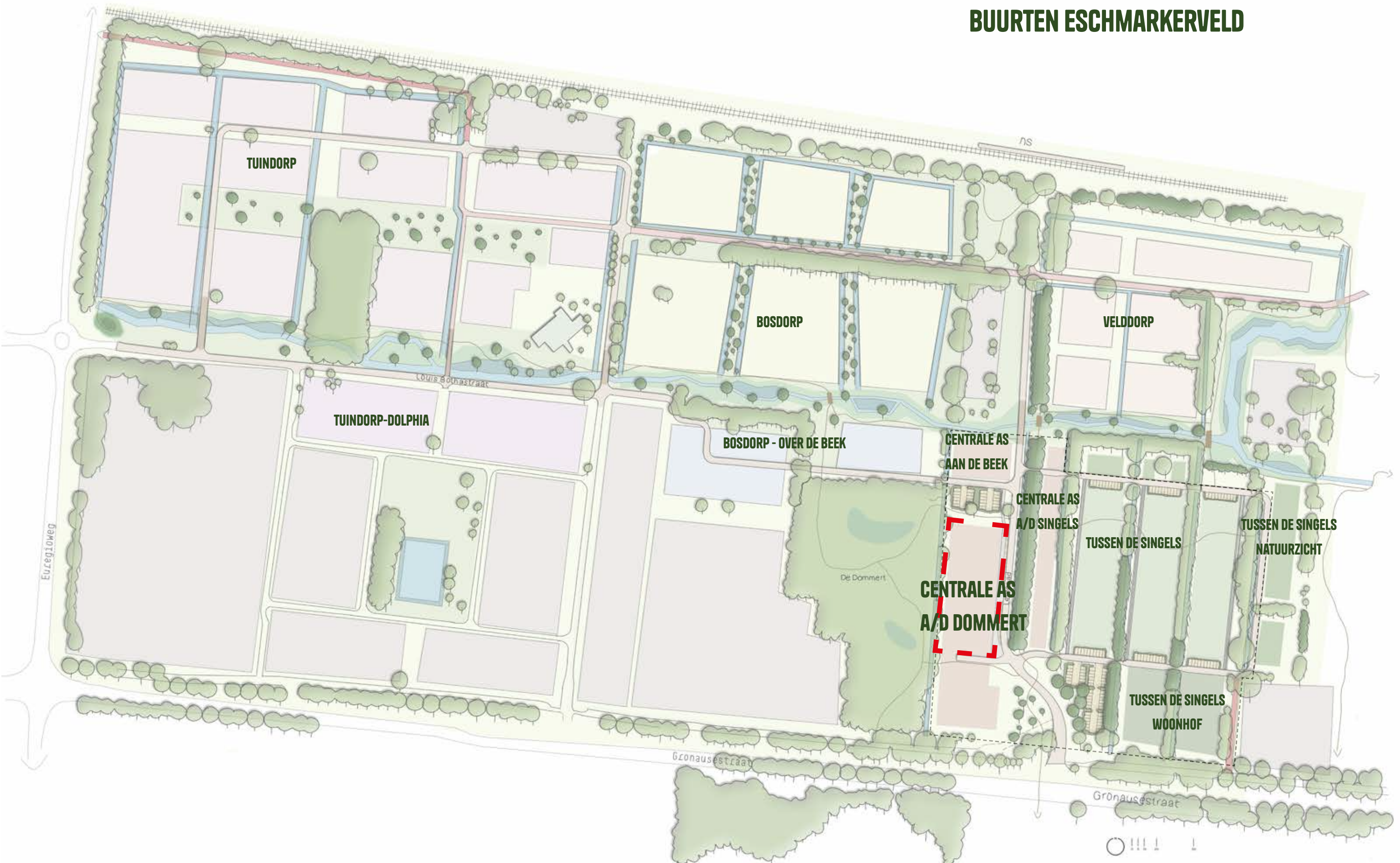
4. Hoogteplan..... 59

5. Bomen 63

6. Kabels en leidingen..... 65

7. Afval 67

BUURTEN ESCHMARKERVELD



----- fase 1.

1. ALGEMEEN





Referentie bomenlaan met wandelroute op centrale as

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 met minimale verharding in maximaal landschap. Voor de woonvelden aan de Centrale As is de ligging enerzijds aan het landgoed de Dommert en anderzijds aan de entree route met de nog aan te planten bomenlaan kenmerkend. De ruimte in het bestemmingsplan om in dit woonveld te stapelen biedt mogelijkheid voor het toepassen van een variëteit aan woontypes en zoals onder meer beneden-boven woningen. Het uitnutten van de landschappelijke context met een gevarieerd programma in een industrieel bouwconcept dat is hier de opgave.

Wij zoeken externe (markt)partijen die, net als wij, geloven in de kwaliteit van deze plek, die de sociale, landschappelijke en ruimtelijke ambities omarmen. 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 gemeente neemt de zorg voor het ontwerp, de realisatie en het beheer van de openbare ruimte op zich. Het gaat dan om de wegen, eventuele wandelpaden, de boomsingels en lanen en greppelstructuur in het gebied. Ook de noodzakelijke parkeerplaatsen worden door de gemeente aangelegd. De te selecteren marktpartij draagt zorg voor het vastgoed (programma en architectuur). Daar waar de kaders stedenbouwkundige vrijheid bieden voor de positie van de bebouwing en parkeerpocket, 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 de Centrale As 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.



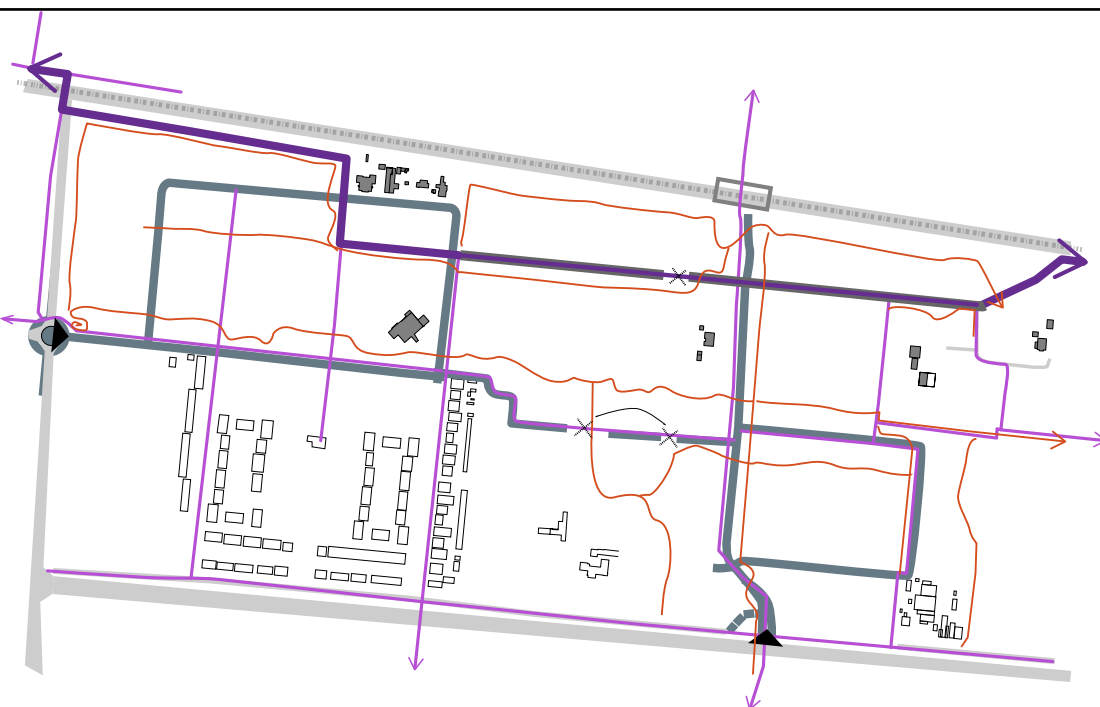
1.2 KWALITEITSPROCES

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.

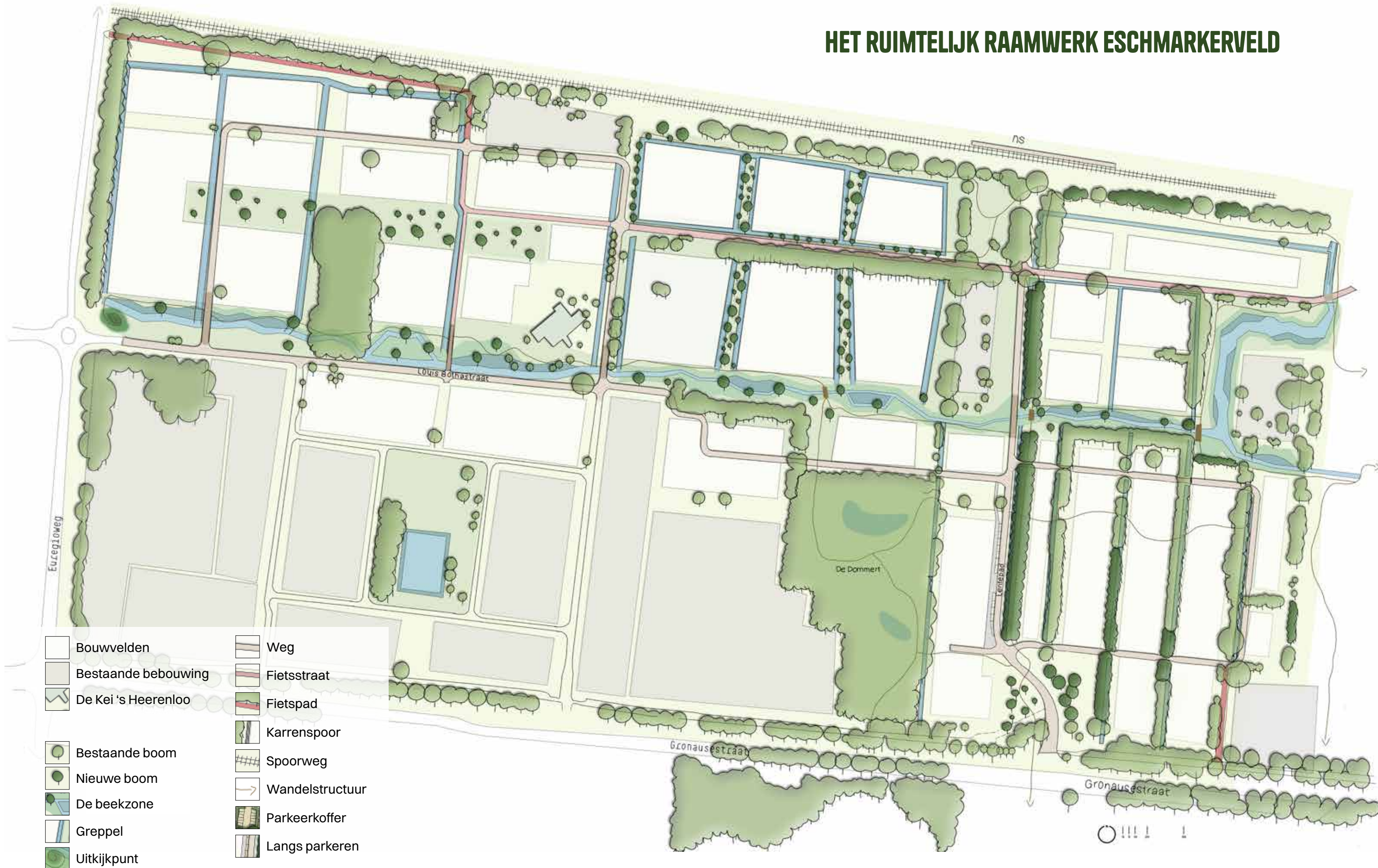
GROEN

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

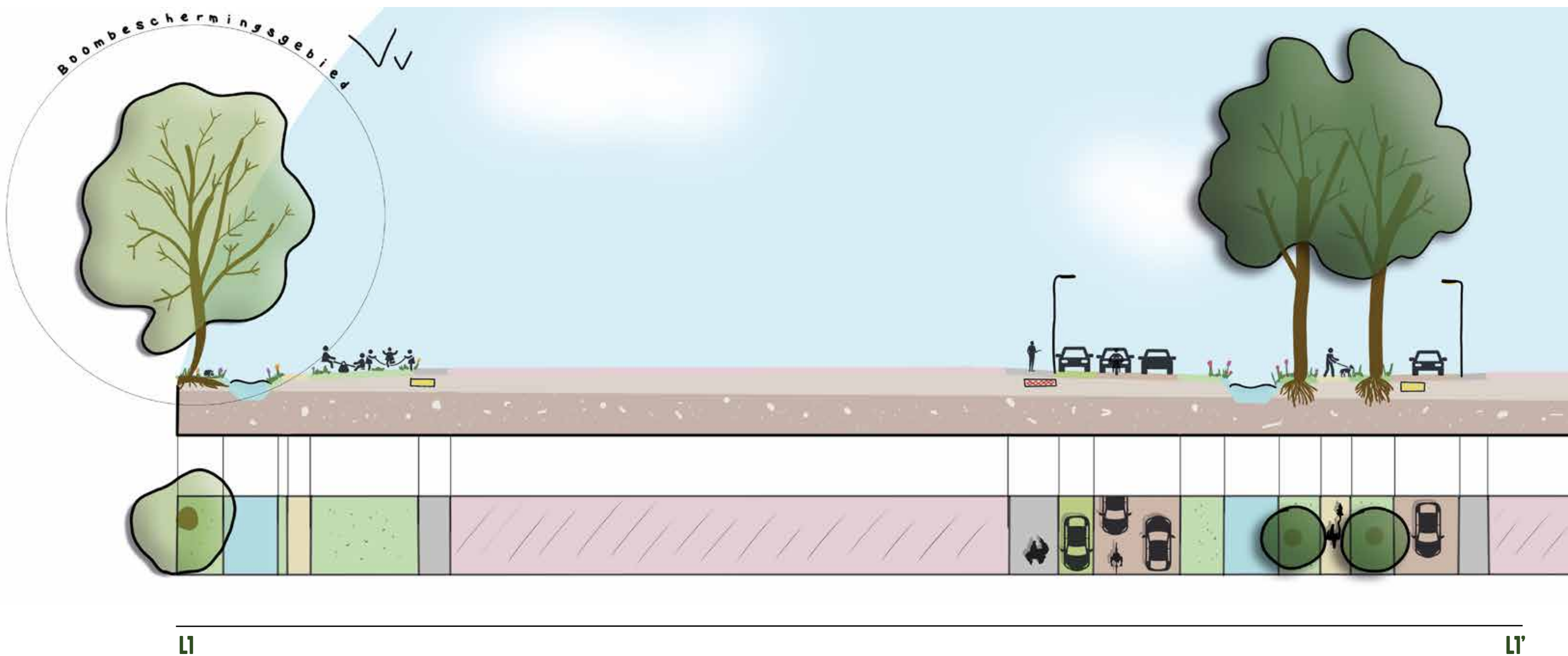
De Centrale As vormt de centrale ontsluiting van dit deel van Eschmarkerveld en verbindt het treinstation ook met de omliggende woonwijken. Via een spoortunnel is het erachter gelegen bedrijfsterrein voor fietsers en voetgangers toegankelijk.

Centraal in het profiel komt een nieuw aan te planten bomenlaan. Tussen de bomen zal een recreatieve voetgangersroute het station met het winkelcentrum aan de overzijde van de Gronausestraat verbinden.

Langs de weg worden langspaarkeervakken gerealiseerd ten behoeve van de woningen in de romp van dit veld. Zowel de kop als de staart krijgen een eigen (overbouwde) parkeervoorziening op het bouwveld.

De inrichting van de openbare ruimte van het bouwveld zal in samenspraak met de ontwikkelende partij worden uitgewerkt. Op de kop van het veld wordt een openbaar parkeerpocket aangelegd waarvan 19 plaatsen ten behoeve van dit ontwikkelveld. Centraal is een openbaar parkeerpocket gepland met 22 plaatsen. De precieze locatie zal in samenspraak met de ontwikkelende partij worden bepaald. Het is met nadruk de bedoeling dat de zijde van de Dommert autovrij/luw blijft.

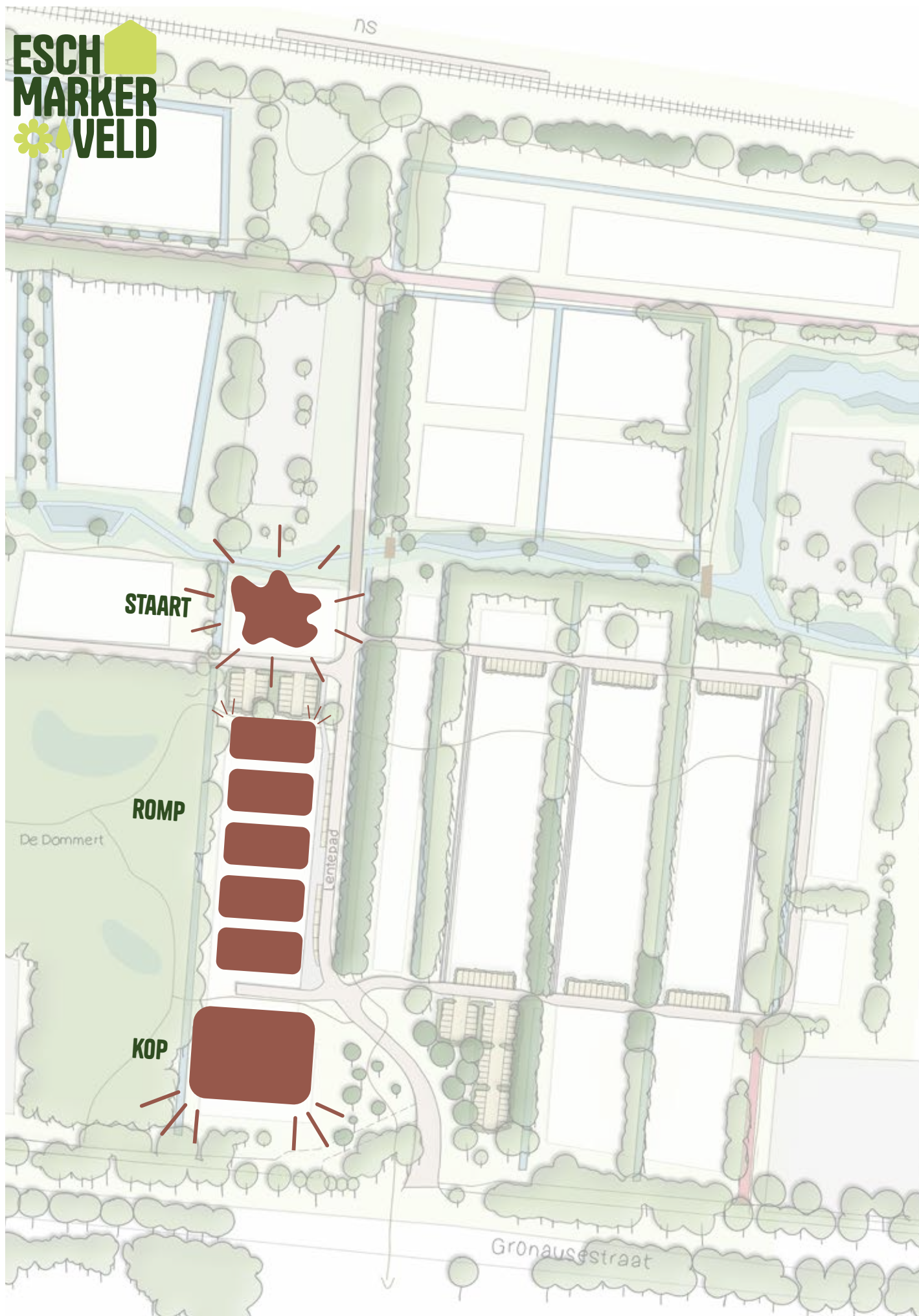
Het landgoed De Dommert zal onderdeel zijn van de totale ontwikkeling van Eschmarkerveld. Op het landgoed zal naast een beperkte hoeveelheid woningen vooral het landschapspark in ere worden hersteld op basis van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Een plek om in de toekomst te kunnen wandelen en spelen.



PRINCIPE PROFIEL CENTRALE AS

2. HET WAT





2.1 ONTWERPOPGAVE

De bebouwing langs de Centrale As vormt de stedenbouwkundige begeleiding van een van de toegangsroutes van de buurt. De bebouwing tussen deze entreeroute en het landgoed De Dommert heeft een opbouw in een hoger kopgebouw tot 15 meter aan de Grönausestraat, een lager rompdeel langs de Centrale As en een bijzonder gelegen staartdeel aan de beekzone. De samenhang binnen de reeks wordt gevormd door de toepassing van houten of bamboe gevelmateriaal en platte daken.

Het woonveld aan de Dommert vormt binnen de reeks een eigen architectonische eenheid en wordt specifiek op de locatie ontworpen. De context wordt bepaald door de landschappelijke rugdekking van het landgoed De Dommert aan de westzijde en de Centrale As met de doorgaande, strakke bomenlaan aan de oostzijde. De ligging aan het openbare ruimtelijk raamwerk maakt dat de bebouwing zeer zichtbaar is. Aandacht voor architectonische kwaliteit is dus van belang (zie ook 10 sturende principes).

Uitgangspunt is een kloek stedenbouwkundig ritme van volumes met twee karakters: een meer stedelijke zijde aan de Centrale As en een meer landschappelijke zijde aan de Dommert. Binnen het samenhangende architectonisch ensemble kunnen meerdere woontypes een plek krijgen. De mogelijkheid binnen het bestemmingplan voor gestapelde bouw in het woonveld biedt daarvoor volop ruimte.

De gevels hebben een tussenschaal door de tactiele architectonische overgangszone waar buitenruimtes, loggia's, balkons en eventueel korte galerijen in worden opgenomen.

De hoeveelheid in te passen woningen wordt beperkt door de mogelijkheden tot inpassing van parkeerplaatsen. Want ook hier gaat het optimaal wonen in en aan het landschap boven het realiseren van parkeeraantallen. In totaal zijn er 55 openbare parkeerplaatsen beschikbaar. In de parkeerpocket ten noorden van het veld 18 plaatsen. (De overige vier plaatsen zijn bezoekersparkeerplaatsen voor het veld Aan de Beek.) In het langsprofiel van de Centrale As kunnen (afhankelijk van het aantal doorsteken) max 15 openbare plaatsen. Centraal is ruimte voor een parkeerpocket met 22 parkeerplaatsen.

Gevraagd wordt naar moderne houtbouw in natuurlijke tinten die zich op een harmonieuze manier voegt in deze bijzondere setting. De toepassing van natuurlijke gevelmaterialen en de stedenbouwkundige setting geeft samenhang in dit veld.

De gemeente haar medewerking aan het Host-City concept toegezegd. Industriële bouw is dus uitgangspunt (minimaal 2D, 3D heeft een pre). Binnen deze prefab bouwsystemen wordt gezocht naar heldere architectonische bouwvolumes met voldoende reliëf voor een aaibare, zachte en vriendelijke uitstraling (tactiel).



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 De Centrale As Aan de Dommert 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 uitsnede 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

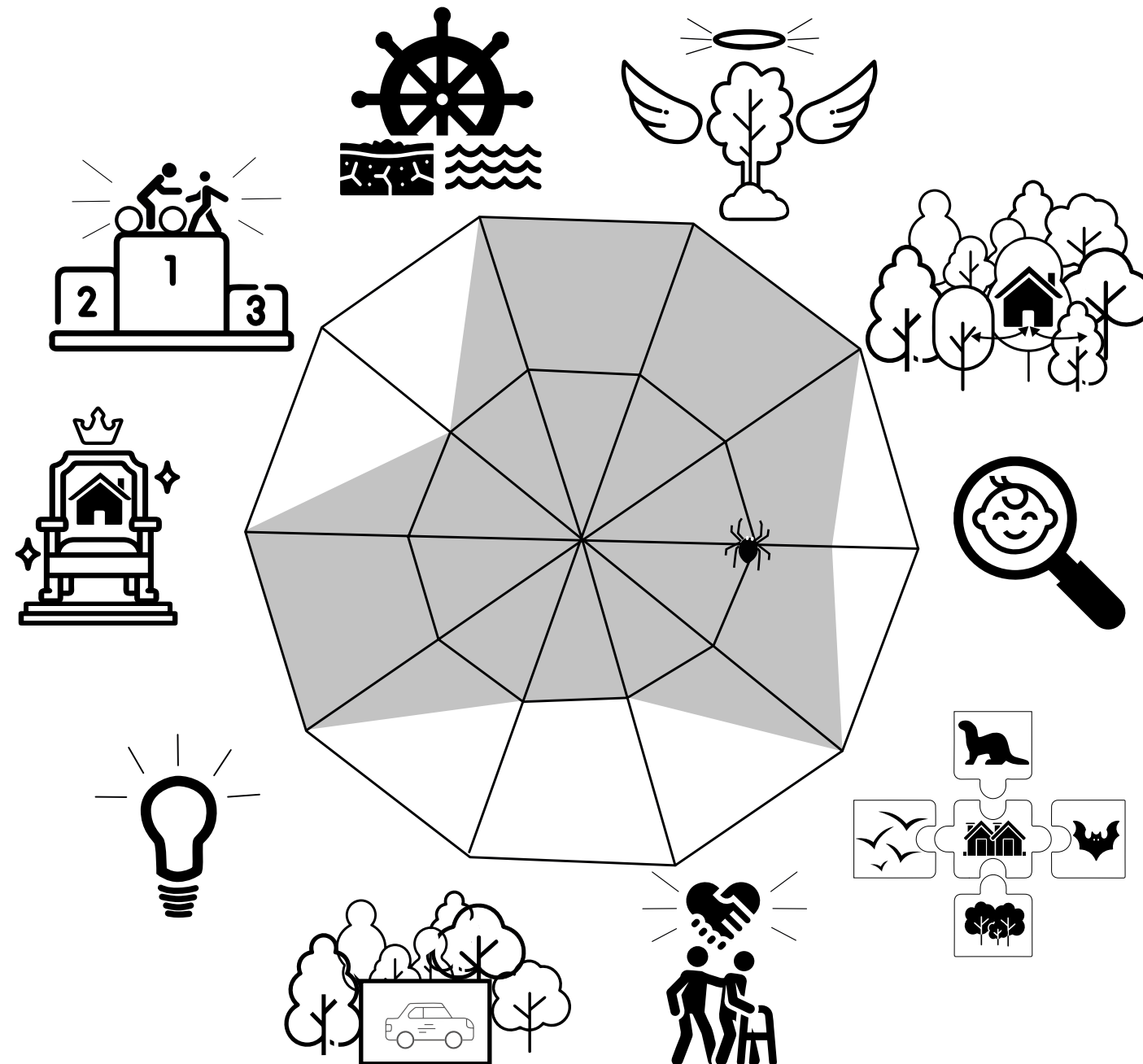
Wonen in en aan het landschap is het adagium. Woningen zijn in samenhang ontworpen met de bijzondere groenelementen: singels, beekzone en bosjes. Vanuit de woning is er altijd een (kindvriendelijke) wandelverbinding mogelijk naar de centrale groene ruimtes. Met kleine en grote (autovrije) wandelrondjes, 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 woning en landschap; uitwerking mate van toepassing bouwkundige overgang(en).

INNOVATIEVE BOUWVORMEN

- De mate waarin de aangeboden industriële bouwvorm passend kan worden ingezet.
- De mate van aanpasbaarheid van de industriële bouwvorm aan de gewenste alzijdigheid, tactiliteit.
- De mate van inzetbaarheid van industriële bouwvorm voor verschillende typologieën binnen een samenhangend ensemble.
- De mate van bijzonderheid van de woontypologie (plattegrond, ontsluiting).

ONTWERP AAN HOOGWAARDIGE ARCHITECTUUR

- Wijze hoe de bebouwingswand langs Centrale As samenhang en plasticiteit toont.
- De mate van aandacht voor gastvrije, toegankelijke woningentrees.
- Wijze hoe grondgebonden typologieën en gestapelde typologieën zijn gecombineerd tot architectonisch interessant gevelbeeld.

WATER EN BODEM STUREND

- Mate waarin waterbufferende maatregelen (groendaken, regenton, gebruik grijs water) zijn ingezet.
- Wijze waarop het hemelwatersysteem wordt aangesloten op de aanwezige greppel.

BOMEN ZIJN HEILIG

- De mate waarin of wijze waarop de bouwmethode bestaande boomsingels beschermd.

NATUURINCLUSIEF

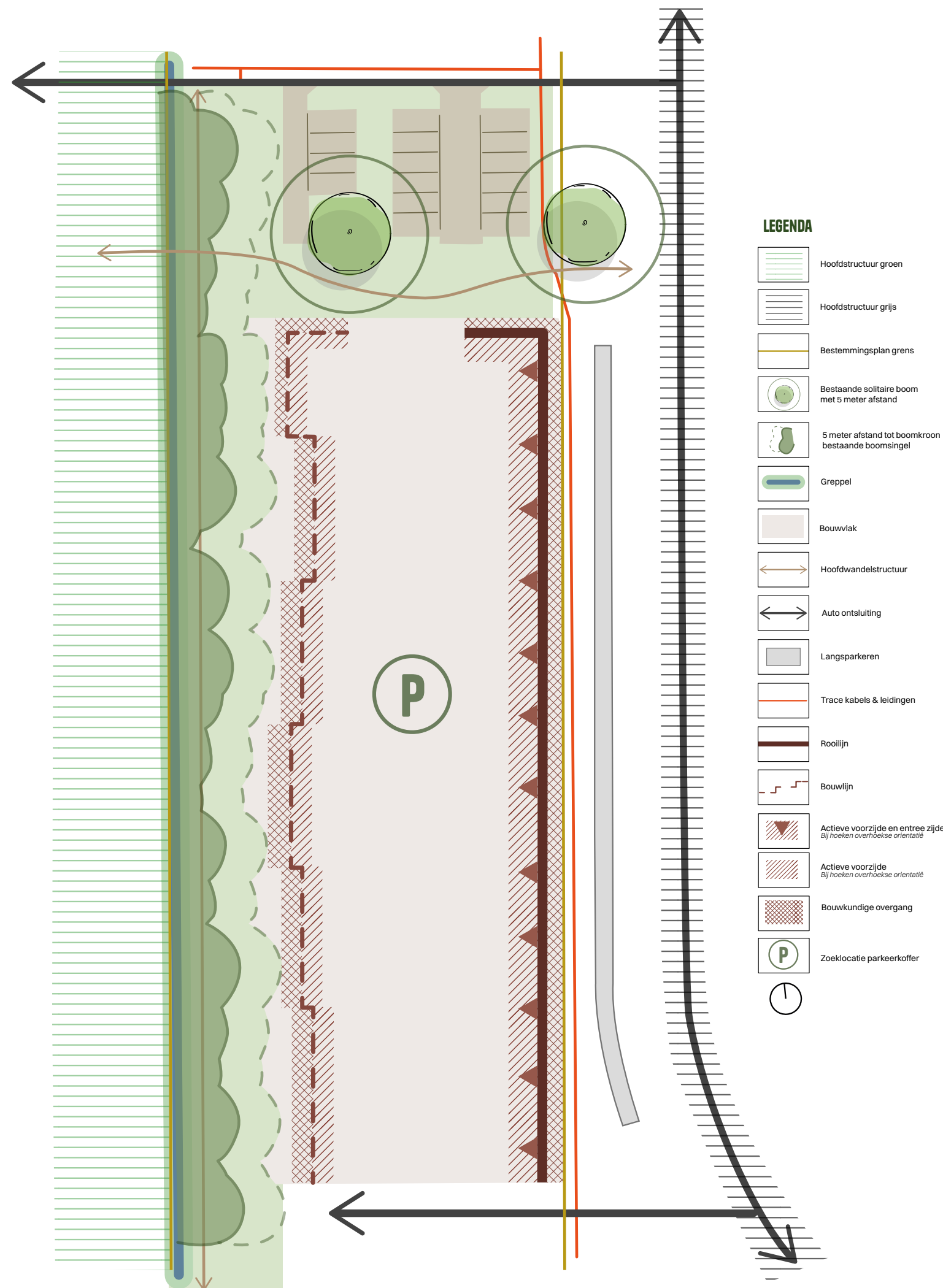
- Mate waarin extra voorzieningen worden aangeboden die de natuurinclusiviteit versterkt.

WIE HET KLEINE NIET EERT

- De mate van architectonisch detail binnen bouwsysteem.

3. HET HOE





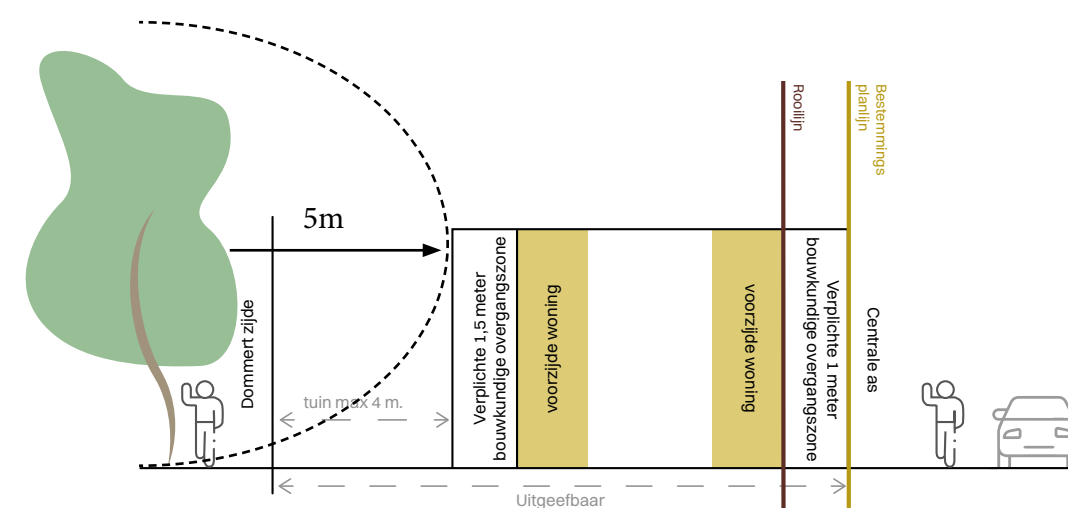
3.1 STEDENBOUWKUNDIG SPELREGELS

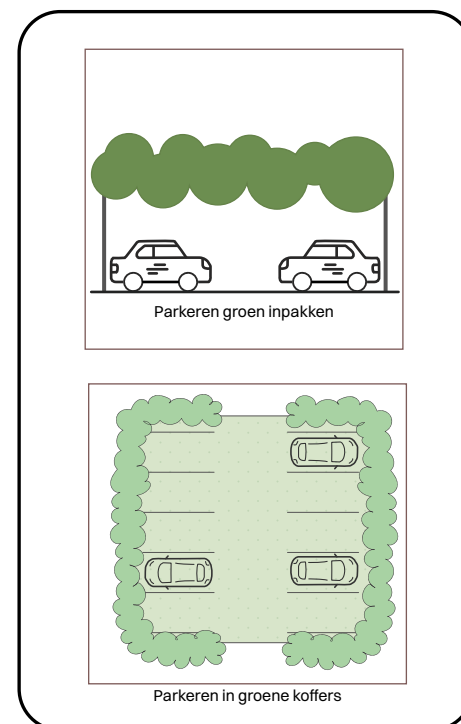
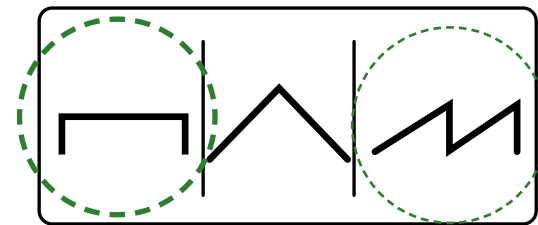
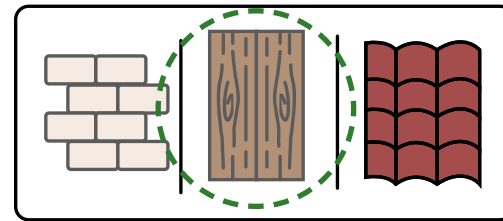
- In het veld staan twee bestaande bomen die behouden moeten blijven. Er moet minimaal 5 meter afstand van de boomkroon vrijgehouden worden van bebouwing. Onder de kroon mag niet worden opgehoogd of afgegraven.
- Aan de kop van het veld worden door de gemeente openbare parkeerplaatsen aangelegd. Bebouwing aan deze zijde heeft hier een verplichte oriëntatie.
- Verschillende woningtypes zijn mogelijk: gestapeld, beneden-bovenwoningen, grondgebonden woningen. Op de begane grond, ook bij gestapelde bouw, hebben woningen altijd een eigen privé-ingang.
- Aan de Centrale As-zijde moet de bebouwing minimaal drie bouwlagen bevatten. Aan de Dommertzijde en binnenzijde van het blok mag de derde bouwlaag gedeeltelijk uit buitenruimte/dakterrassen bestaan.
- Centraal is een openbare parkeerkoffer gepland met een breedte van 22 meter. Precieze locatie kan afgestemd worden op verkaveling.
- Aan de Centrale As is de positie van de verplichte doorgaande gevellijn en de overgangszone van 1 meter vastgelegd.
- Kleinere woningen (<60 m²) hebben een hogere plafondhoogte (min 3m).
- Aan de Dommertzijde is de positie van de bouwlijn niet bepaald. Deze mag verspringen. Wel dient hier altijd op 5m afstand van de boomkroon in acht worden genomen.



OVERGANG OPENBAAR EN PRIVE

- Een architectonische bouwkundige overgang is zowel aan de Dommert als aan de Centrale As verplicht.
- Aan de Centrale As is deze overgangszone 1 meter diep. Hier kan gedacht worden aan toepassing van portalen, steunberen of houten kolommen over meerdere verdiepingen. Balkons worden binnen deze zone opgenomen.
- Aan de Dommertzijde is de bouwkundige overgang minimaal 1,5 meter diep en mag bestaan uit loggia's, veranda's, balkons. De zone mag uitgebreid worden met evt. kleine tuinen tot maximaal 4 meter diep.





3.2 ARCHITECTONISCHE SPELREGELS

SAMENHANG

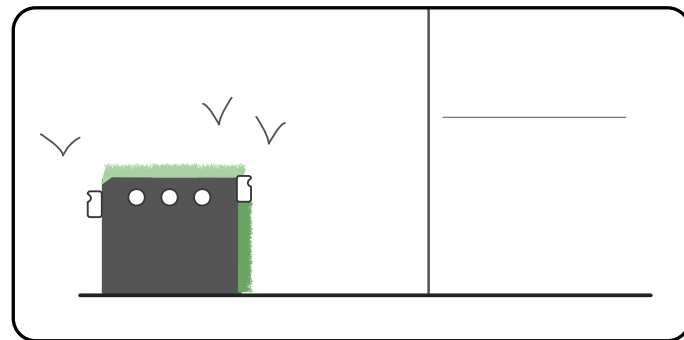
- Houten/bamboe gevelmateriaal met reliëf/ textuur. Er wordt er rekenschap gegeven met effecten van veroudering (verduurzaming, voorvergrijzing)
- Toepassing van platte daken. Gebruik van (a)symmetrische zadeldakvormen (shed-, zaagtand-, lessenaars-, vlinderdaken) is mogelijk. Dakterrassen zijn onderdeel van de architectonische expressie.
- Altijd aandacht voor het dakranddetail. Het dakranddetail geeft uiting aan de architectonische karakteristiek: abstract, traditioneel, expressief, grondgebonden, luchtig etc.
- Gebruik aardse terughoudende kleuren. Kleuren van kozijnen, deuren, balustrades zitten dicht bij de hoofdkleur. Gebruik enkele frisse accenten mogelijk.

OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

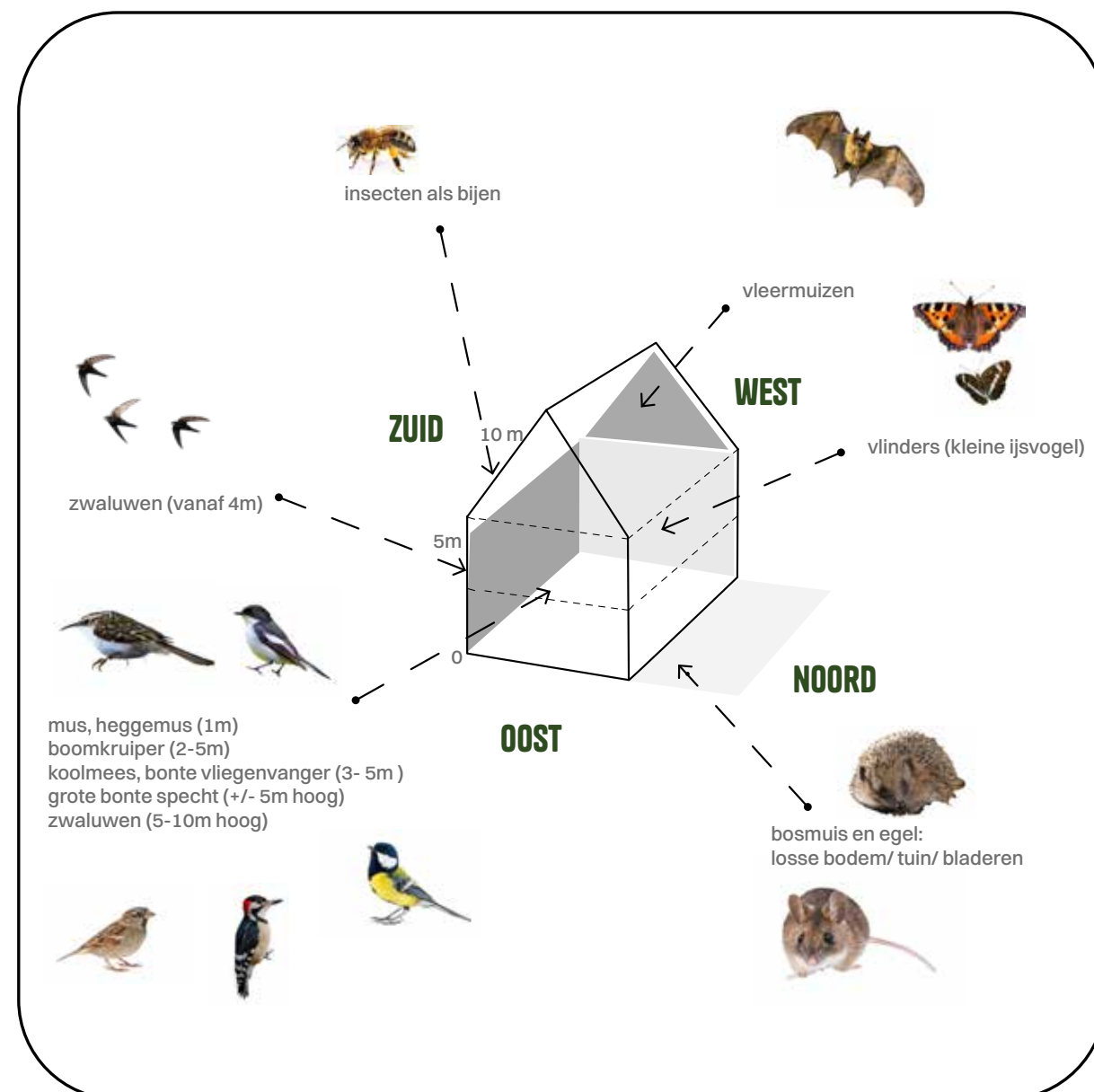
- Heeft aan de Centrale As een verplichte tactiele architectonische overgang over de gehele hoogte, door middel van bouwkundige elementen.
- Heeft aan de Dommertzijde een verplichte architectonische overgangszone van minimaal 1,5 meter tot maximaal 4m. Deze zone is bedoeld voor het realiseren van een goede buitenruimte met voldoende privacy. Gedacht wordt aan bouwkundige elementen als veranda's en pergola's.
- Heeft bij achtertuinten grenzend aan de landschapszijde altijd een gemengde haag als erfafscheiding. Deze worden door de ontwikkelende partij op openbaar gebied aangeplant en de eerste 5 jaar door ontwikkelende partij ingeboet en op een hoogte van maximaal 1,5 meter onderhouden.

PARKEREN INPASSEN IN GROEN

- Parkeerplaatsen (niet overbouwd) hebben altijd een open (gras)verharding.
- Parkeerclusters binnen bouwblokken die van boven zichtbaar zijn worden afgeschermd door groen (pergola's/draden met klimplanten/ bomen).
- Parkeerclusters buiten bouwblokken worden per 12 plaatsen groen omhuld met gemengde hagen/ pergola's en ruimte voor plaatsing bomen is een pre.
- Er komen geen ondergrondse parkeergarages. Deels verlagen van parkeervelden 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.



BIJGEBOUWEN
natuurinclusieve maatregelen bij tuinschuurtjes



NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN
gebiedseigen doelsoorten

BIJGEBOUWEN

- Tuinschuurtjes hebben een vegetatiedak en zijn met vegetatie ingepakt.
- Geen plaatsing van privé schuurtjes 'los' in voortuin tenzij rechtstreeks verbonden aan hoofdvolume.

DIVERSEN

- Zorg dat (dak)installaties worden weggewerkt.
- Buitenunit van warmtepompen worden omhuld of ombouwd (uit het zicht).
- Plek voor rolcontainers wordt in achtertuin mee-ontworpen (uit het zicht).
- Zonnepanelen worden onzichtbaar op platte dak weggewerkt.

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.
- Gemengde hagen bestaan uit een mengsel van: 20% Carpinus betulus, 20% Ligustrum vulgare 'Atrovirens', 20% Ligustrum ovalifium, 20% Acer campestre, 20% Fagus sylvatica

4. INSPIRATIE

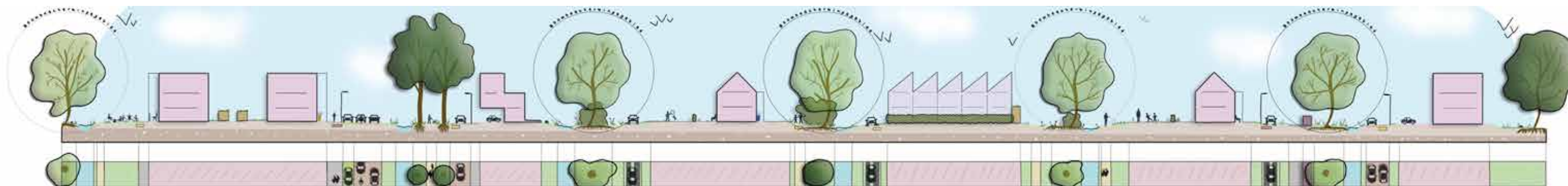




4.1 PROEFVERKAVELING

De voorbeelduitwerking toont twee korte rijtjes met daartussen, ingepakt, een openbare parkeerpocket met 22 parkeerplaatsen. Met een bebouwingslengte van twee keer 37 meter is er voldoende wandvorming. Er is voldoende ruimte om de parkeerpockets groen in te passen. De combinatie van beneden-bovenwoningen en drielaags grondgebonden woningen met dakterrassen geeft een gevarieerd programma. De tussenruimtes zijn in deze proefverkaveling traditioneel opgelost. Alles is gericht op de landschappelijke kwaliteit van het landgoed De Dommert.

Dit is een proefverkaveling en dient ter inspiratie. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



4.2 REFERENTIEBEELDEN



Buitenruimtes onderdeel architectonische expressie



Uitwerking kop bebouwing (beeld Studio architectuur maken)



Uitwerking stoepenzone de krijgsman Muiden



Waterbuffer dmv regenton



Voorbeeld van tactiele bouwkundige overgangszone (Ede Mix Architectuur)



Voorbeeld van tactiele bouwkundige overgangszone (Einschede)



Hortus LUNDI Nijmegen (beeld Studio architectuur maken)



Accentueren entreezone

5. TECHNISCHE VOORWAARDEN

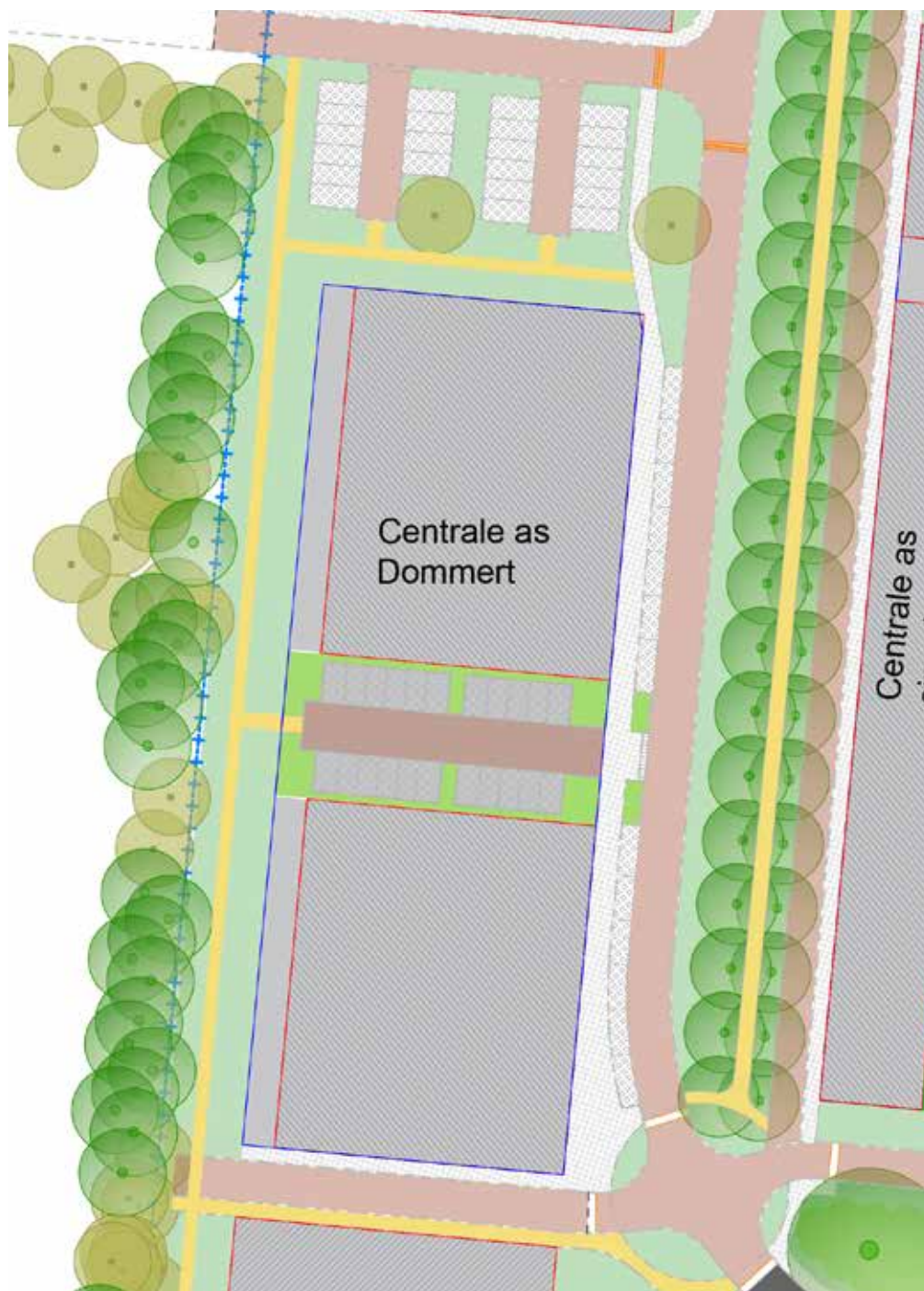




5.1 BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan is leidend voor de verdere invulling. Specifieke regelgeving t.a.v. bijvoorbeeld geluidsbelasting etc. kunnen worden teruggevonden in <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Het naast gelegen Landgoed de Dommert vertelt iets over de historie van de plek en is daarmee als cultuurhistorisch relict waardevol. Het oorspronkelijke ontwerp van Landgoed De Dommert (inclusief padenstructuur) zal dan ook uitgangspunt zijn bij een mogelijke ontwikkeling van deze plek. Voor de woonvelden is een maximum bouwhoogte van 10m vastgelegd.

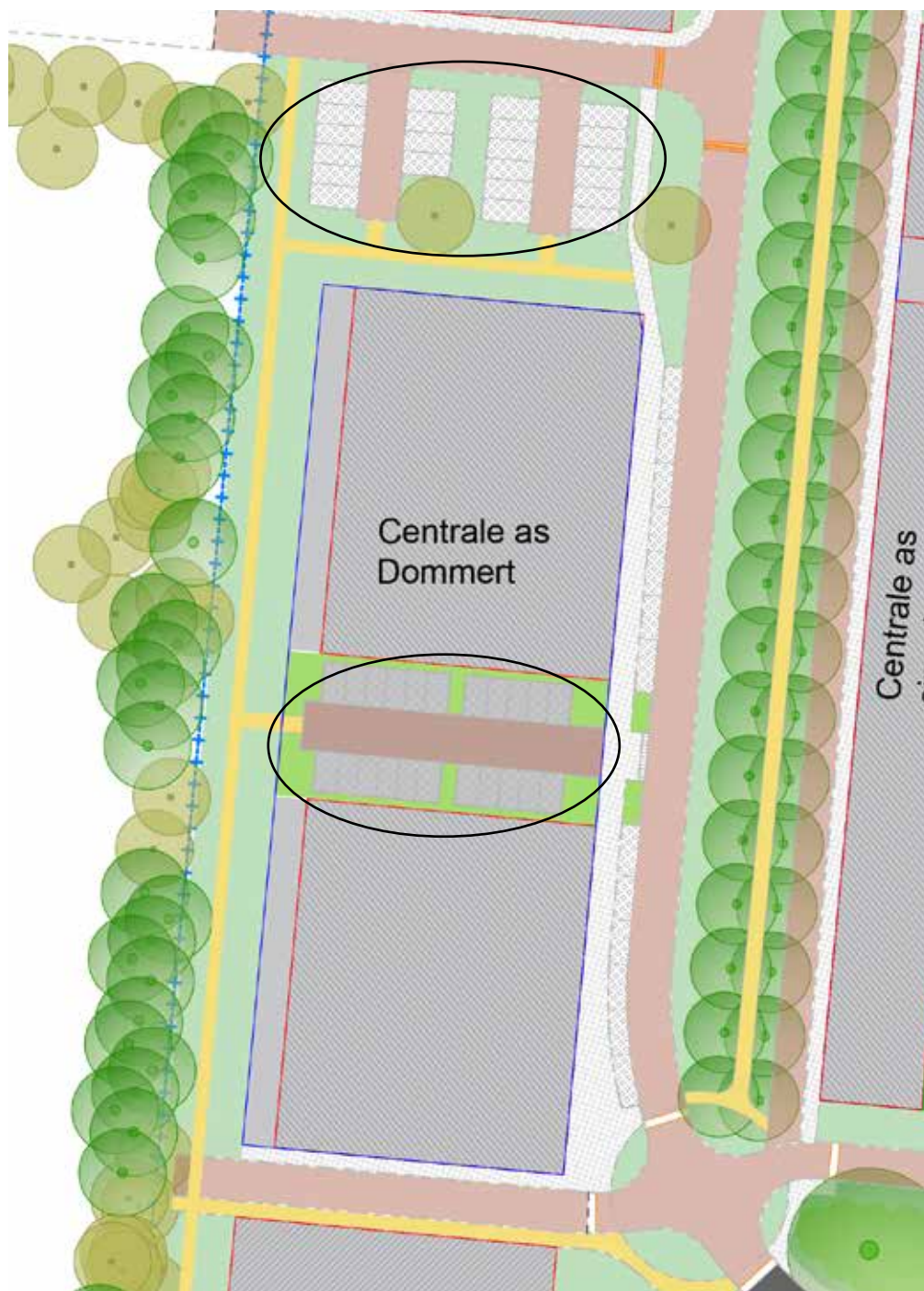


5.2 UITGEEFBAAR

Alle gronden binnen het blauw omliggende vak kunnen worden uitgegeven op de door de marktpartij te positioneren openbare parkeerpocket na.

Na positionering zal de openbare parkeerpocket onderdeel worden van het openbare ruimte plan van de gemeente. Ook de aanleg en het beheer ligt bij de gemeente.

De uiteindelijke uitgifte wordt definitief bepaald aan de hand van de grens van openbaar en prive in het ingediende ontwerp gelegen. Achterpaden/ tuinpaden binnen de bouwblokken worden mee uitgegeven.



uitsnede digitale .DWG onderlegger

5.3 PARKEREN

Voor het ontwikkelveld is een maximale parkeercapaciteit bepaald.

Ten noorden van het veld worden 22 openbare parkeerplaatsen door de gemeente aangelegd. Vier van de plaatsen zijn bestemd voor bezoekersparkeren van het gebouw aan de Beek. De overige 18 plaatsen kunnen in de parkeertelling van dit veld worden meegenomen. In het langsprofiel van de Centrale As kunnen (afhankelijk van het aantal doorsteken) max 15 openbare plaatsen worden meegenomen. Centraal is een parkeerpocket gepland van 22 parkeerplaatsen.

Dit geeft in totaal 55 plaatsen. De parkeerplaatsen worden door de gemeente aangelegd en beheerd. Ze kunnen niet worden geannexeerd.

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

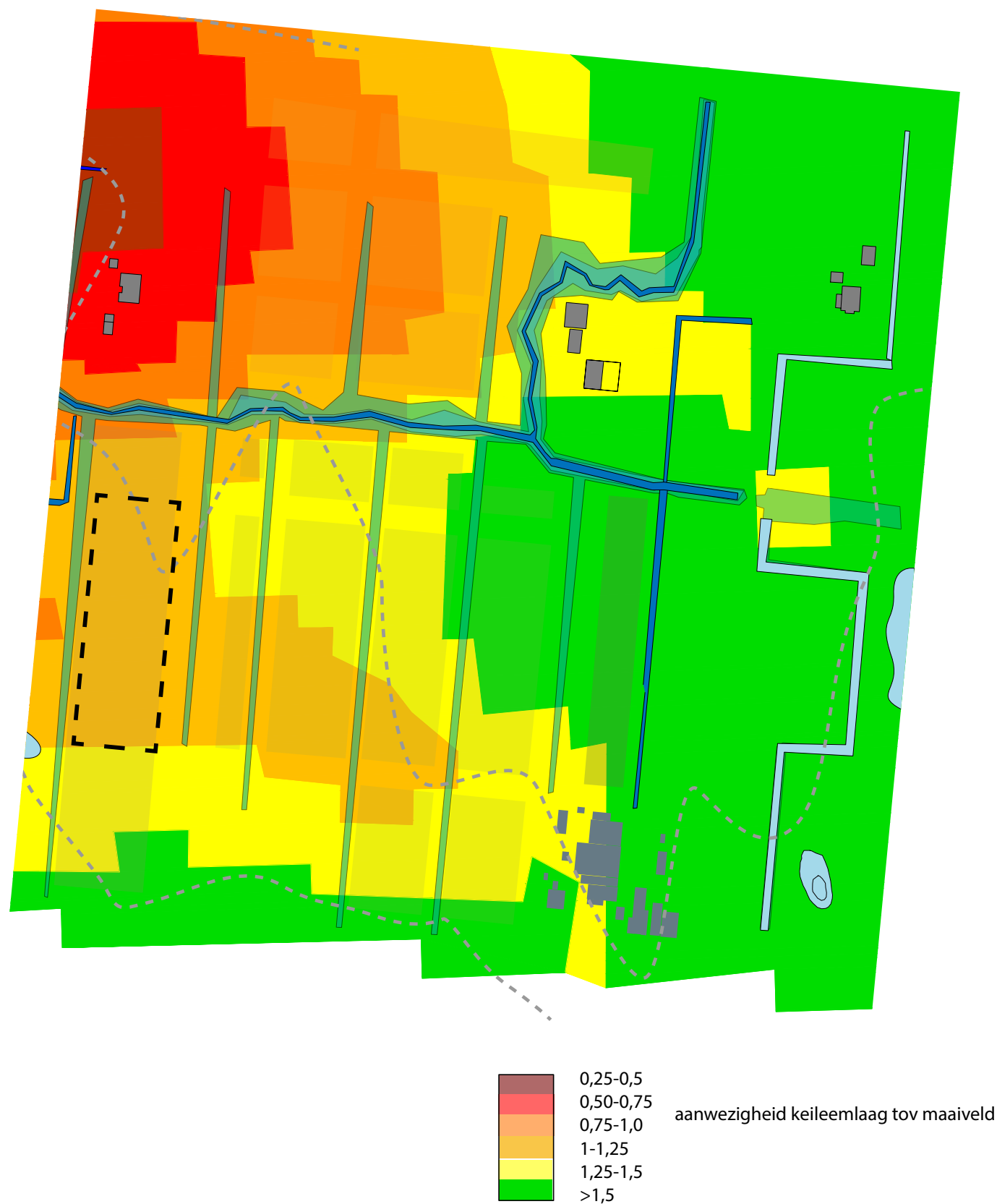
Het gemeentelijk parkeerbeleid rekent anno 2025 voor woningen met gebruikersoppervlak:

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.

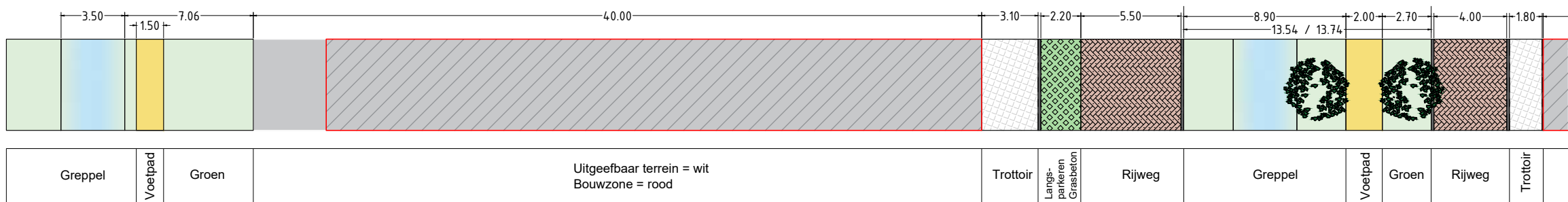
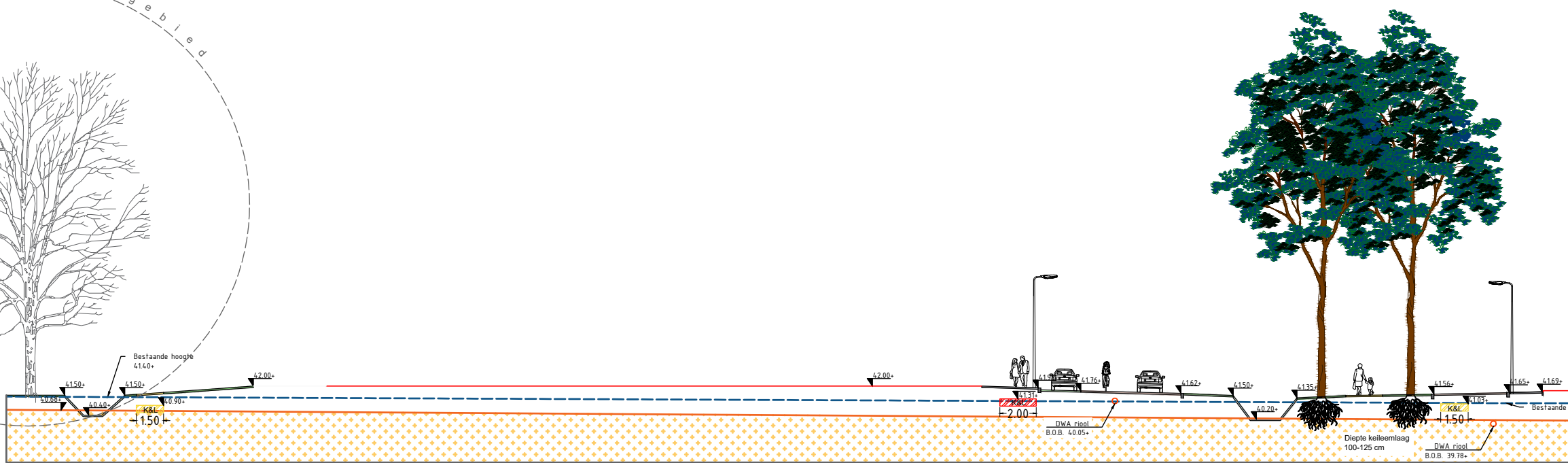
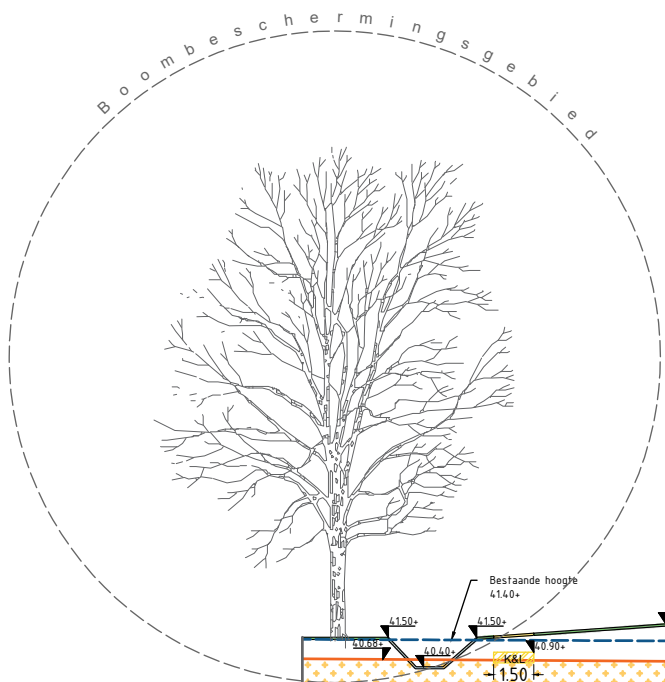
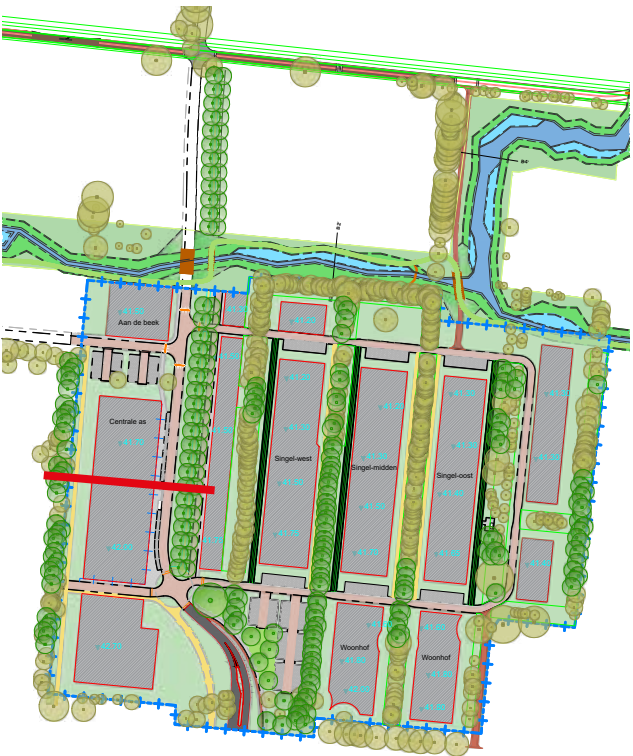
Daarnaast wordt voor zelfstandige wooneenheden tot 40 m² bruto vloeroppervlakte met een parkeernorm van 0,45 parkeerplaatsen per woning gerekend. Voor niet-zelfstandige wooneenheden, studenten kamerverhuur geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per kamer.

Er gelden in het gebied maximale loopafstanden van woning tot parkeerterrein van 250m.

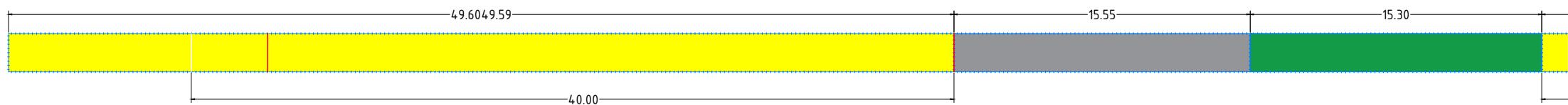


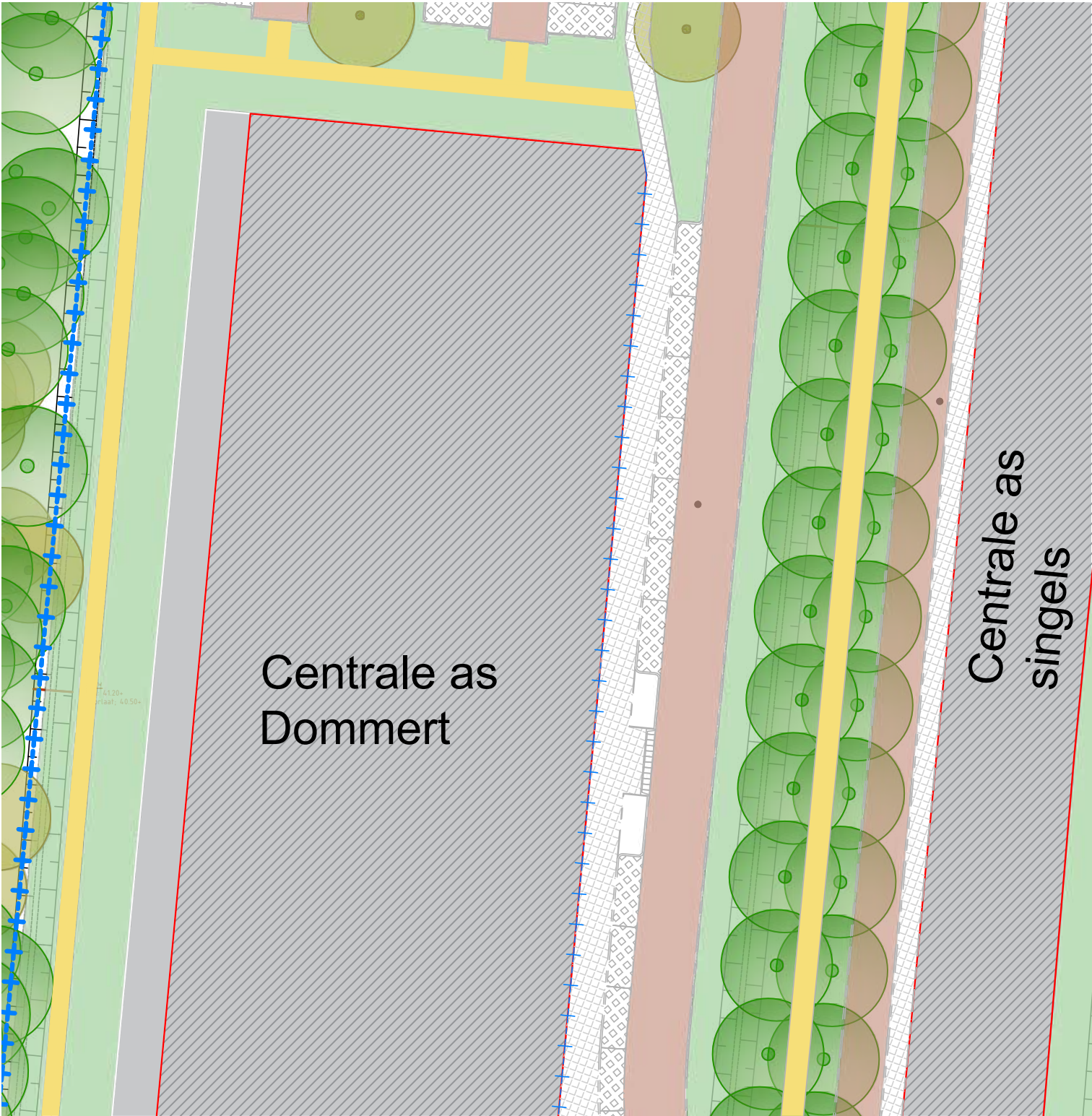
5.4 BODEM

In de ondergrond is er 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.



Centrale as





uitsnede digitale onderlegger 1:500

Legenda:

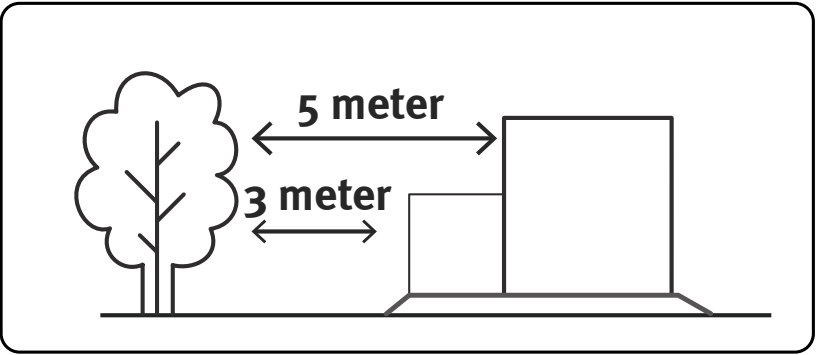
- | | |
|---------------------------------------|--|
| Projectgrens (fase 1) | Trottoir, betegels 30x30 |
| Bouwvelden | Karrespoor, schotterrasen/halfverharding |
| Groen | Bestaande boom |
| Wegdek/parkeerplaats, dikformaat rood | Nieuwe boom |
| Parkeerplaats, grasbeton | Sloot |
| Halfverhard pad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

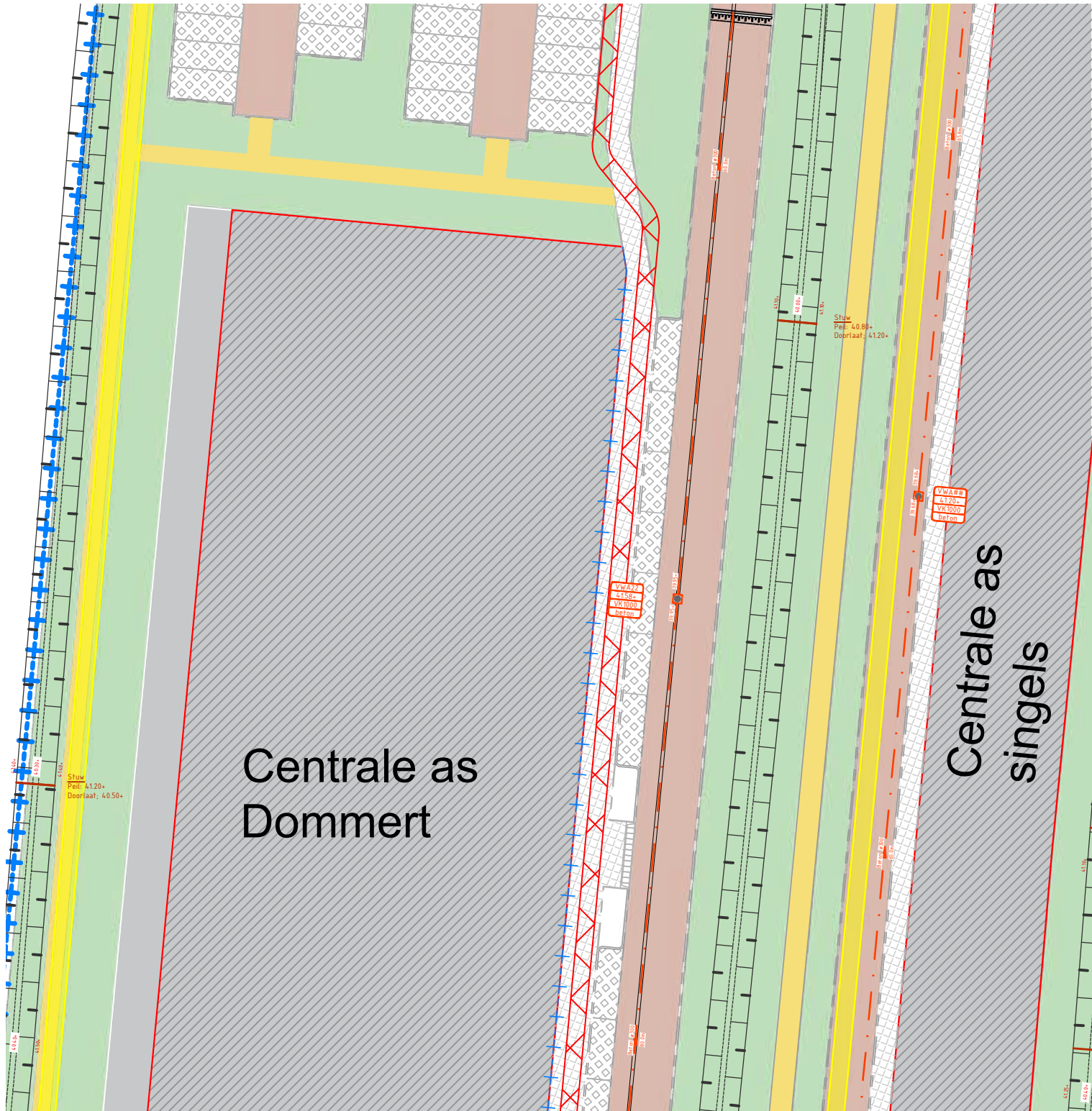
5.7 BOMEN

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 t.a.v. 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 (VVA) |
| 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 dichters op 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