

CENTRALE AS AAN DE SINGELS

VELDPASPOORT

Mei 2025



ESCH
MARKER
VELD
NATUURLIJK

 ENSCHEDE



INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN

1. Inleiding 9

2. Kwaliteitsproces..... 11

3. Ruimtelijk raamwerk..... 13

4. Openbare ruimte tussen de singels 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. Parkeren 49

2. Bodem..... 51

3. Water..... 53

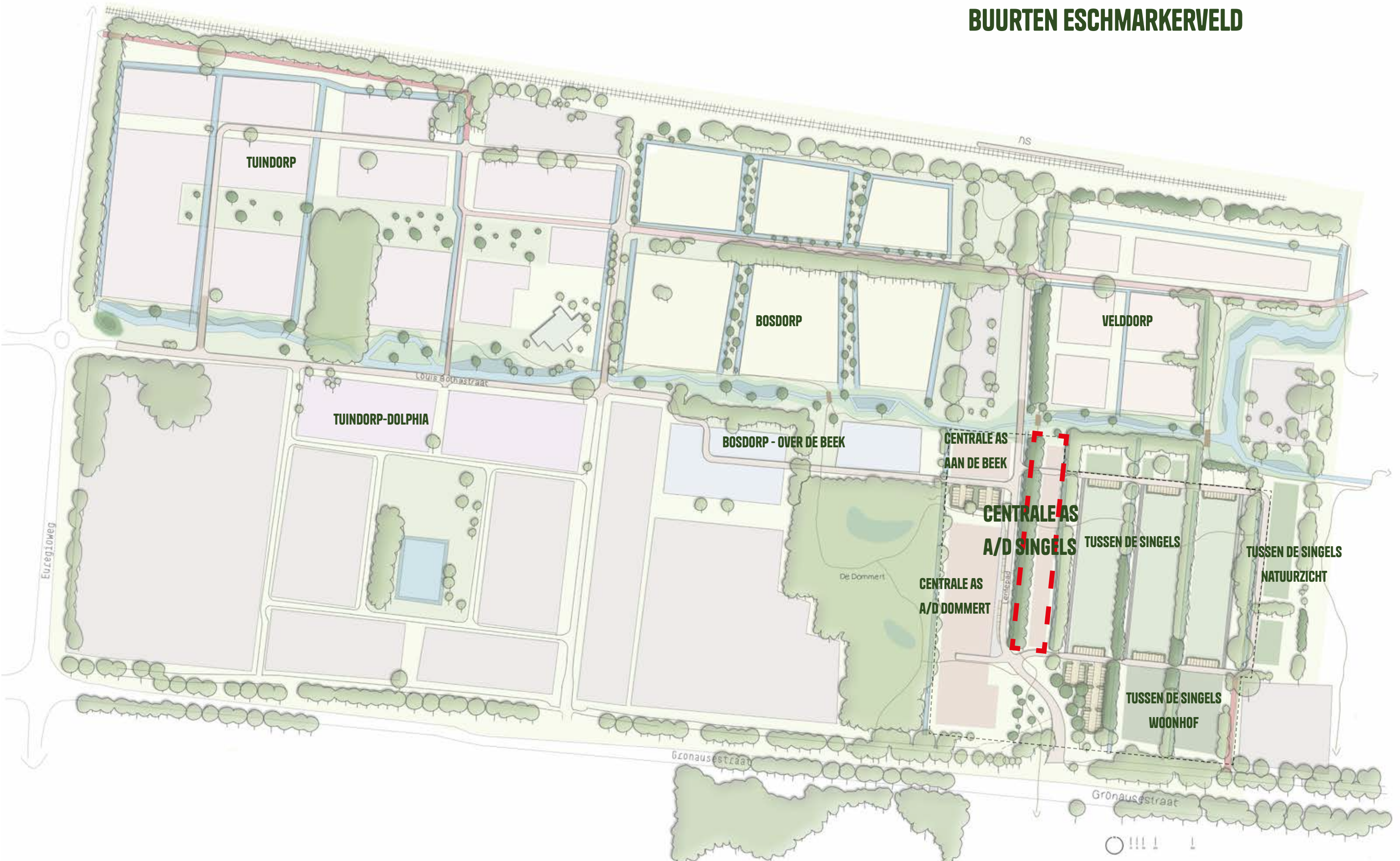
4. Hoogteplan..... 55

5. Bomen 59

7. Kabels en leidingen..... 61

8. Afval 63

BUURTEN ESCHMARKERVELD



----- tenders fase 1.

1. ALGEMEEN





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 de aanwezige boomsingel van Tussen de Singels en anderzijds aan de entreeroute met de nog aan te planten bomenlaan kenmerkend. Bijzondere woontypes, met de auto onder het huis in een eigenzinnige architectuur die de bijzondere ligging optimaal benutten, dat wordt hier gevraagd.

Wij zoeken externe (markt)partijen die, net als wij, geloven in de kwaliteit van deze plek, die de sociale, landschappelijke en ruimtelijke doelstellingen 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. 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, 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, waar wonen op compacte kavels met minimale verharding in maximaal landschap het adagium is.



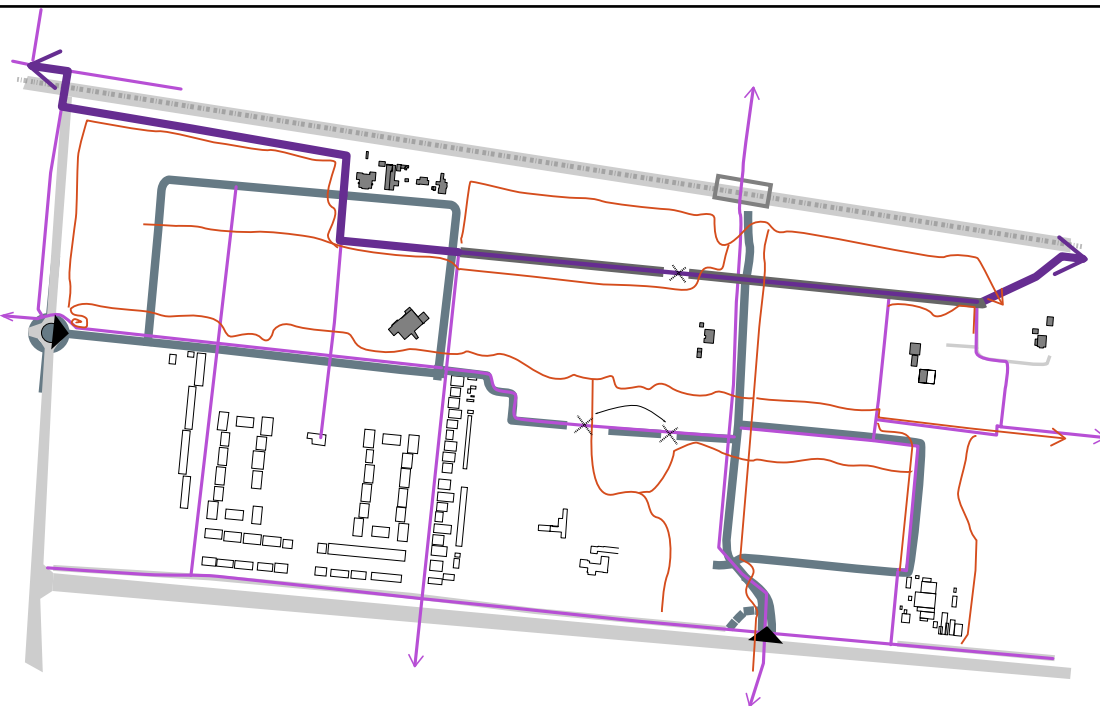
1.2 KWALITEITSPROCES

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.

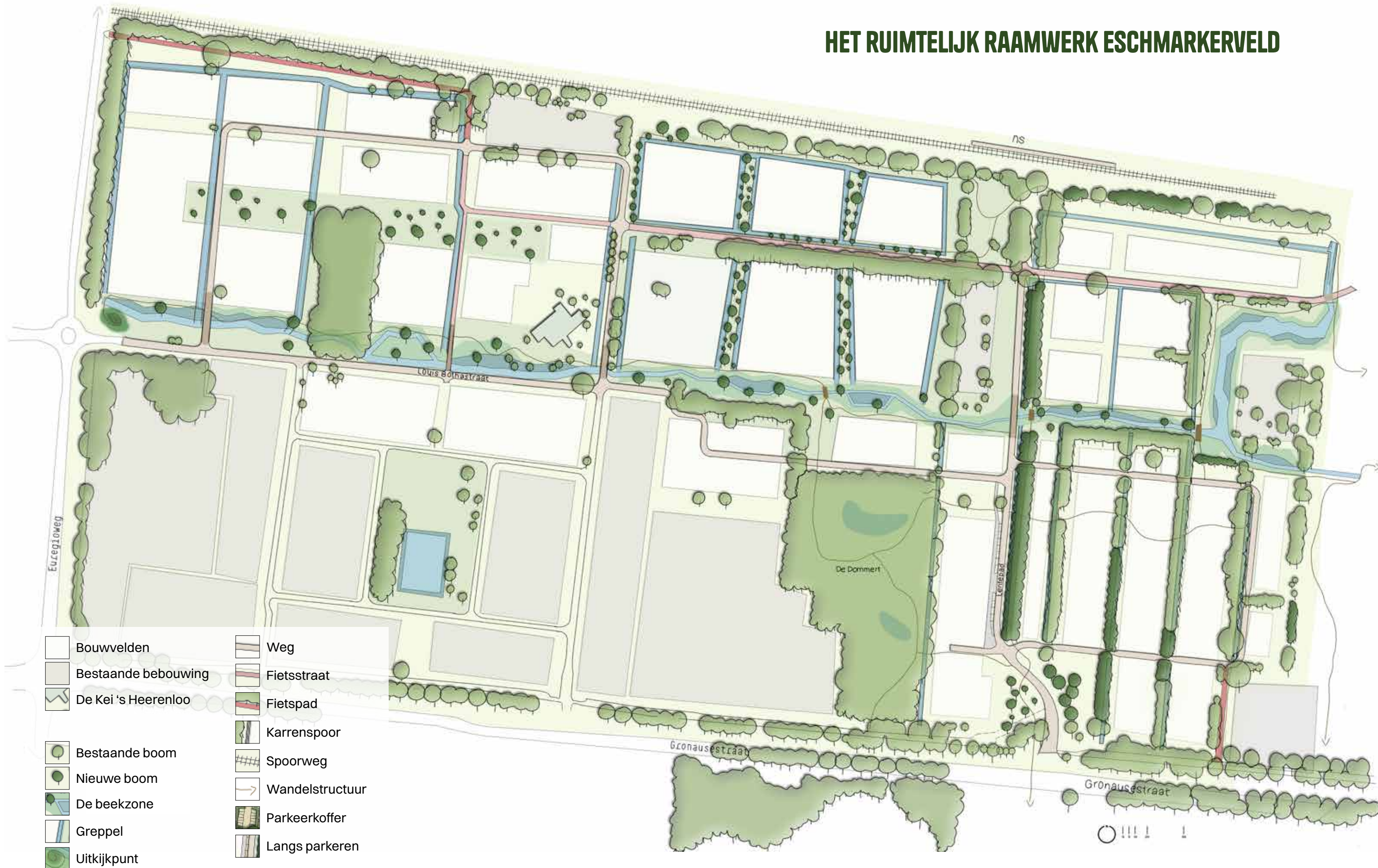
GROEN

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





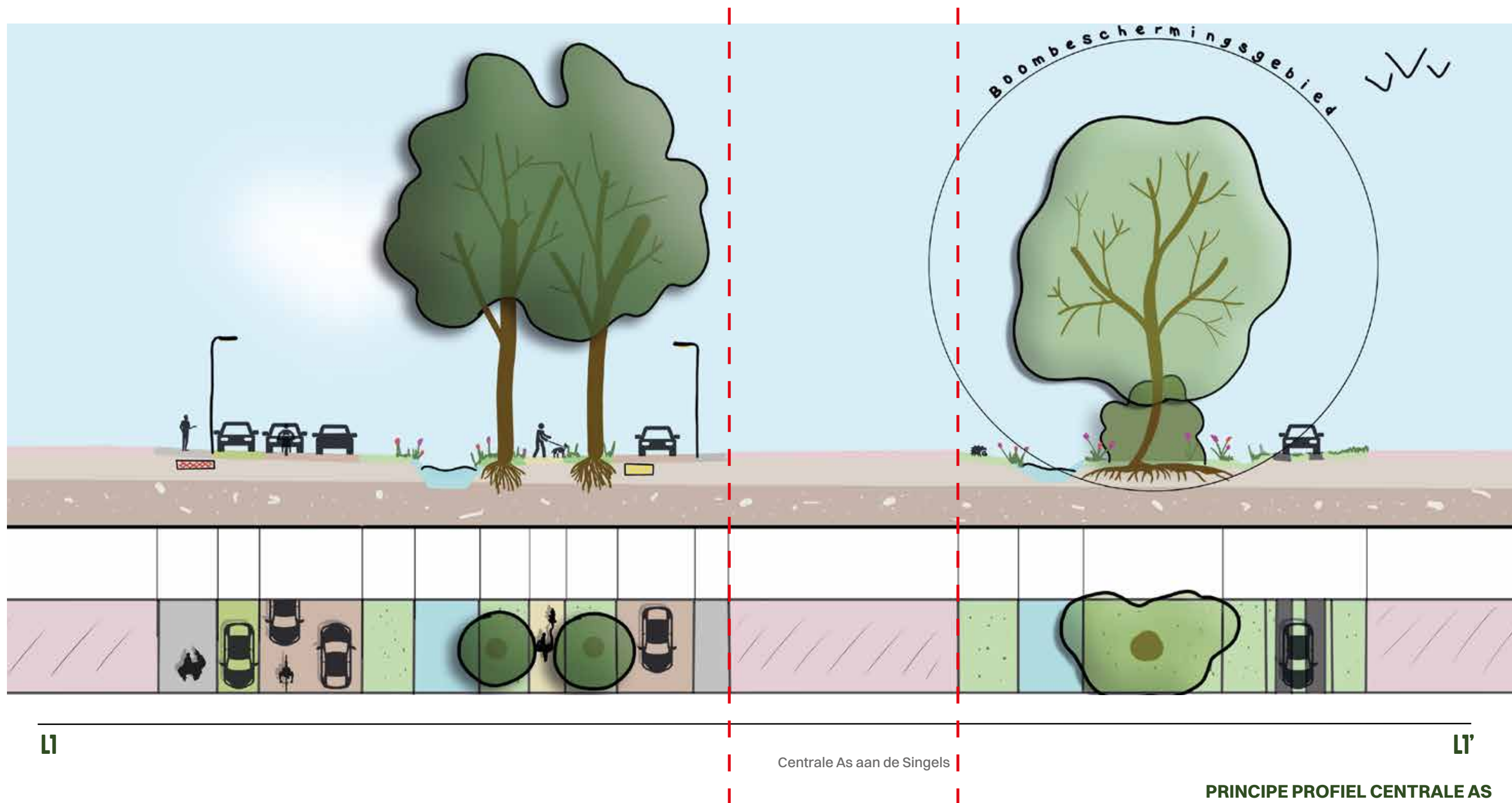
1.4 OPENBARE RUIMTE

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 oostzijde zal een ventweg de verschillende woningen van dit veld ontsluiten. Er is geen ruimte voor openbare parkeerplaatsen langs de ventweg.

De aansluiting van de ventweg op de woningen zal in samenspraak met de ontwikkelende partij worden uitgewerkt. Een openbare wandelroute van Tussen de Singels naar het landgoed De Dommert zal door de gemeente worden aangelegd en onderhouden. De precieze locatie wordt in samenspraak met de externe partij bepaald.



2. HET WAT





Referentie terras aan landschap
Duin, Almere

2.1 ONTWERPOPGAVE

De ligging tussen de nieuw te ontwikkelen bomenlaan van de Centrale As en de bestaande waardevolle boomsingel geven de woningen tweezijdig een groene, lommerrijke woonomgeving. De ondiepe kaveldiepte maakt de architectonische ontwerpogave interessant.

Er wordt gezocht wordt naar een samenhangende rij van 1, 2 of meer woningen onder-1-kap met een bijzondere architectonische expressie in hout(skelet)bouw. Parkeren wordt op eigen terrein overbouwd opgelost. Extra nadruk ligt op de zichtbaarheid van natuurinclusieve maatregelen (groene daken, gevelbegroeiing, nestgelegenheden, groene inrichting dakterrassen). Buitenruimtes op de verdiepingen geven het wonen in en aan het groen een extra dimensie.

Gevraagd wordt 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 dit veld.



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 Singels 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

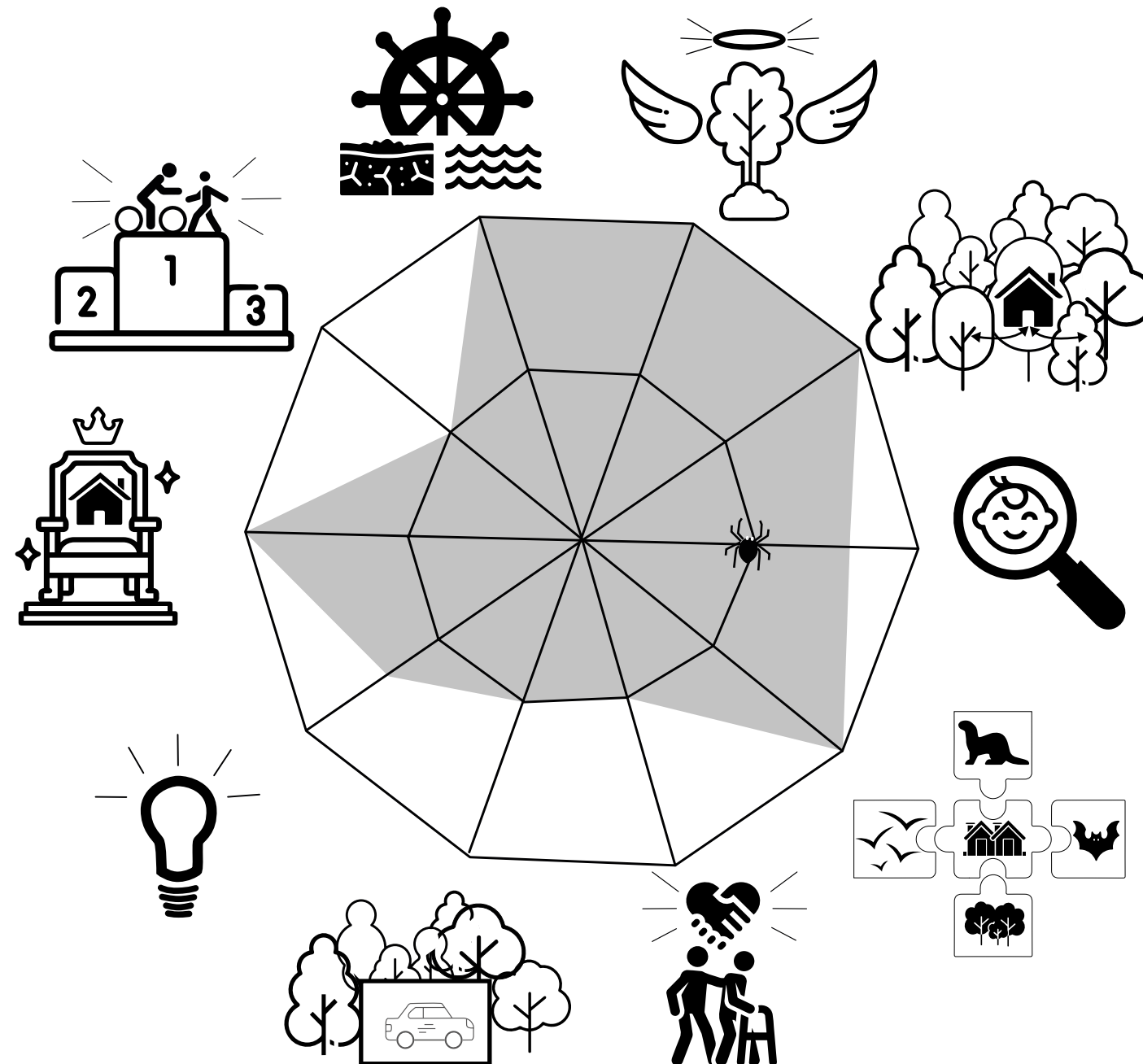
Wonen in en aan het landschap is het adagium. Woningen zijn in samenhang ontworpen met de bijzondere groenelementen: singels, beekzone en bosjes. Vanuit de woning is er altijd een (kindvriendelijke) wandelverbinding mogelijk naar de centrale groene ruimtes. Met kleine en grote (autovrije) wandelrondjes, 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 woning en landschap.
- Mate waarin buitenruimtes architectonisch hoofdvolume zijn opgenomen.
- De wijze hoe het wonen aan de waardevolle boomsingel is uitgenut.

INNOVATIEVE BOUWVORMEN

- De mate waarin modulaire, herbruikbare bouwvormen worden toegepast.

ONTWERP AAN HOOGWAARDIGE ARCHITECTUUR

- Wijze hoe architectonische wand langs Centrale As samenhang en plasticiteit toont.
- Wijze hoe binnen architectonisch ensemble verschil in karakter tussen stedelijke as en landschappelijke singelzijde is uitgewerkt.
- Mate waarin gevarieerd daklandschap is ontstaan.
- Wijze hoe parkeeroplossing onderdeel is van architectonische expressie.

WATER EN BODEM STUREND

- Mate waarin waterbufferende maatregelen (groendaken, regenton, gebruik grijs water) zijn ingezet.
- Mate waarin voorzieningen zijn getroffen voor het hergebruik van grijswater.

BOMEN ZIJN HEILIG

- De mate waarin of wijze waarop het ontwerp van de woningplattegronden reageert op de aanwezigheid van de bomen/ boomkronen.

NATUURINCLUSIEF

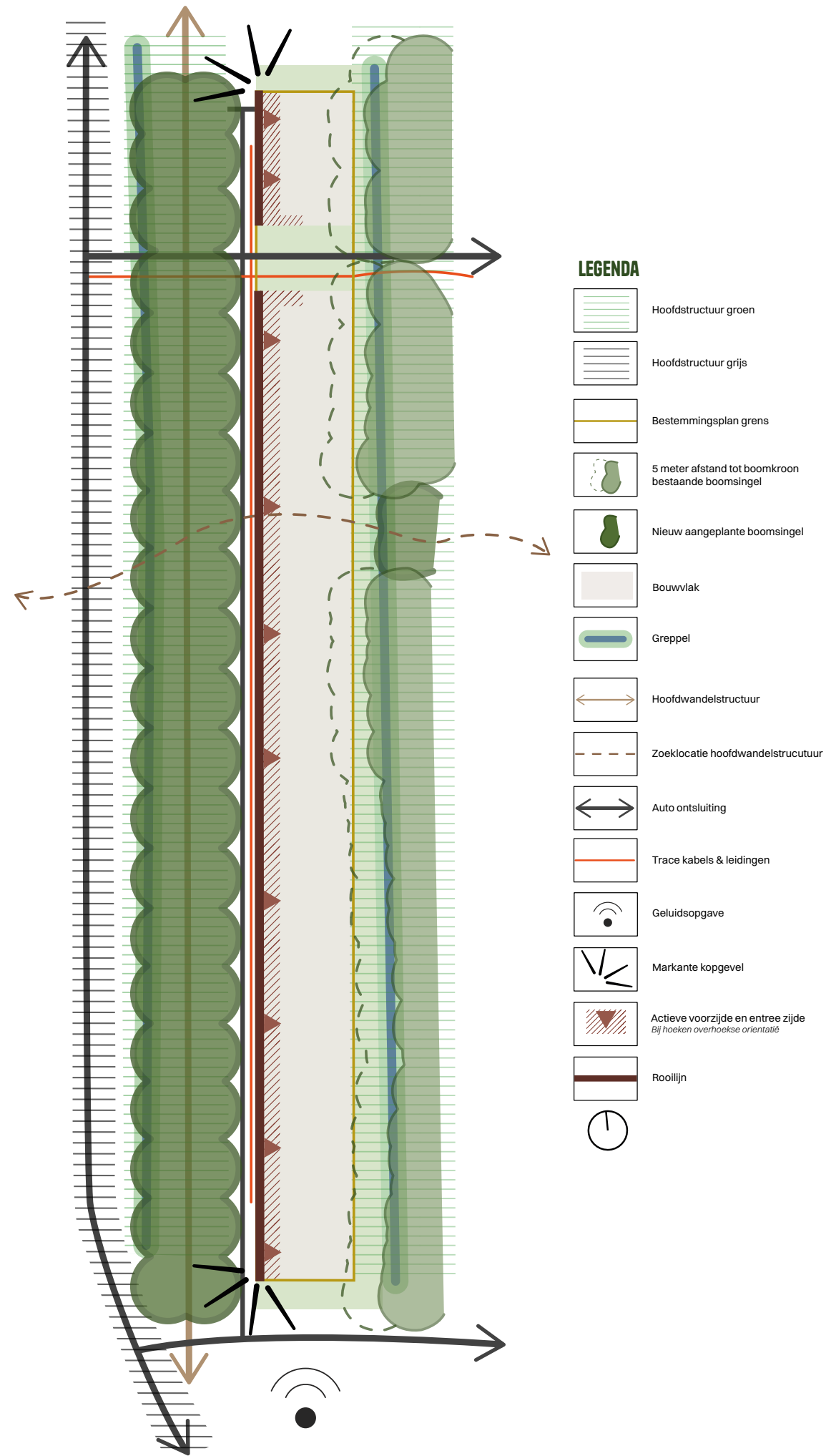
- Mate waarin extra voorzieningen worden aangeboden die de natuurinclusiviteit versterkt.
- De mate waarin groenvoorzieningen zijn opgenomen in architectonisch ontwerp (grasdaken ipv sedumdaken, plantenbakken, groene gevels).

WIE HET KLEINE NIET EERT

- De mate van toepassing van architectonisch detail.
- De mate van gastvrijheid van de woningentrees.

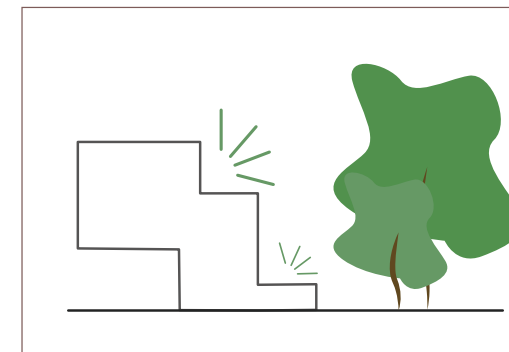
3. HET HOE



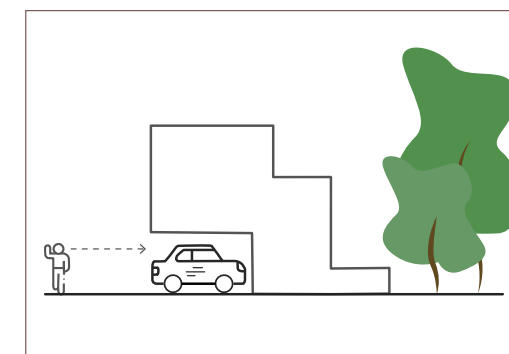


3.1 STEDENBOUWKUNDIGE SPELREGELS

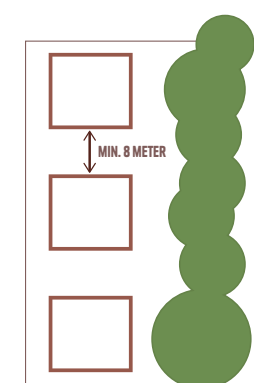
- De woningen hebben een gevarieerde volumeopbouw door een afwisselend gebruik van zadeldakvormen en positie dakterrassen.
- De woningen hebben een gevarieerde twee en drie 3 laagse opbouw naar de Centrale As.
- De woningen vormen tezamen een architectonisch ensemble.
- Parkeren wordt op eigen terrein, overbouwd opgelost.
- Realiseer minimaal één recreatieve wandelverbinding naar het tegenoverliggende landgoed voor de bewoners van Tussen de Singels.
- Parkeren onder bebouwing is onderdeel van de architectuur en heeft aan de openbare ruimte een gastvrije uitstraling.
- Het realiseren van een kleine parkeerpocket t.b.v. bezoekersparkeren behoort tot de mogelijkheden. Deze worden dan openbaar en ingericht conform gemeentelijk principe.



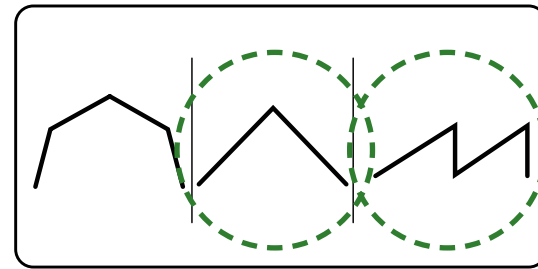
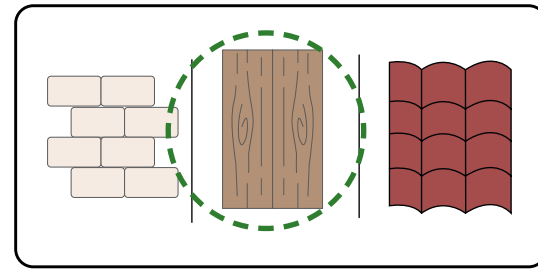
WONEN IN EN AAN HET LANDSCHAP
toepassing dakterrassen op meerdere niveaus



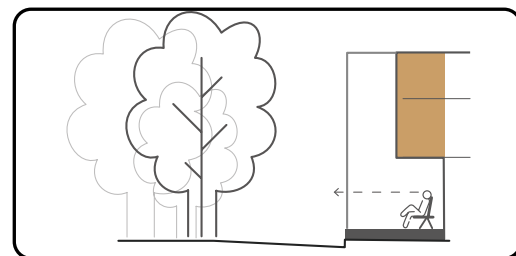
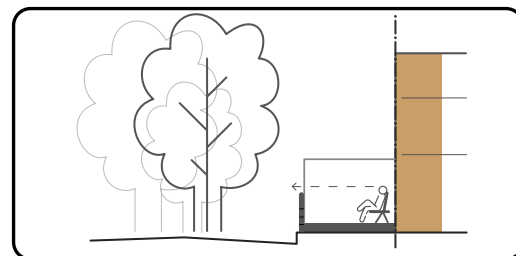
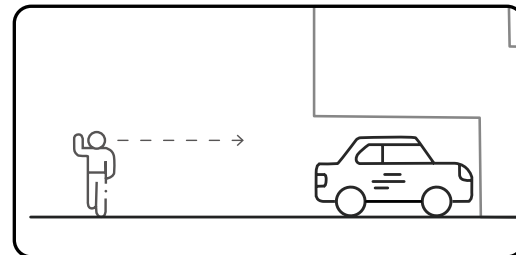
OVERBOUWD PARKEREN
Gastvrij en zichtbaar



LOS GESCHAKELD IN HET LANDSCHAP
doorsteek tbv van recreatieve wandelverbinding



SAMENHANG



OVERGANG OPENBAAR PRIVE

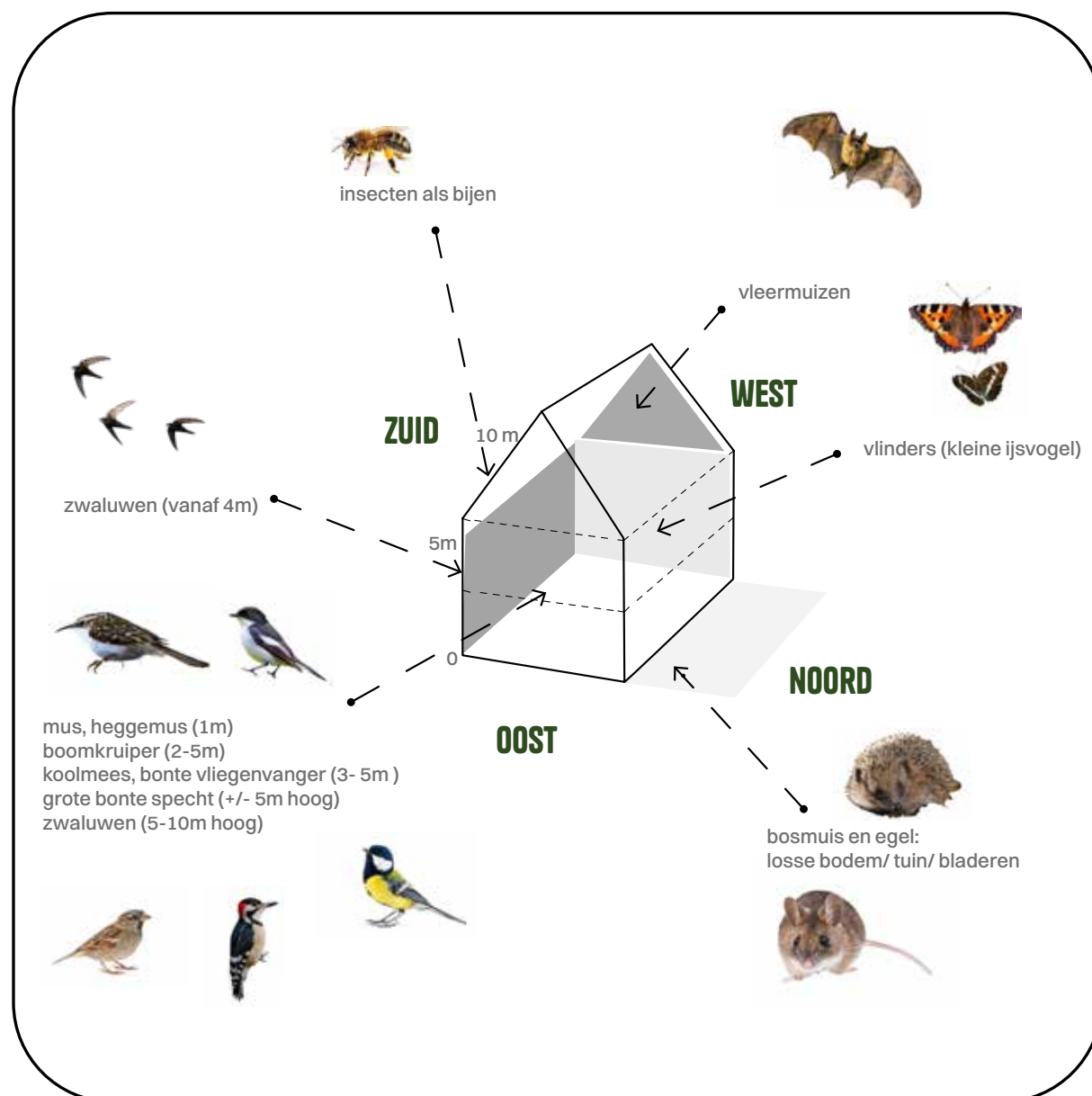
3.2 ARCHITECTONISCHE SPELREGELS

SAMENHANG

- Houten/bamboe gevelmateriaal met reliëf/ textuur. Er wordt er rekenschap gegeven met effecten van veroudering (verduurzaming, voorvergrijzing).
- Gebruik symmetrische en asymmetrische zadeldakvormen (shed-, zaagtand-, lessenaars-, vlinderdaken). Toepassing van platte daken is incidenteel 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 van enkele frisse accenten is mogelijk.

OVERGANG OPENBAAR PRIVE

- Geen (volle grond) tuinen op maaiveld. Wel verhoogde vlonders.
- Singelzijde: toepassing van buitenruimtes (als loggia's, veranda's, balkons, evt. verhoogde vlonders, daktuinen) zijn onderdeel van architectonisch hoofdvolume.
- Laanzijde: overbouwde maar zichtbare parkeerplaatsen (geen garages).
- Aandacht voor gastvrije entrees: ontwerp voordeur, bellenbord, huisnummers.
- De bestaande boomsingels en nieuw aan te planten boomsingels in de bestemde groenzones zijn altijd leidend, zowel voor de positie van de bebouwing als voor de mogelijkheden voor plaatsing van zonnepanelen.



NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN
gebiedseigen doelsoorten

BIJGEBOUWEN

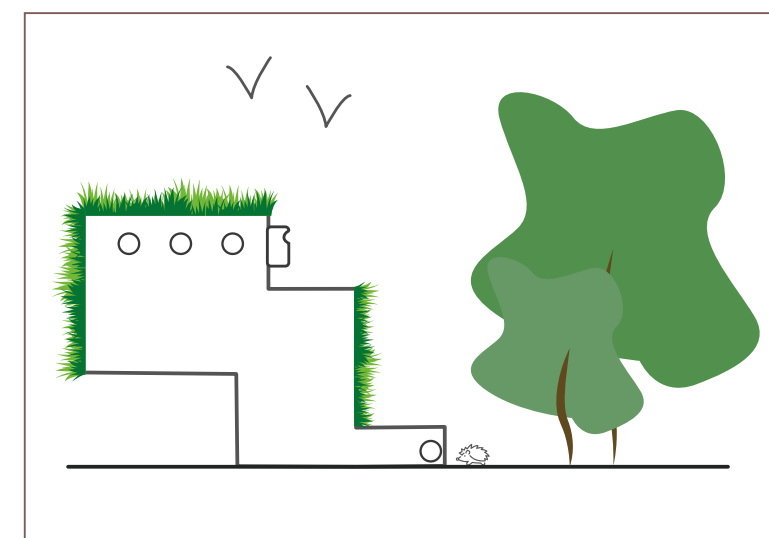
- Geen plaatsing van losse privéschuurtjes.
- Bergingen zijn opgenomen in of onderdeel van hoofdvolume.

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 uit het zicht als onderdeel van het platte dak.

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.



NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN
groene gevels en groendaken

4. INSPIRATIE

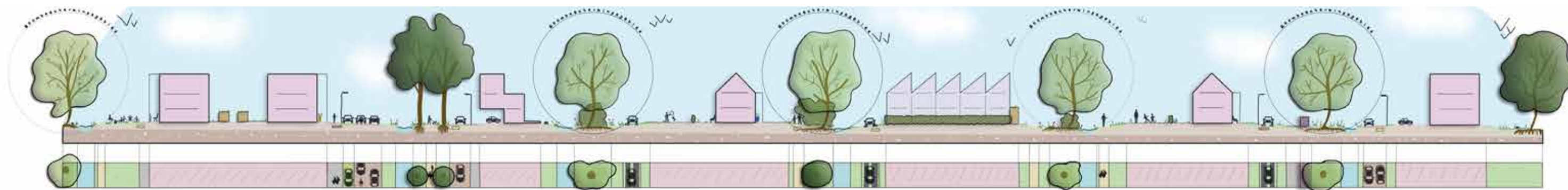




Dit is een proefverkaveling en dient ter inspiratie. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

4.1 PROEFVERKAVELING

De voorbeeldverkaveling toont een onregelmatige reeks van 14 grondgebonden woningen met twee 'groene' doorsteken ten behoeve van de recreatieve verbinding tussen de Singels en de Dommert. De woningen hebben elk op de begane grond twee overbouwde parkeerplaatsen. Aan de achterzijde is er ruimte voor privéterrassen aan de boomsingelszijde. De twee woningen aan de noordzijde van de verkeerslus hebben een extra bijzondere ligging aan de centrale beekzone.





Terrassen liggen verhoogd tov maaiveld
Duin, Almere



Toepassing van groen opv sedum op
platte daken



Sculpturaliteit in volume opbouw



Gevarieerde volumeopbouw (Bonnema
Alkmaar)



Parkeren onder bouwvolume



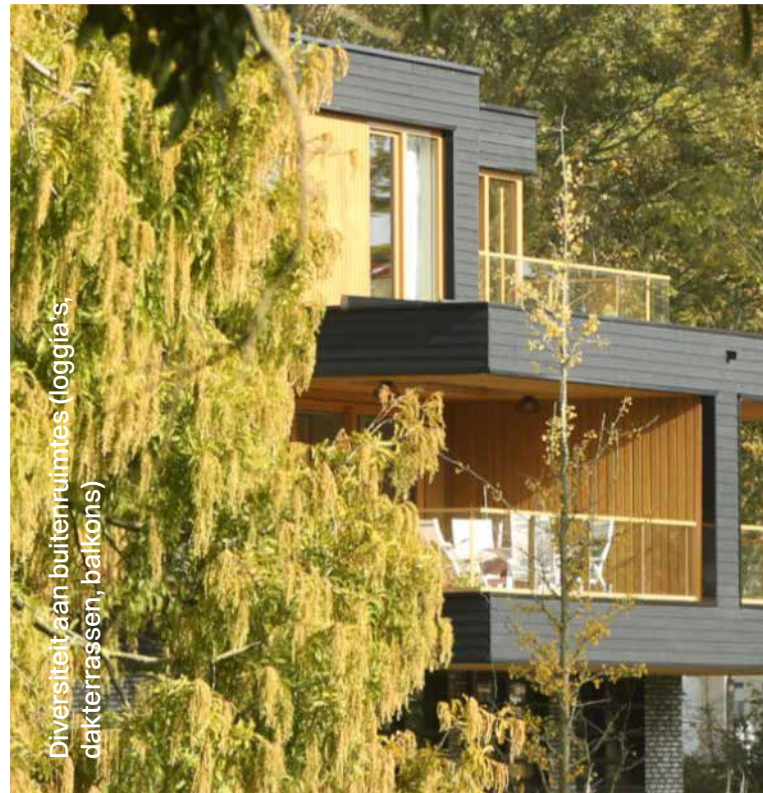
Groene gevels met gevarieerde klimplanten



Gevarieerde gevelopbouw (combinatie van kapvormen)
Bosrijk Eindhoven



bloemrijke graslanden
nectar houdende
beplanting



Diversiteit aan buitenruimtes (loggia's,
dakterrassen, balkons)



4.2 REFERENTIEBEELDEN

5. TECHNISCHE VOORWAARDEN





5.1 BESTEMMINGSPLAN

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

De aanwezige waardevolle boomsingels met bestemming Groen 1, gecombineerd met cultuurhistorische structuur, vertellen iets over de historie van de plek en zijn daarmee als landschappelijke structuur zeer waardevol en beschermenswaardig. Voor de woonvelden is een maximum bouwhoogte van 10 meter vastgelegd.



5.2 UITGEEFBAAR

Alle gronden binnen het blauw en rode kader worden uitgeefbaar gebied behalve de op te nemen openbare wandelroute tussen de Singels en de Dommert. Het ontwerp, de uitvoering en het beheer van deze route ligt bij de gemeente. Binnen het rood omlijnde vlak mogen de woningen worden gepositioneerd.



5.2 PARKEERNORMEN

Voor de berekening van de aantallen parkeerplaatsen dienen de volgende gemeentelijke parkeernormen per woningcategorie worden toegepast:

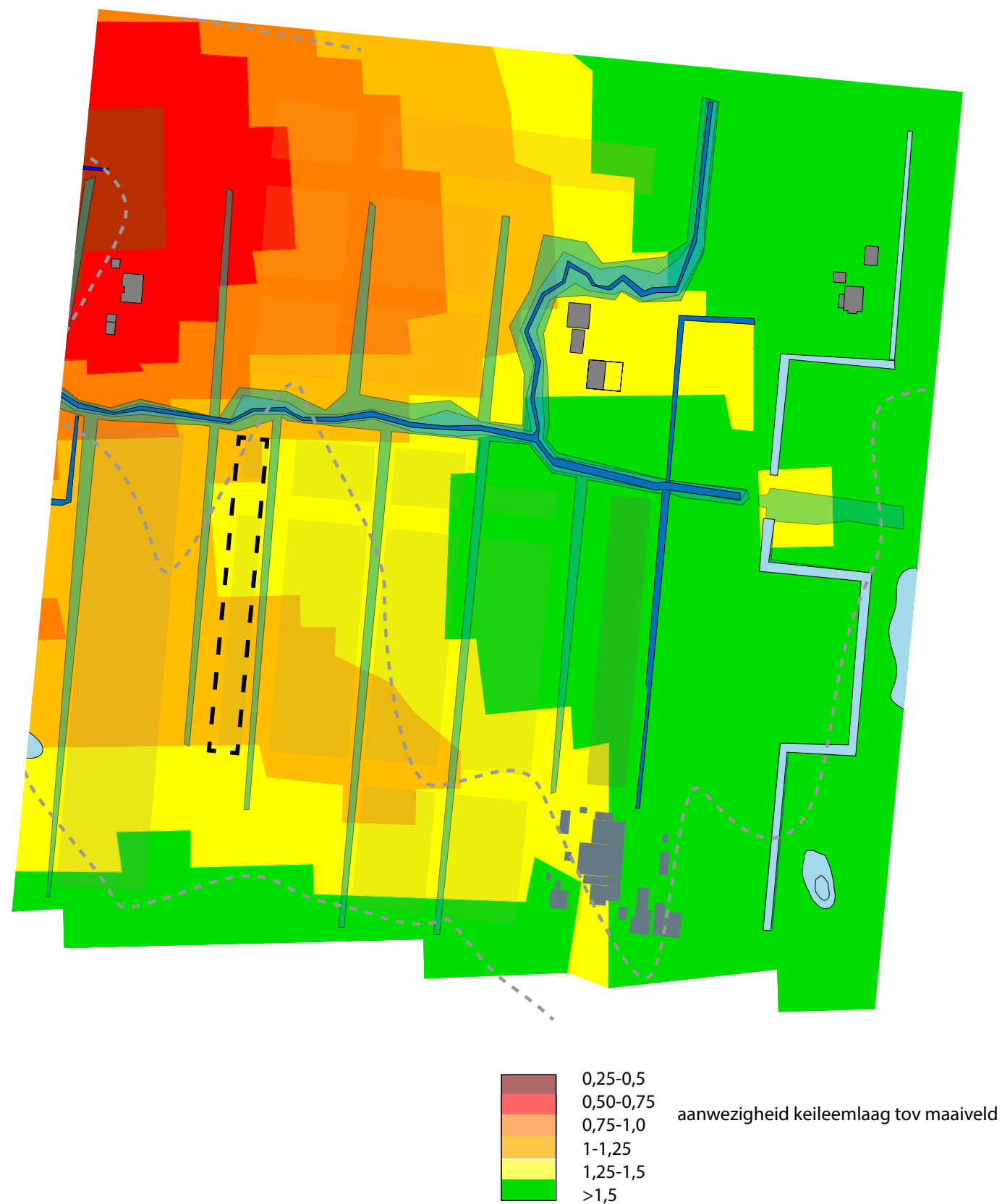
Het gemeentelijk parkeerbeleid rekent anno 2025 voor woningen met gebruiksopp:

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.

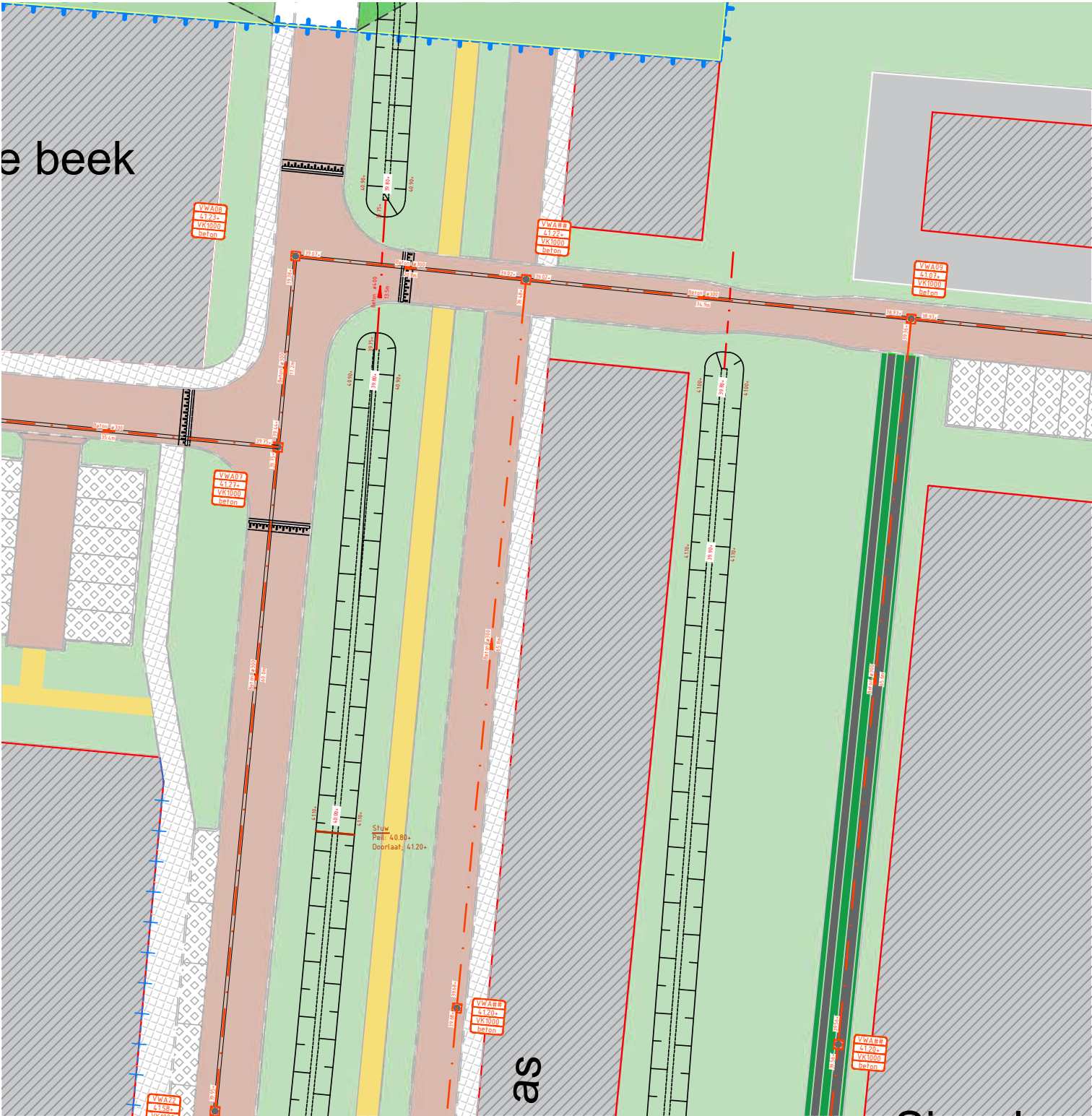
Daarnaast wordt voor zelfstandige wooneenheden tot 40 m² bruto vloeroppervlakte met een parkeernorm van 0,45 parkeerplaatsen per woning gerekend. Voor niet-zelfstandige wooneenheden en studenten kamerverhuur geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per kamer.

Er wordt gerekend met een maximale loopafstand van woning tot parkeerterrein van 250m.



5.3 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:

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

5.4 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

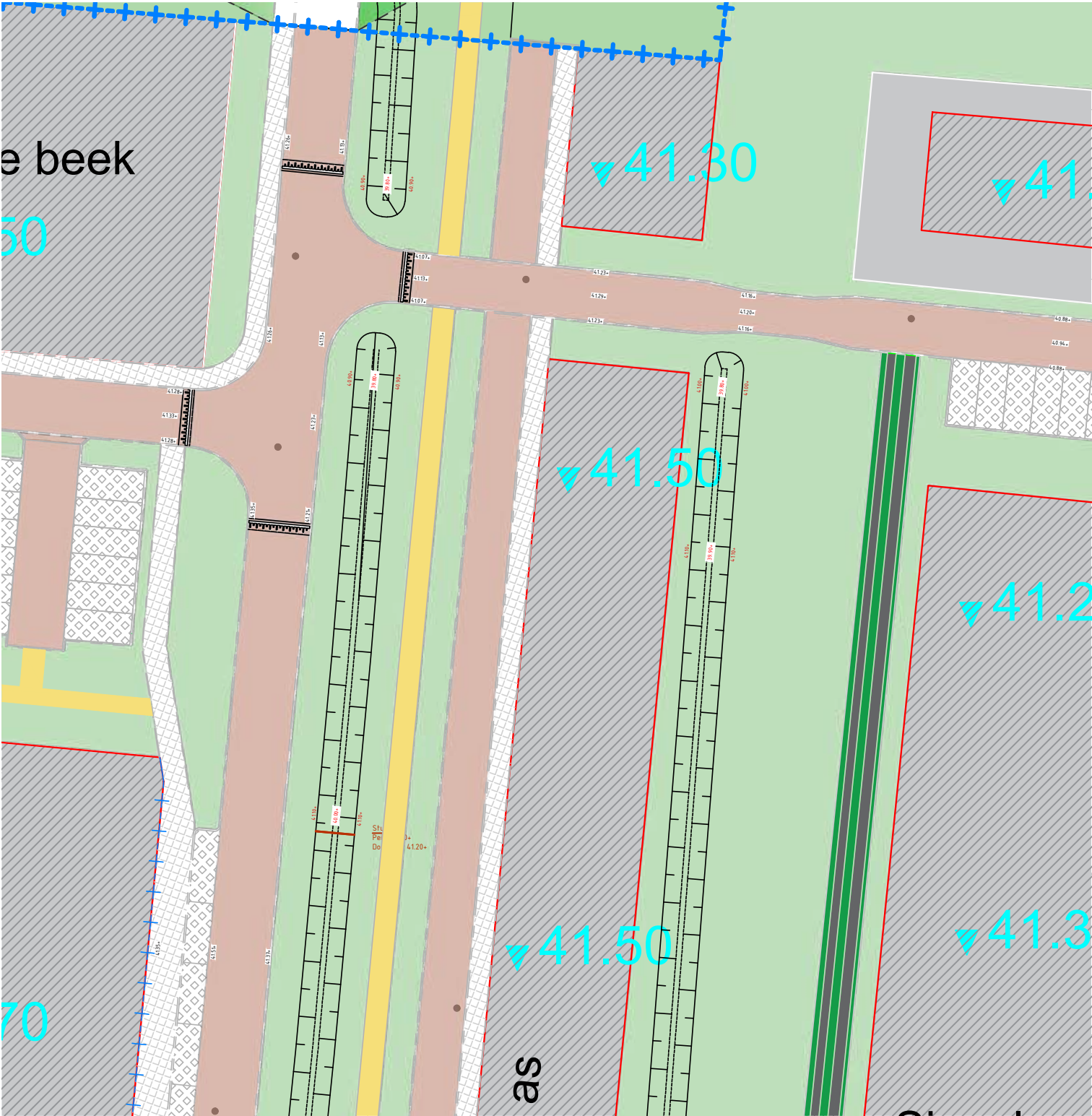
Er geldt een bergingseis van 55 mm waterberging per m² verharding. Hiervan dient 20 mm hemelwaterberging per m² verhard oppervlak op eigen perceel te worden gerealiseerd. De resterende 35 mm waterberging per m² verharding verzorgt de gemeente in de openbare ruimte.

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:

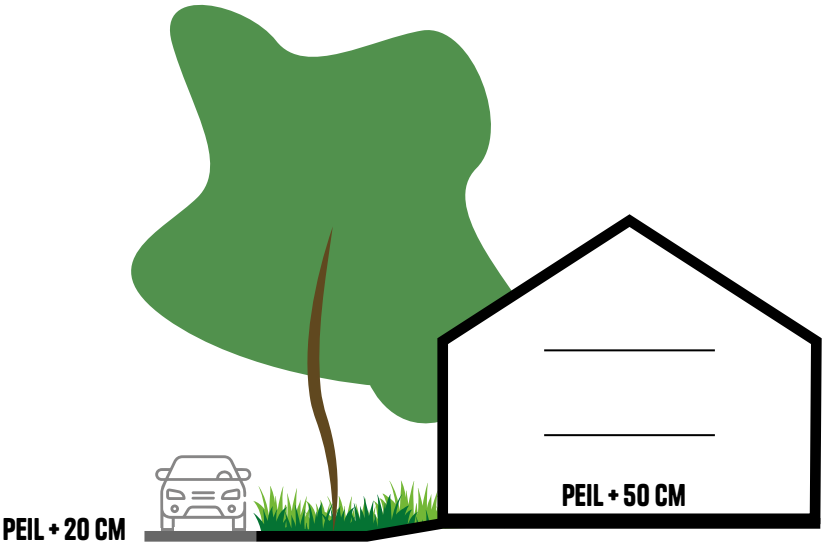
	Projectgrens (fase 1)		Trottoir, betontegels 30x30
	Bouwvelden		Karrespoor, schotterrasen/halfverharding
	Groen		Wegpeil
	Wegdek/parkeerplaats, dikformaat rood		Bouwpeil
	Parkeerplaats, grasbeton		Sloot
	Halfverhard pad		Riolering (VVA)
	Beekzone		

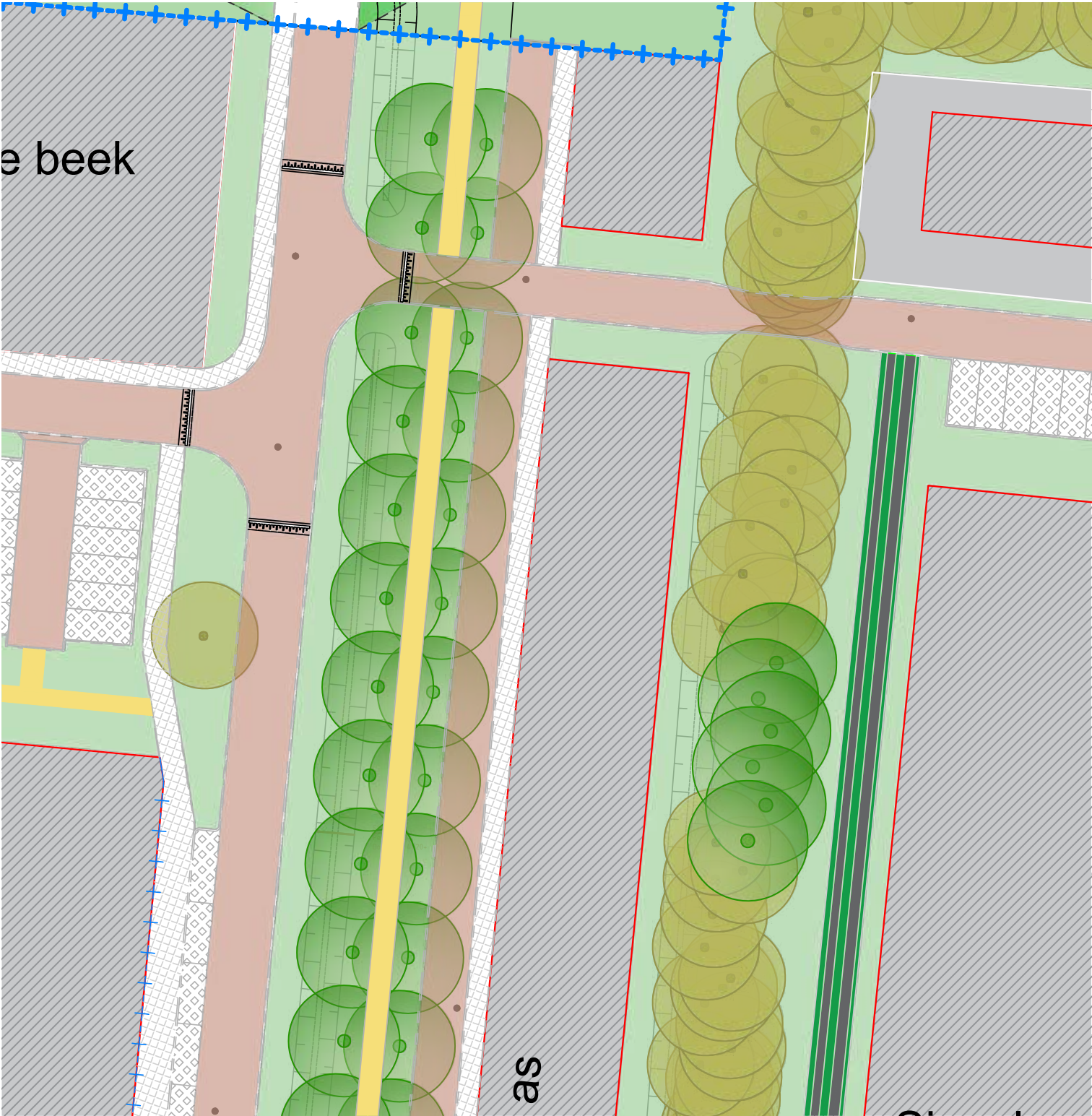
5.5 HOOGTEPLAN

In de bijgevoegde afbeelding en in de .dwg zijn de omliggende peilen bij het perceel te vinden. Tevens is een eerste voorstel voor het bouwpeil weergegeven. Bij de uitwerking van de plannen dient samen met de gemeente Enschede een passend hoogteplan te worden opgesteld.

PEILEN:

- Wegpeil is 20 cm boven de bestaande wegpeilen.
- Vloerpeil is 50 cm boven het bestaande wegpeil en daarmee +/- 30 cm boven het nieuwe wegpeil.
- De overbouwde parkeervoorziening kan eventueel, mits goed ingepast, op +/- 0,5m onder wegpeil worden uitgevoerd.





Legenda:

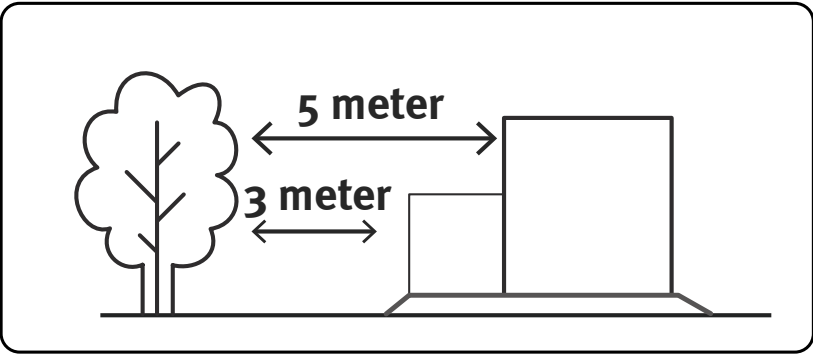
- | | |
|--|--|
|  Projectgrens (fase 1) |  Trottoir, betontegels 30x30 |
|  Bouwvelden |  Karrespoor, schotterrasen/halfverharding |
|  Groen |  Bestaande boom |
|  Wegdek/parkeerplaats, dikformaat rood |  Nieuwe boom |
|  Parkeerplaats, grasbeton |  Sloot |
|  Halfverhard pad |  Riolering (VWA) |
|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

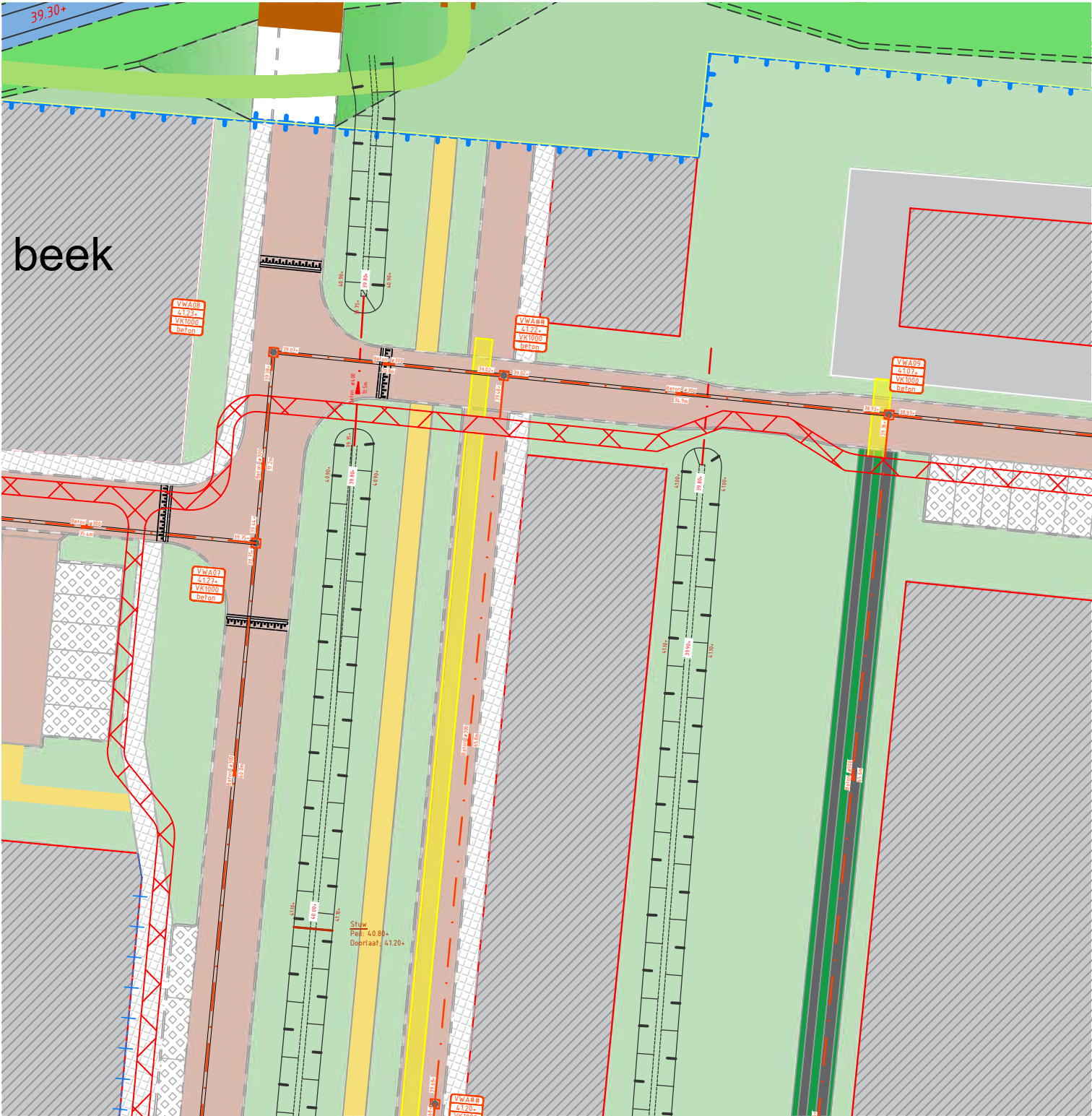
5.6 BOMEN

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		

5.7 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 erfgrrens gebouwd; dan ligt het nuts tracé minimaal 1 meter vanaf de erfgrrens.
- Is de erfgrrens een tuin, dan mag het nuts tracé dichter 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.

5.8 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, uit het zicht een plek krijgen.

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