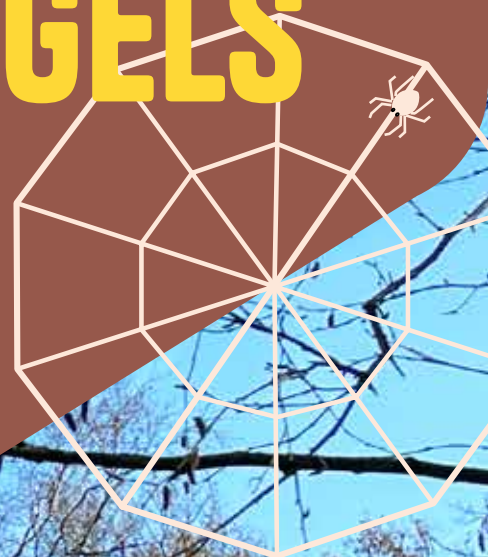


TUSSEN DE SINGELS

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

2. Stedenbouwkundige spelregels 33

3. Beeldkwaliteit 37

4. INSPIRATIE

Proefverkaveling 45

Referentiebeelden 47

5. TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

1. Bestemmingsplan 51

2. Parkeren 53

2. Bodem 55

3. Water 57

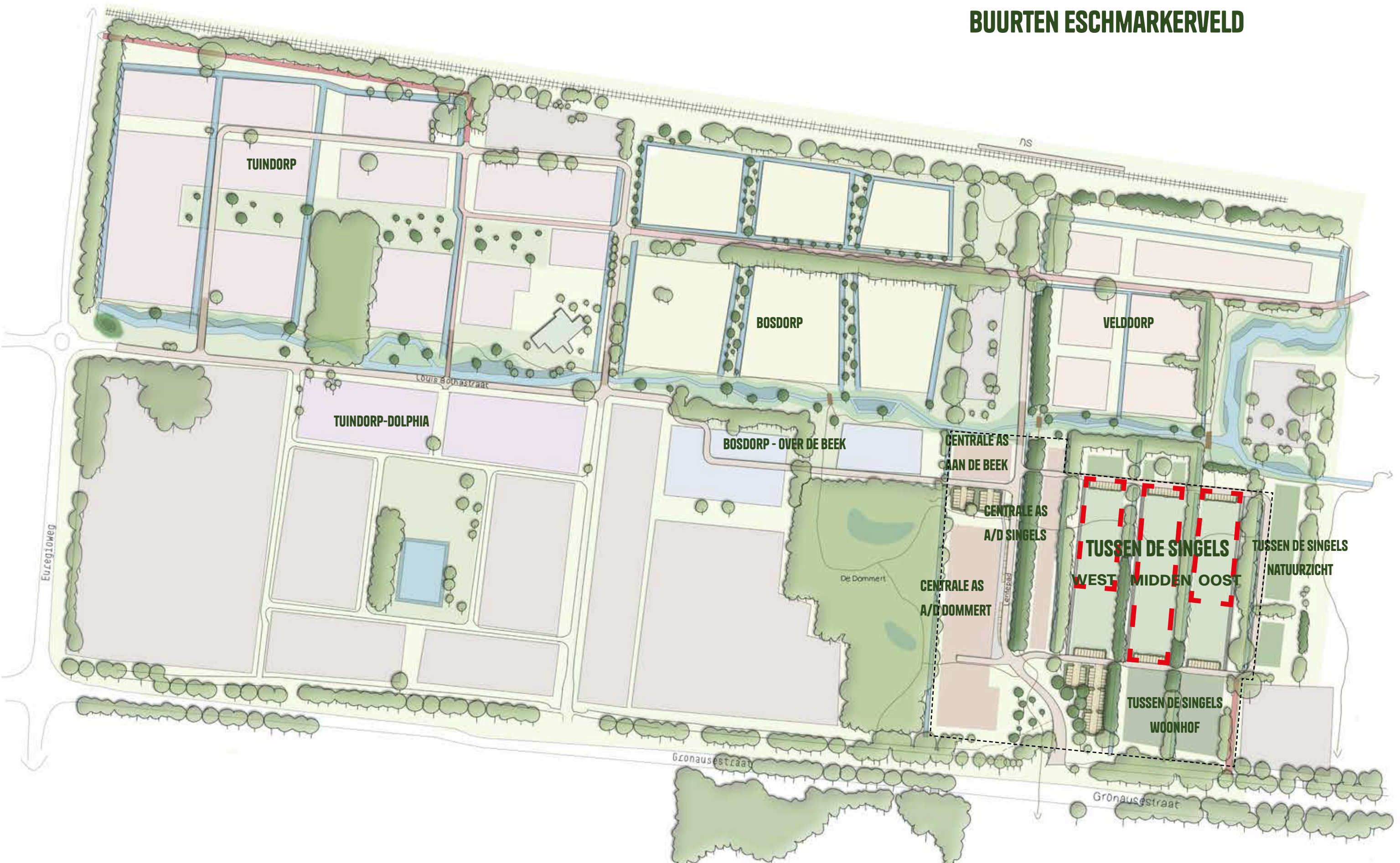
4. Hoogteplan 59

5. Bomen 63

6. Kabels en leidingen 65

7. Afval 67

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 'Tussen de Singels' staat het optimaal wonen tussen de aanwezige boomsingels in een openbaar, autovrij landschap centraal. Externe (markt)partijen worden uitgenodigd om hun woningen in dit bijzondere landschap in te passen.

Wij zoeken 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, paden, de boomsingels 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 'Tussen de Singels' 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 ten volle in te zetten voor de realisatie van dit stukje Eschmarkerveld, waar wonen op compacte kavels met minimale verharding in maximaal landschap het adagium is.



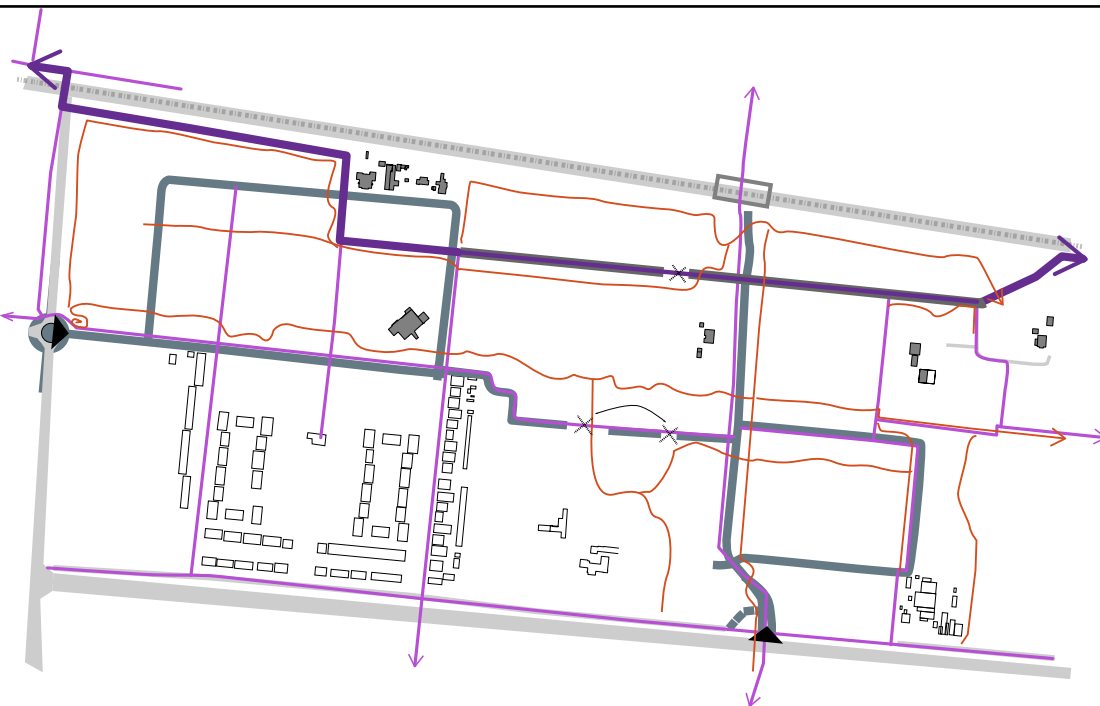
1.2 KWALITEITSPROCES

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.

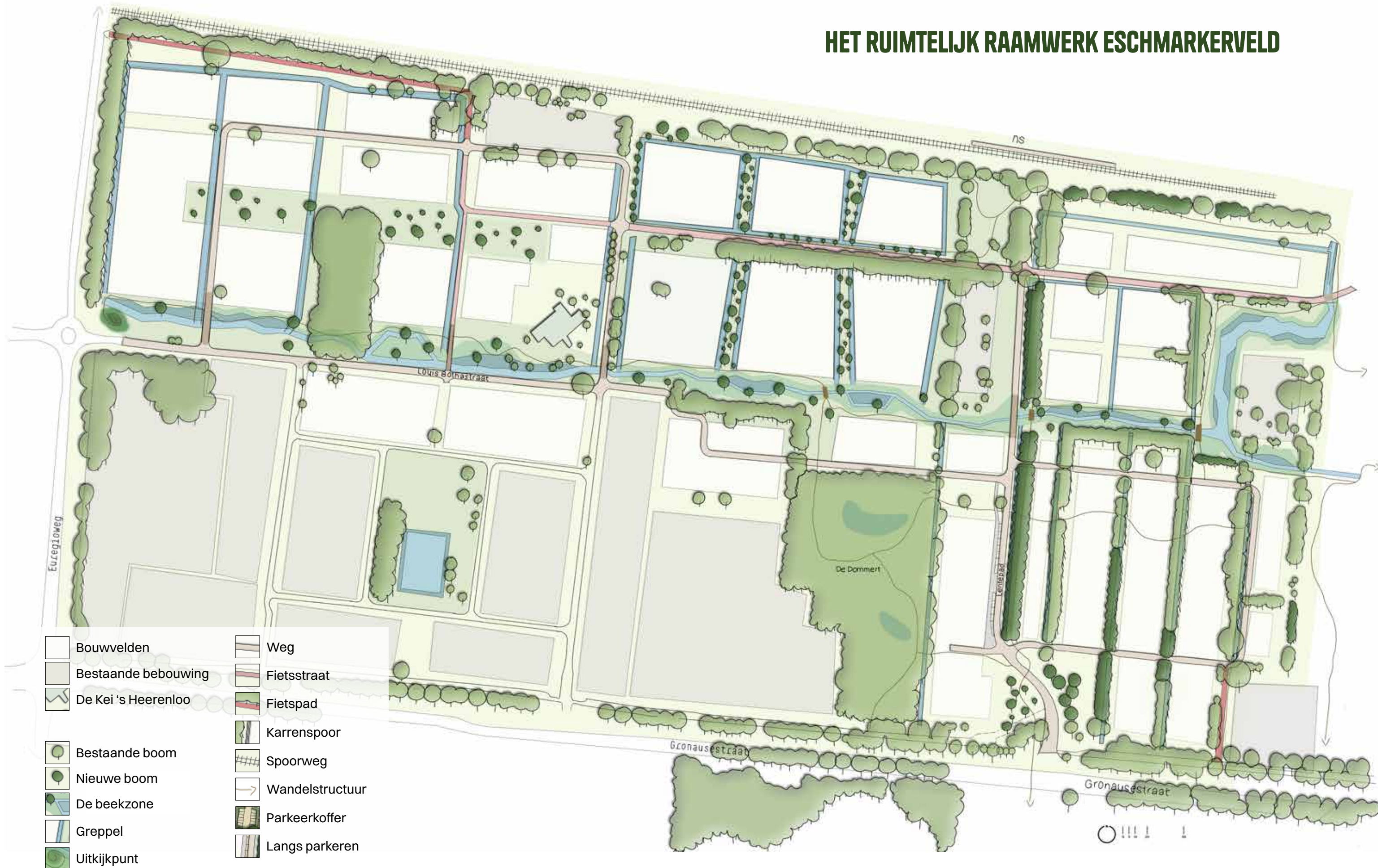
GROEN

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





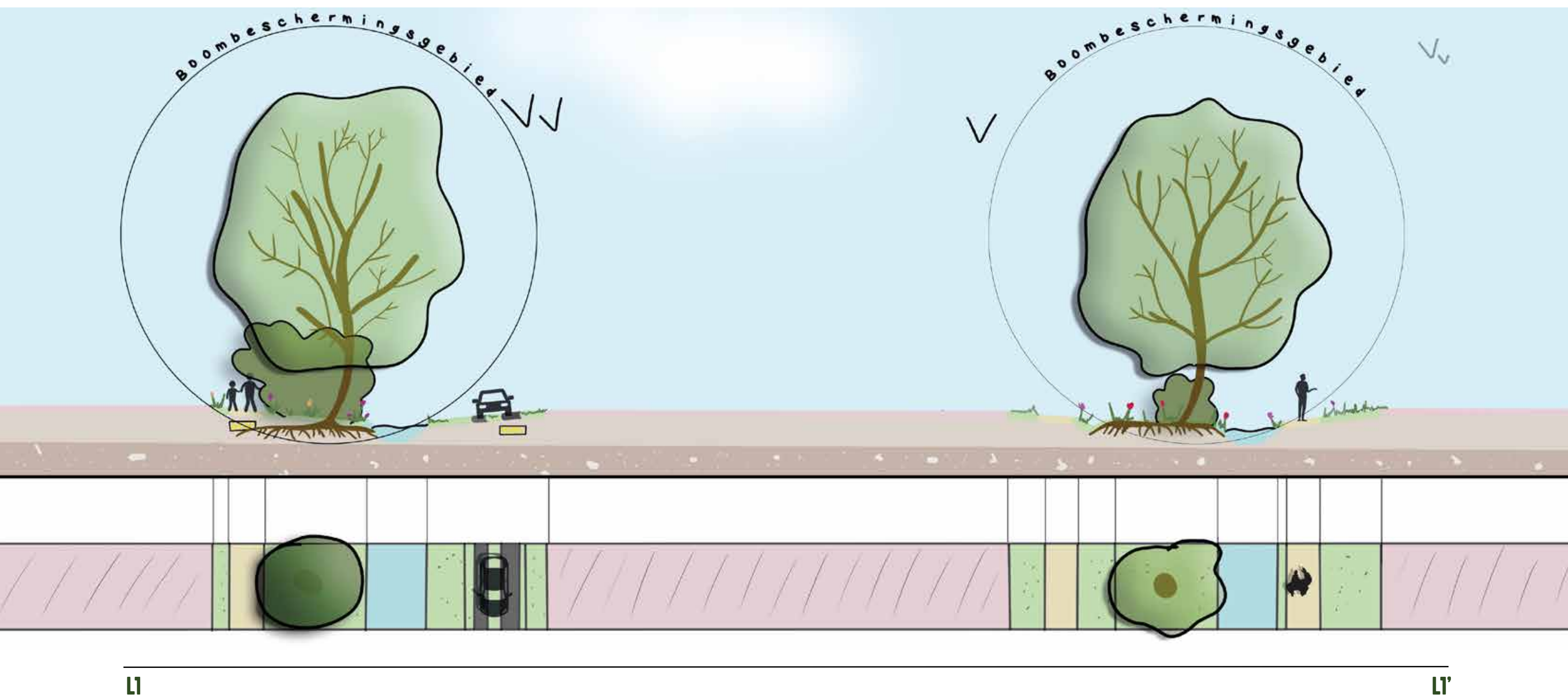
1.4 OPENBARE RUIMTE

De Tussen de Singels veldjes west, midden en oost worden gekenmerkt door de ligging tussen de aanwezige waardevolle boomsingels. Bloemrijke grasweides met een informele padenstructuur vormen de openbare, gezamenlijk te gebruiken groene ruimte waar de woningen in komen te staan. De woningen kunnen als het ware in het landschap worden geplant.

De woonvelden worden ontsloten via een enkele verkeerslus door het buurtje. De velden zelf zijn parkeervrij. Op de koppen van ieder veld is maximaal plek voor 10 (haaks) parkeerplaatsen (per veld dus 2x10 plaatsen). De overige parkeerplaatsen worden opgelost op het centrale veld. Hier is ruimte voor maximaal 48 plaatsen. De parkeervoorziening blijft binnen de 250 meter loopafstand.

Dit aantal van 108 parkeerplaatsen is uiteindelijk bepalend voor het maximale aantal woningen voor de velden. Per veld is een verdeling gemaakt die randvoorwaardelijk wordt meegegeven (zie parkeerspelregels).

Wat betreft de inrichting van de openbare ruimte krijgen de woonveldjes elk eenzijdig een karrenspoor die geschikt is voor laad- en losverkeer, verhuizingen en nood- en hulpdiensten. De andere zijde krijgt een informeel voetpad waarlangs de woningen kunnen worden ontsloten. Het is met nadruk de bedoeling dat het gebiedje autovrij/-luw blijft. Dit zal middels een parkeerverbodzone, waar alleen in parkeervakken mag worden geparkeerd, worden geborgd. Er is een principeontwerp gemaakt voor het gehele veld. Het uiteindelijke ontwerp van de openbare ruimte zal in samenspraak met de ontwikkelende partij door de gemeente verder worden uitgewerkt.



PRINCIPE PROFIEL TUSSEN DE SINGELS

2. HET WAT





2.1 ONTWERPOPGAVE

Compacte kavels met een minimum aan verharding in een maximum aan landschap, dat is de ontwerpogave. Korte woonrijtjes zorgen voor voldoende doorwaadbaarheid ook dwars op het kavel en altijd meerzijdig zicht op het landschap. Wonen direct in het landschap, waar de achterkant van de woning ook voorkant is, vraagt om een duidelijke opvatting over de wijze hoe de woningen in het landschap worden 'geplant'. Ruim zicht en interactie met de omgeving en tegelijk voldoende privacy in de directe omgeving, dat is de ontwerpogave. Een verspringende gevellijn en/of een architectonische overgangszone met pergola's, tuinkasten, veranda's op de begane grond, maar ook steunberen en kolommen over meerdere verdiepingen zijn middelen die ingezet kunnen worden. Gezocht wordt naar een luchtige, open, informele sfeer, die het noaberschap stimuleert.

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 en de eigentijdse toepassing van symmetrische en/of asymmetrische zadeldakvormen geeft samenhang in de buurt. De gemeente heeft 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.



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 ontwikkelveld zijn accenten gelegd. Het spinnenweb op de volgende pagina geeft aan waar de accenten liggen voor Tussen de Singels. Met de ontwerpcriteria in 2.3 worden voor Tussen de Singels nader omschreven. Voor een meer uitgebreide toelichting op de verschillende 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

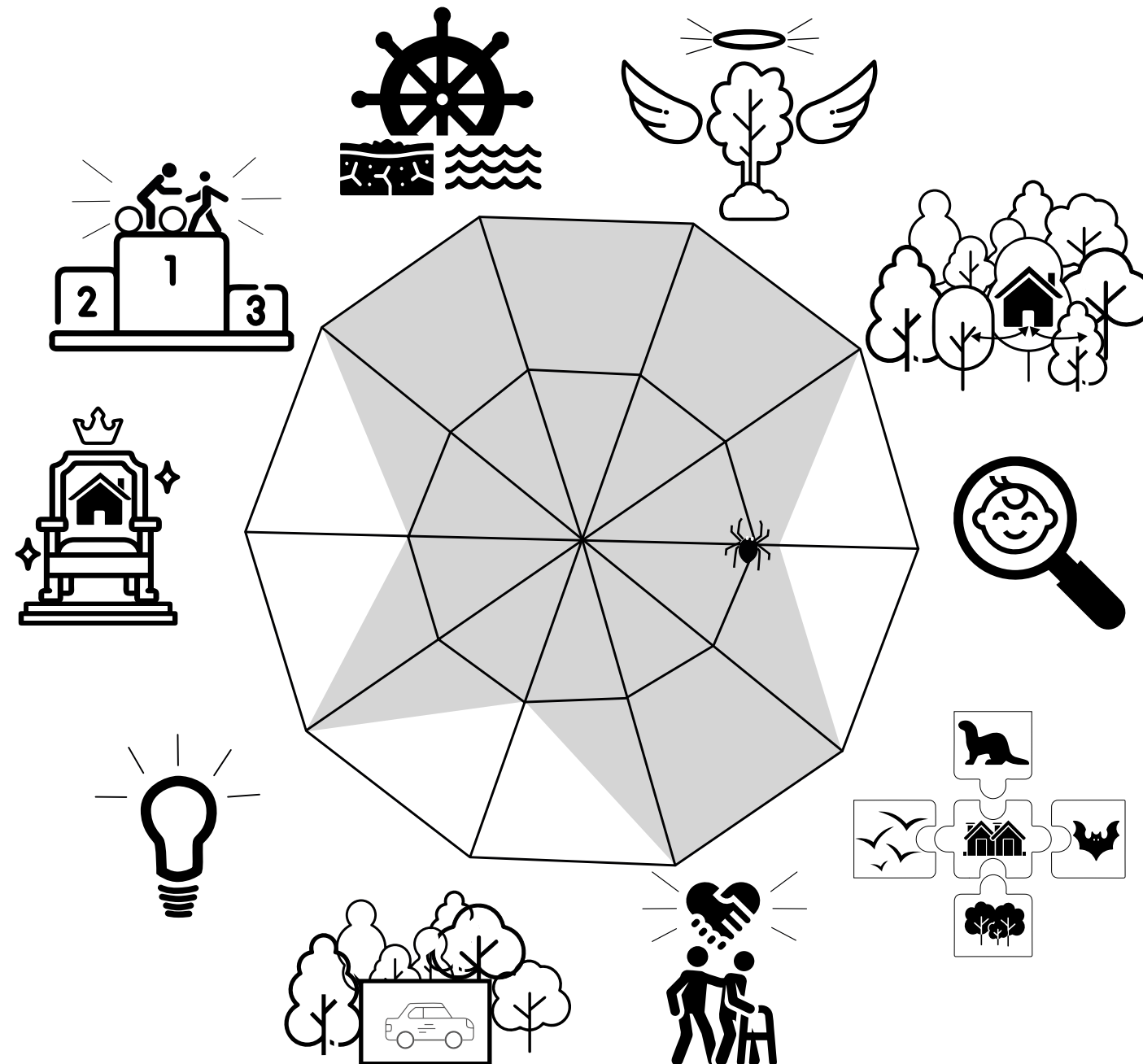
Wonen in en aan het landschap is het adagium. Woningen zijn in samenhang ontworpen met de bijzondere groenelementen: singels, beekzone en bosjes. Vanuit de woning is er altijd een (kindvriendelijke) wandelverbinding mogelijk naar de centrale groene ruimtes. Met kleine en grote (autovrije) wandelrondjes, 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: uitwerking bouwkundige overgang(en) (oplossingen voor schuurtjes. Innovatieve opbergvormen zoals lage tuinkasten.
- Oplossingen die het zicht behouden en ruimte bieden voor de berging van fietsen en rolcontainers.

NOABERSCHAP

- De manier waarop het thema noaberschap wordt uitgewerkt (mate van doorwaadbaarheid, ruimte voor interactie, zichtlijnen).

INNOVATIEVE BOUWVORMEN

- De mate waarin de aangeboden industriële bouwvorm passend kan worden ingezet.
- De mate van aanpasbaarheid van de industriële bouwvorm aan de gewenste informaliteit en tactiliteit.

FIETS EN VOETGANGER OP 1

- Wijze waarop wonen in autovrij buurtje wordt uitgenut.
- Wijze waarop fietsvoorzieningen zijn geïntegreerd.

WATER EN BODEM STUREND

- Mate waarin waterbufferende maatregelen (groendaken, regenton en gebruik grijs water) worden genomen.

BOMEN ZIJN HEILIG

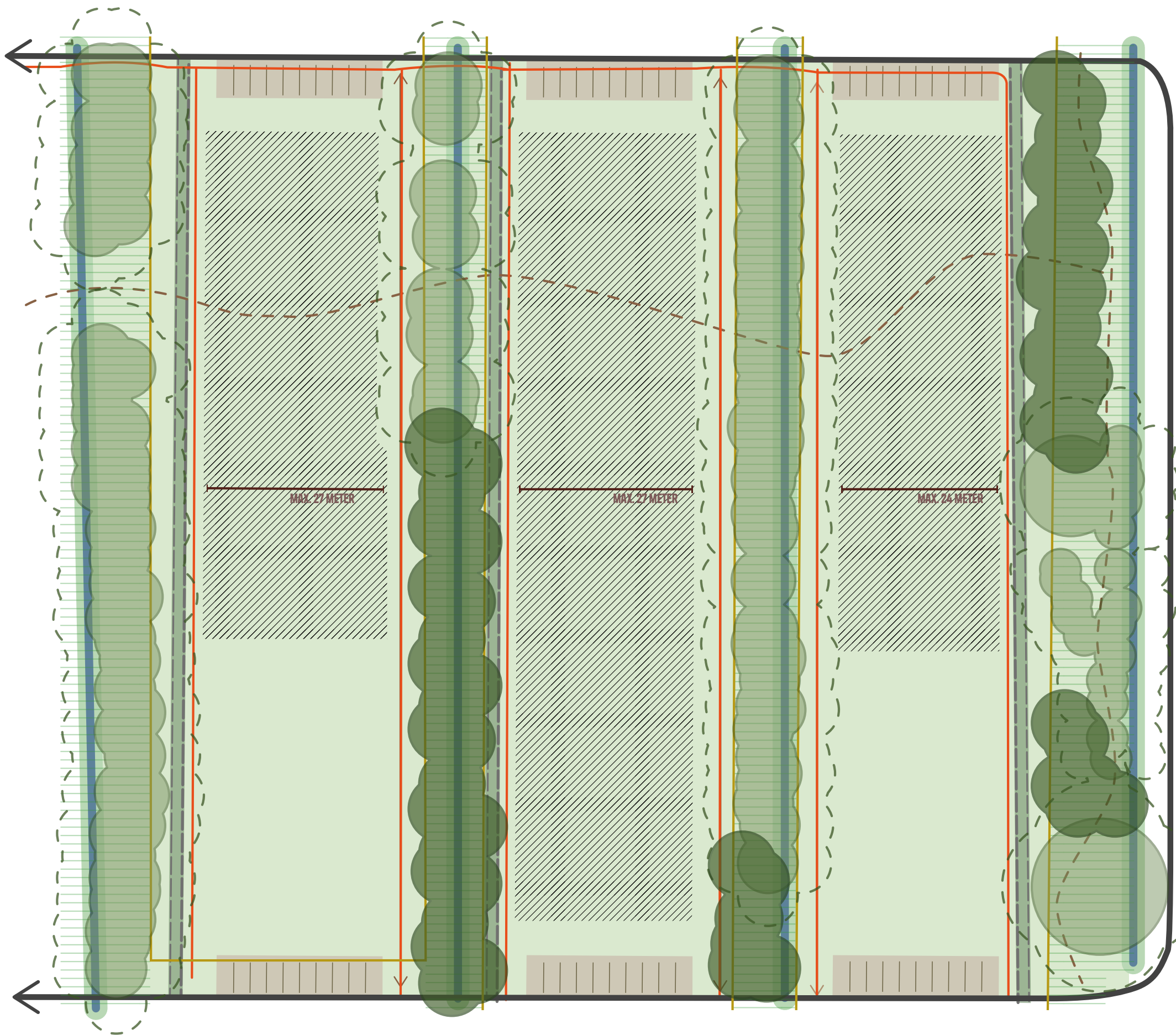
- De mate waarin of wijze waarop de bouwmethode bestaande boomsingels beschermt.

NATUURINCLUSIEF

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

3. HET HOE

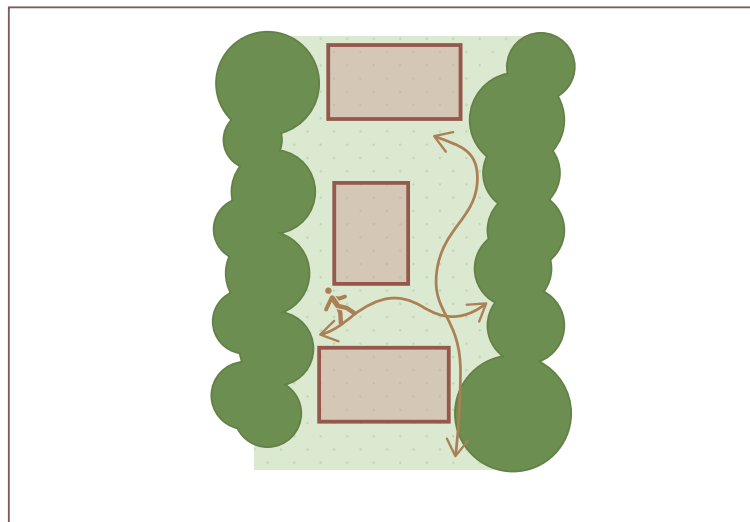




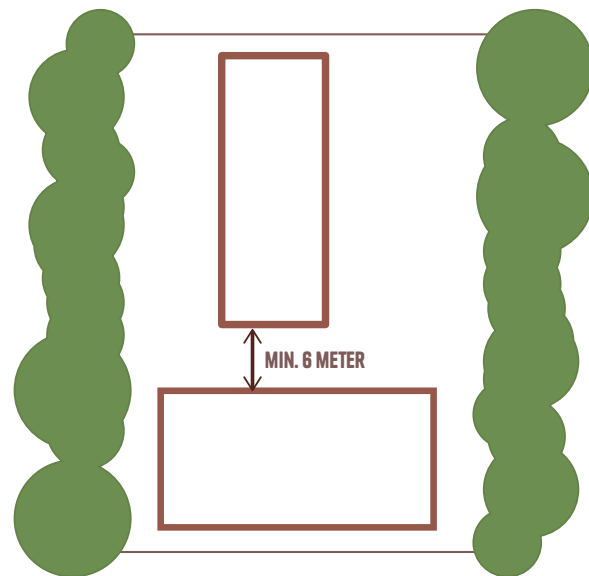
3.1 STEDENBOUWKUNDIGE SPELREGELS

LEGENDA

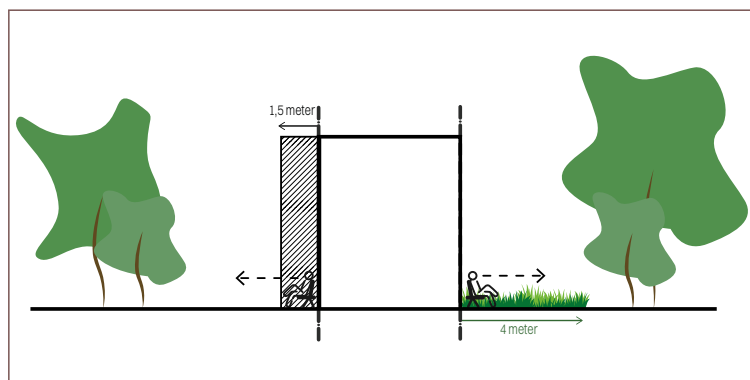
- Hoofdstructuur groen
- Bestemmingsplan grens
- 5 meter afstand tot boomkroon bestaande boomsingel
- Nieuw aangeplante boomsingel
- Greppel
- Bouwzone
Maximaal 42% bebouwd
- Karrenspoor
- Haakse groene parkeerplaatsen
- Auto ontsluiting
- Wandelstructuur
- Zoeklocatie hoofdwandelstrucatuur
- Trace kabels & leidingen
-



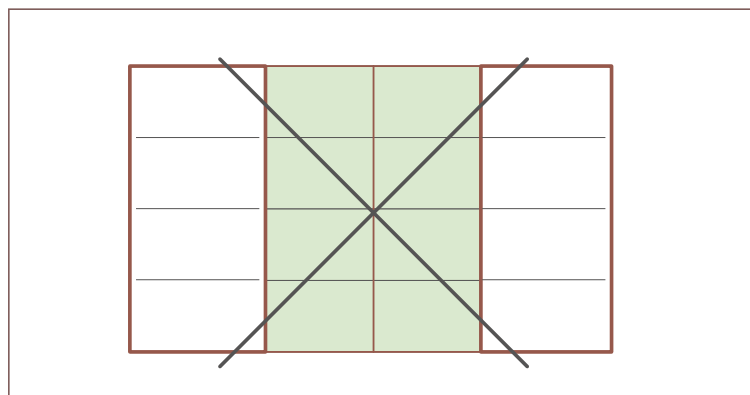
LOS GESCHAKELD IN HET LANDSCHAP
Doorwaadbaarheid



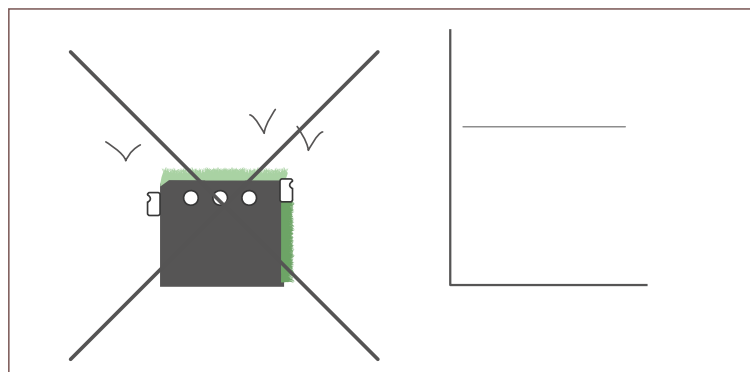
MIN. 6 METER AFSTAND
Doorwaadbaarheid



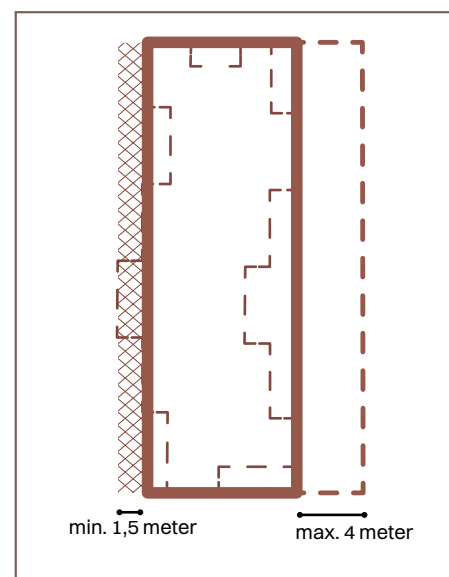
VERPLICHTE ARCHITECTONISCHE OVERGANGZONE NAAR HET LANDSCHAP
min. 1,5 meter



GEEN DUBBELE ACHTERTUINEN
Altijd twee voorkanten

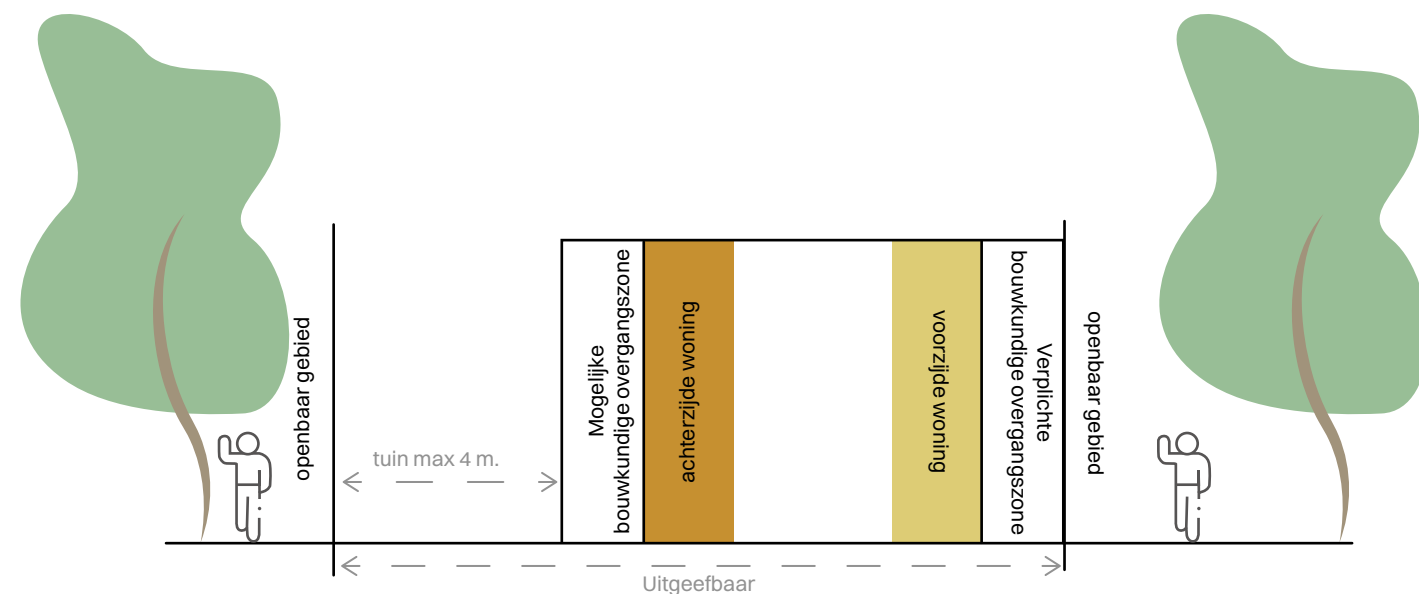


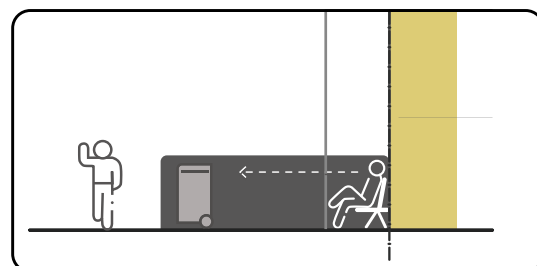
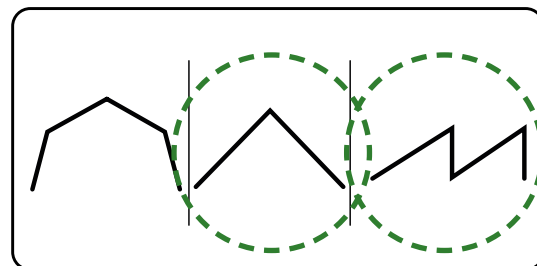
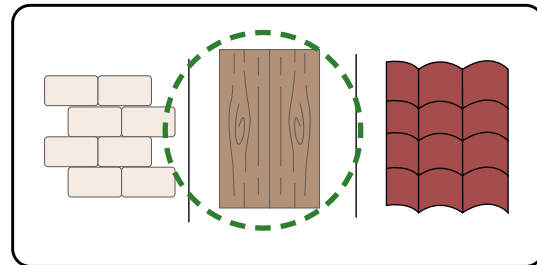
GEEN LOSSE SCHUURTJES



OVERGANGSZONE NAAR HET LANDSCHAP
Verspringende rooilijn mag

- Uitgangspunt is 2D of 3D modulaire (industriële) bouw.
- De woningen hebben altijd twee voorkanten met een beperkte privéruimte. Dus geen dubbele rijen woningen met afgesloten achtertuinen. Rug-aan-rug woningen zijn wel mogelijk.
- Tussen de losgeplaatste rijtjes blijft altijd een ruimte van 6 meter ten behoeve van voetpaden, groene bermen en bijvoorbeeld voldoende bewegingsruimte bij schuurtjes.
- De tuinen bij de woningen zijn maximaal 4 meter diep. Voor een beheerbare, handhaafbare overgang openbaar privé wil de gemeente in samenspraak met de ontwikkelende partij zoeken naar een duurzame oplossing. Aanplant van (gemengde) hagen van min. 1 meter breed op openbaar gebied is hierbij bespreekbaar mits minimaal 5 jaar na aanleg door ontwikkelaar beheerd en in stand gehouden.
- Er komt in ieder geval aan de voorzijde een verplichte tactiele (ruimtelijke, zachte, gastvrije) bouwkundige overgang van minimaal 1,5 meter diep.
- Geen plaatsing van privé schuurtjes 'los' in de voortuin tenzij rechtstreeks verbonden aan hoofdvolume.
- De bestaande boomsingels en nieuw aan te planten boomsingels in de bestemde groenzones zijn een gegeven en leidend in zowel de positie van de bebouwing als voor de mogelijkheden voor plaatsing van zonnepanelen.





3.2 ARCHITECTONISCHE SPELREGELS

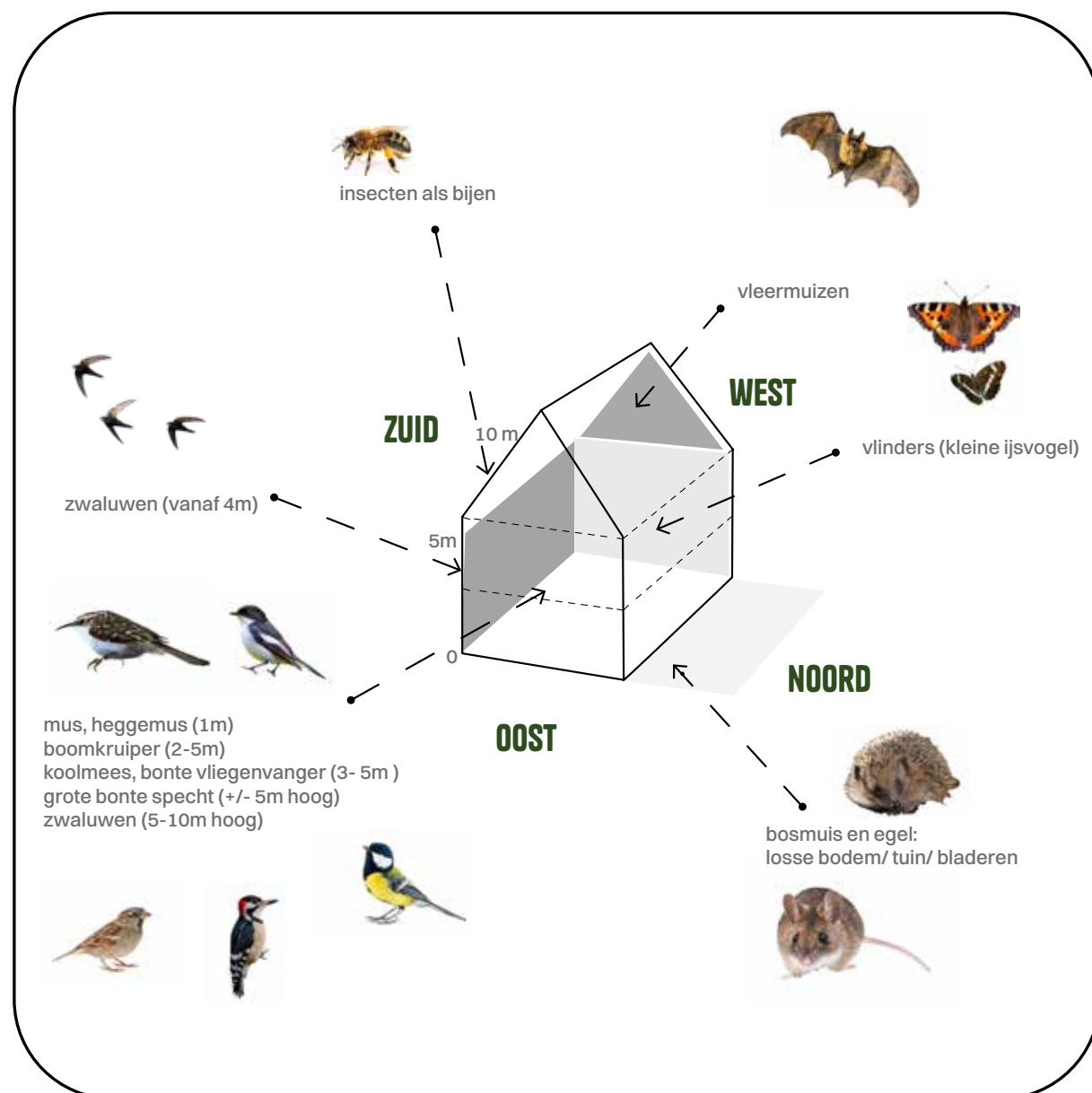
- Houten/bamboe gevelmateriaal met reliëf/textuur. Er wordt rekening gehouden met effecten van veroudering (verduurzaming, voorvergrijzing).
- Symmetrische en asymmetrische zadeldakvormen (shed-, zaagtand-, lessenaars- en vlinderdaken). Minimale dakhelling 15 graden. Geen gebruik van Hollandse pannen. (Dak)terrassen zijn onderdeel van de architectonische expressie.
- De tactiele bouwkundige overgangszone is onderdeel van de architectonische expressie.
- Altijd aandacht voor het dakranddetail. Het dakranddetail geeft uiting aan de architectonische karakteristiek: abstract, traditioneel, expressief, aards, luchtig, etc.
- Gebruik aardse, terughoudende kleuren. Kleuren van kozijnen, deuren en balustrades zitten dicht bij de hoofdkleur. Gebruik van enkele frisse accenten is mogelijk.

BIJGEBOUWEN

- Privé schuurtjes zijn meeontworpen als onderdeel van het hoofdvolume.
- Tuinschuurtjes hebben bij platte daken een vegetatiedak en zijn met vegetatie ingepakt.

DIVERSEN

- Zorg dat (dak)installaties worden weggewerkt.
- Buitenunits van warmtepompen worden omhuld of ombouwd (uit het zicht).
- Plek voor rolcontainers bij woning wordt mee-ontworpen (uit het zicht).
- Pas all black zonnepanelen toe in een rustig, helder patroon.
- Patroon zonnepanelen ontworpen als onderdeel van de architectonische (dak) expressie.



NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN
gebiedseigen doelsoorten

ERFAFSCHEIDINGEN

Heeft bij achtertuinen grenzend aan landschapszijde altijd een haag of losse heester groepen als erfafscheiding. Deze worden door de ontwikkelende partij op openbaar gebied aangeplant en de eerste 5 jaar door ontwikkelende partij ingeboet. Hagen worden op een hoogte van maximaal 1,5 meter onderhouden en bestaan uit een mengsel van: 20% *Carpinus betulus*, 20% *Ligustrum vulgare* 'Atrovirens', 20% *Ligustrum ovalifolium*, 20% *Acer campestre*, 20% *Fagus sylvatica*

Bij toepassing van bouwkundige erfafscheidingen staat de sociale interactie en landschappelijke inpassing voorop.

- Een openstructuur in hout, takken (vlechtschermen);
- Geen (stalen) gaasmathekwerken toepassen;
- Pergola's zijn bouwkundig meeontworpen, voldoende stevig, duurzaam.
- Erfafscheidingen en pergola's worden altijd ingeplant met gemengd assortiment aan klimplanten die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit (als kamperfoelie, clematis, wingerd, klimop, klimhortensia).
- Er is over maximaal 1/3 van de tuindiepte een privacy scherm aan de woning vast. Dit is altijd integraal meeontworpen.
- Bij toepassing takkenrillen (dubbele palenrij opgevuld met takken) basis constructie voldoende duurzaam/houdbaar; maximaal 1 meter hoog.

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 meeontworpen.

4. INSPIRATIE



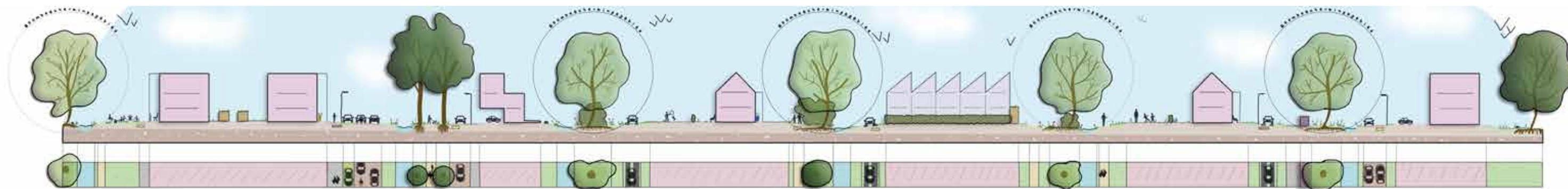


4.1 PROEFVERKADELING

De voorbeelduitwerking toont een afwisselende positionering van korte rijtjes met geschakelde woningen. Door de wisselende positionering zijn er vanuit de woningen gevarieerde lange zichten mogelijk die niet tot nauwelijks worden ingeperkt door tegenover liggende bebouwing. Variaties op dit thema zijn mogelijk mits de ruimtelijkheid en doorwaadbaarheid van het landschap gewaarborgd blijven. In de proefverkaveling heeft elk rijtje een tuin van 4 meter exclusief 1 meter haag en een stoepenzone van 1,5 meter. Er zijn verschillende types met een verschillende woningbreedte en diepte. Aan de zuidkant van veld west en oost zijn twee separate kavels waar 2x12 rug-aan-rug woningen door woningcorporatie Ons Huis zullen worden gerealiseerd.

In het gebied blijven zones over waar gemeenschappelijke verblijfsplekken / speelplekken kunnen worden ingericht. Bloemrijke grasvelden afgewisseld met intensiever gemaaide delen vormen de basis. Er wordt een minimaal verhardingsoppervlak toegepast. Het karrenspoor is voor nood- en hulpdiensten en kan incidenteel door de bewoners gebruikt worden om te laden en te lossen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om hier auto's te parkeren.

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





Integreren plek voor fietsen en
kliko's aan landschapszijde (hier
tuinpest)



Takkenrillen (max 1m hoog)
gemengde hagen

4.2 REFERENTIEBEELDEN



Rijties met gevarieerde zadeldak (vo maar
Muiderbos Almere (beeld Mix architecten))



Bloemrijke graslanden
nectar houdende beplanting



Voorbeelden van tactiele bouwkundige
elementen Ede, Kerckebosch Mix architecten



Tactiel bouwkundig element onderdeel van
architectonische expressie



Waterbuffer omv regenton

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 worden openbaar op de door de marktpartij te positioneren woningen en evt aanbouwen en tuinen en overgangszones na. Het ontwerp, de uitvoering en het beheer ligt bij de gemeente. Binnen het blauw omlijnde vlak mogen de woningen worden gepositioneerd. Het ontwerp van de openbare ruimte wordt daarop afgestemd.



5.3 PARKEREN

Tussen de Singels zijn de aantallen parkeerplaatsen per veld bepaald. Deze aantallen zijn randvoorwaardelijk.

Op de koppen van elk veld komen 10 openbare plaatsen en bij de entree van de buurt komt een centraal parkeerveld met 48 openbare plaatsen. In totaal zijn daarmee voor de drie velden 108 plaatsen te verdelen.

- Voor veld west en oost zijn er 40 plaatsen beschikbaar.
- Voor veld midden zijn er in totaal 34 plaatsen beschikbaar.
- Voor de sociale woningbouw in veld west en oost zijn de resterende 34 plaatsen.

De parkeerplaatsen worden door de gemeente aangelegd en beheerd. Ze kunnen niet worden geannexeerd.

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

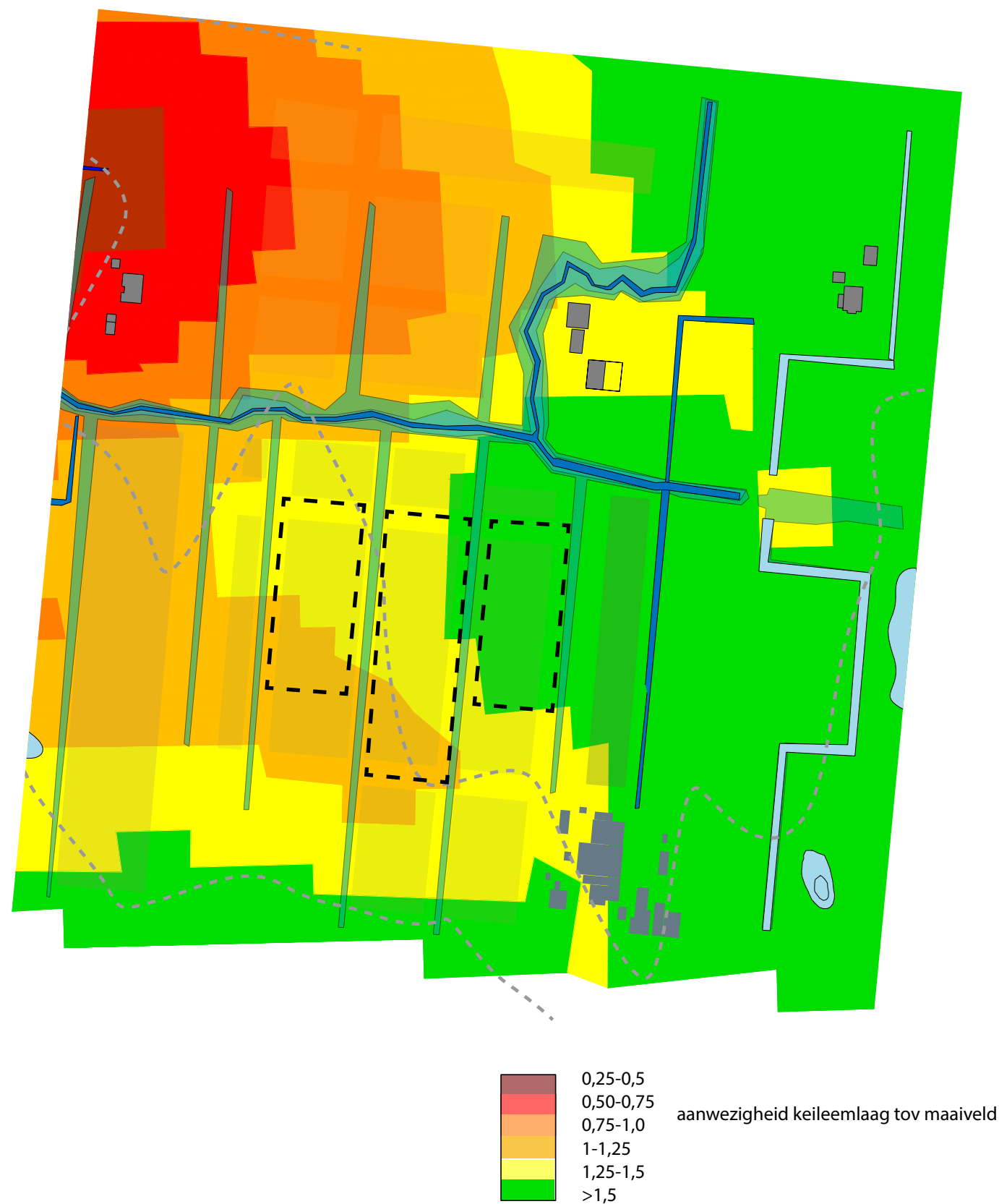
Het gemeentelijk parkeerbeleid rekent anno 2025 voor woningen met gebruikersoppervlak:

- | | |
|---|--------------------------------|
| • 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.

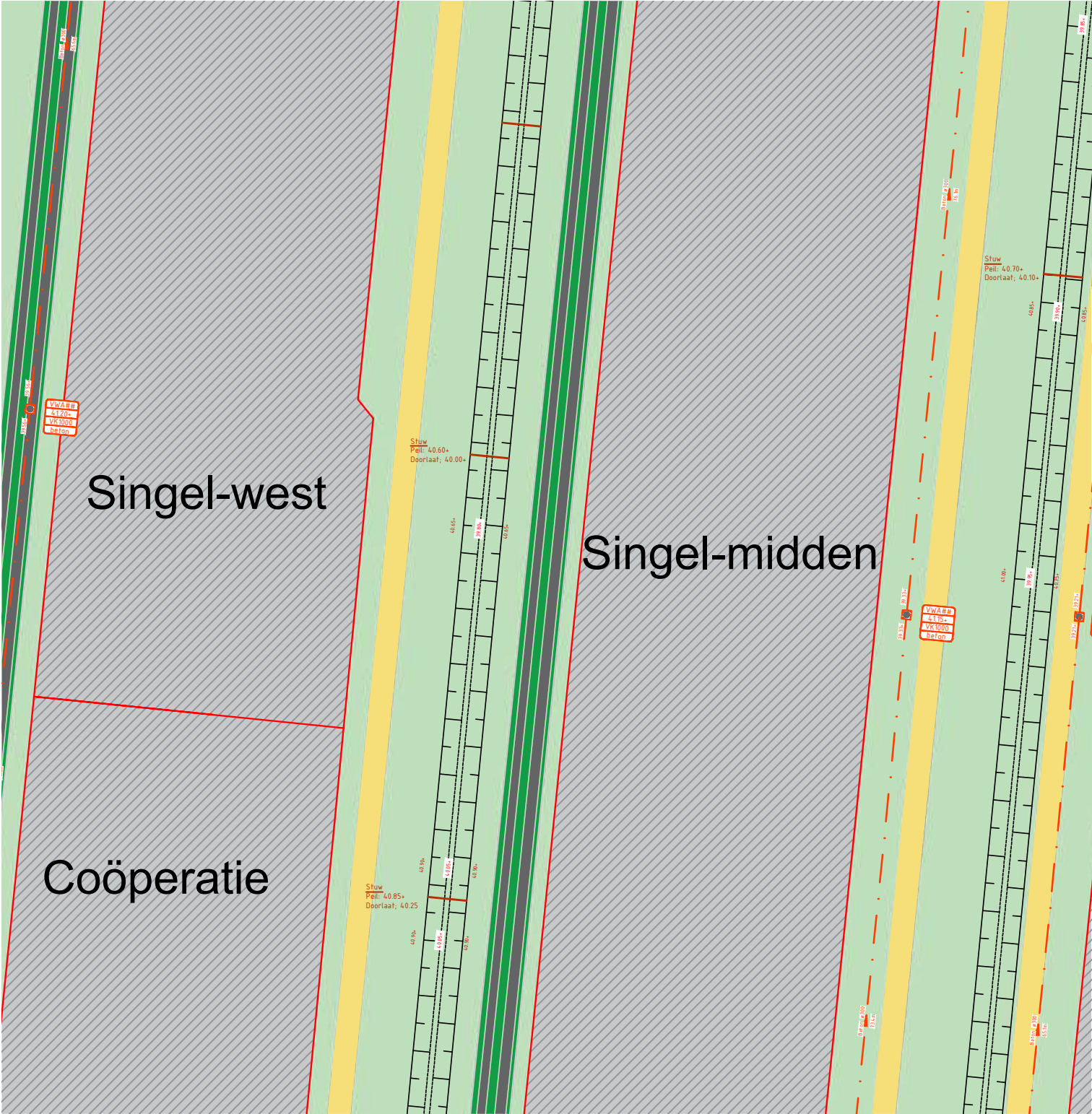
Daarnaast wordt voor zelfstandige wooneenheden tot 40 m² bruto vloeroppervlakte met een parkeernorm van 0,45 parkeerplaatsen per woning gerekend. Voor Niet-zelfstandige wooneenheden, studenten kamerverhuur geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per kamer.

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



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:

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

uitsnede digitale onderlegger 1:500

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.



Legenda:

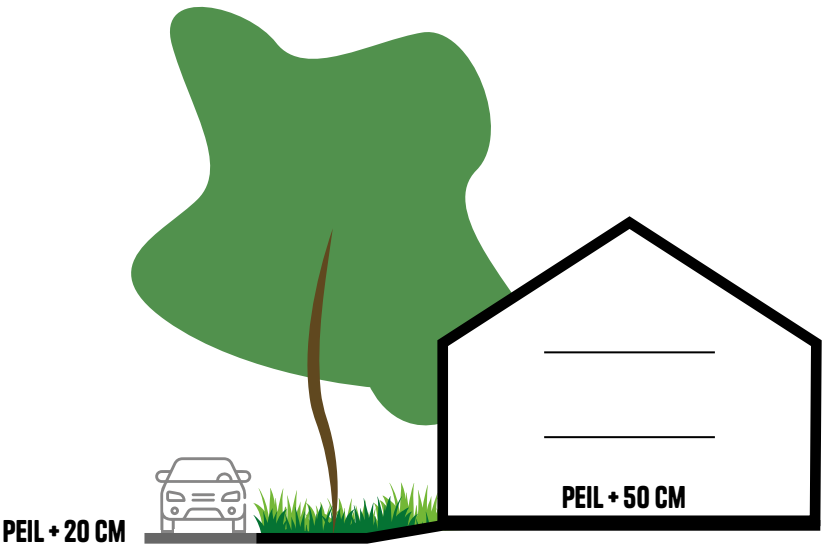
- | | |
|---|--|
|  Projectgrens (fase 1) |  Trottoir, betontegels 30x30 |
|  Bouwvelden |  Karrespoor, schotterterrassen/halfverharding |
|  Groen |  Wegpeil |
|  Wegdek/parkeerplaats, dikformaat rood |  Bouwpeil |
|  Parkeerplaats, grasbeton |  Sloot |
|  Halfverhard pad |  Riolering (VVA) |
|  Beekzone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

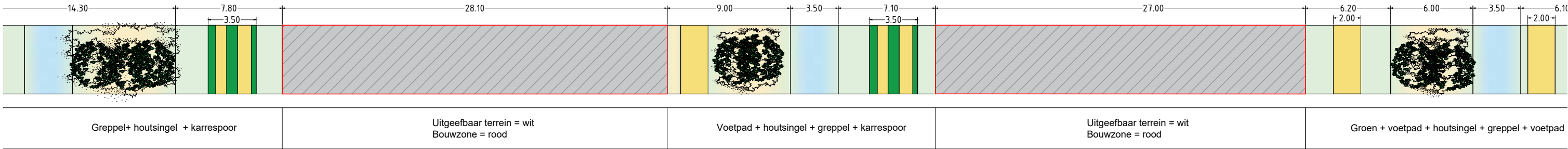
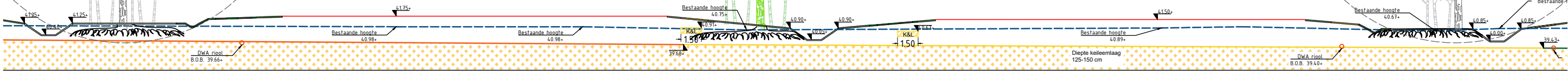
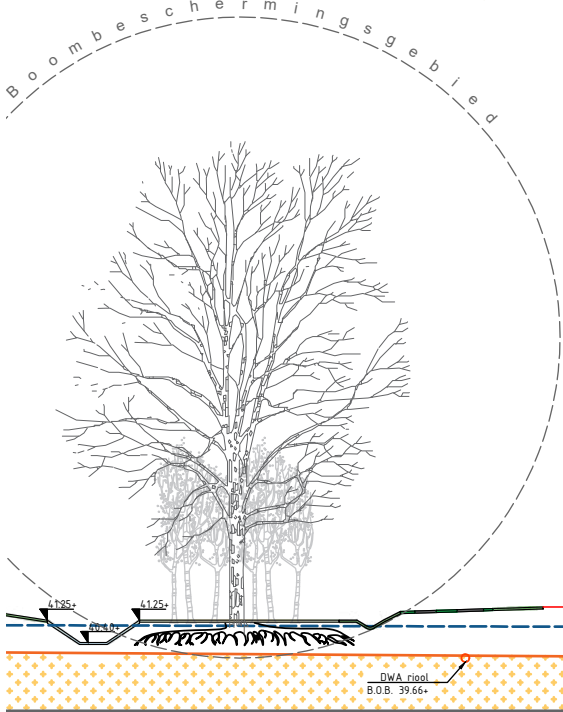
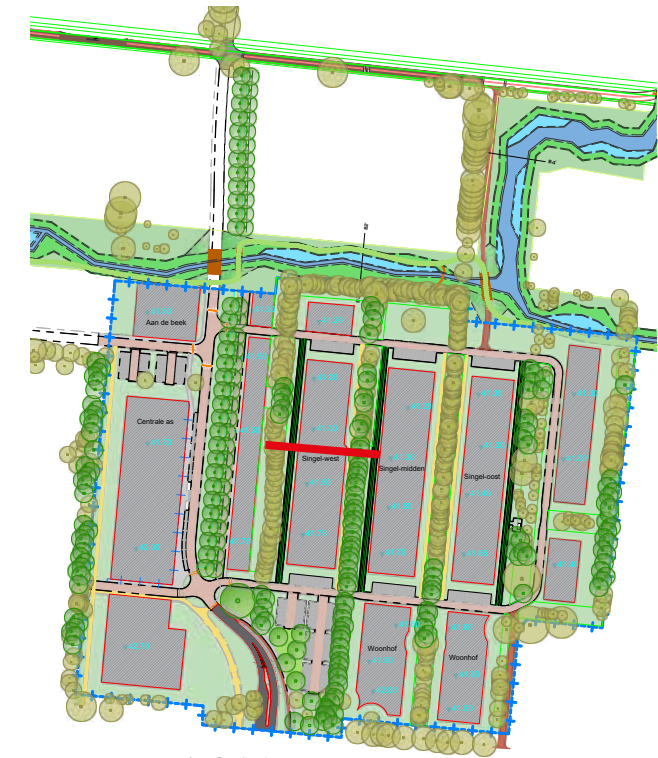
5.6 HOOGTEPLAN

In de bijgevoegde afbeelding hiernaast 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:

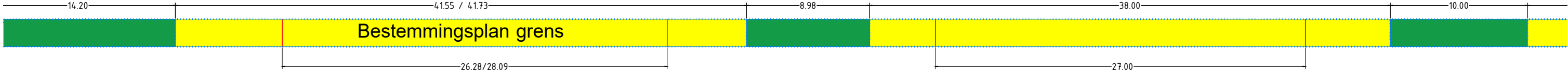
- Wegpeil is 20 cm boven de bestaande wegpeilen.
- Vloerpeil is 50 cm boven het bestaande wegpeil en daarmee +/- 30 cm boven het nieuwe wegpeil.

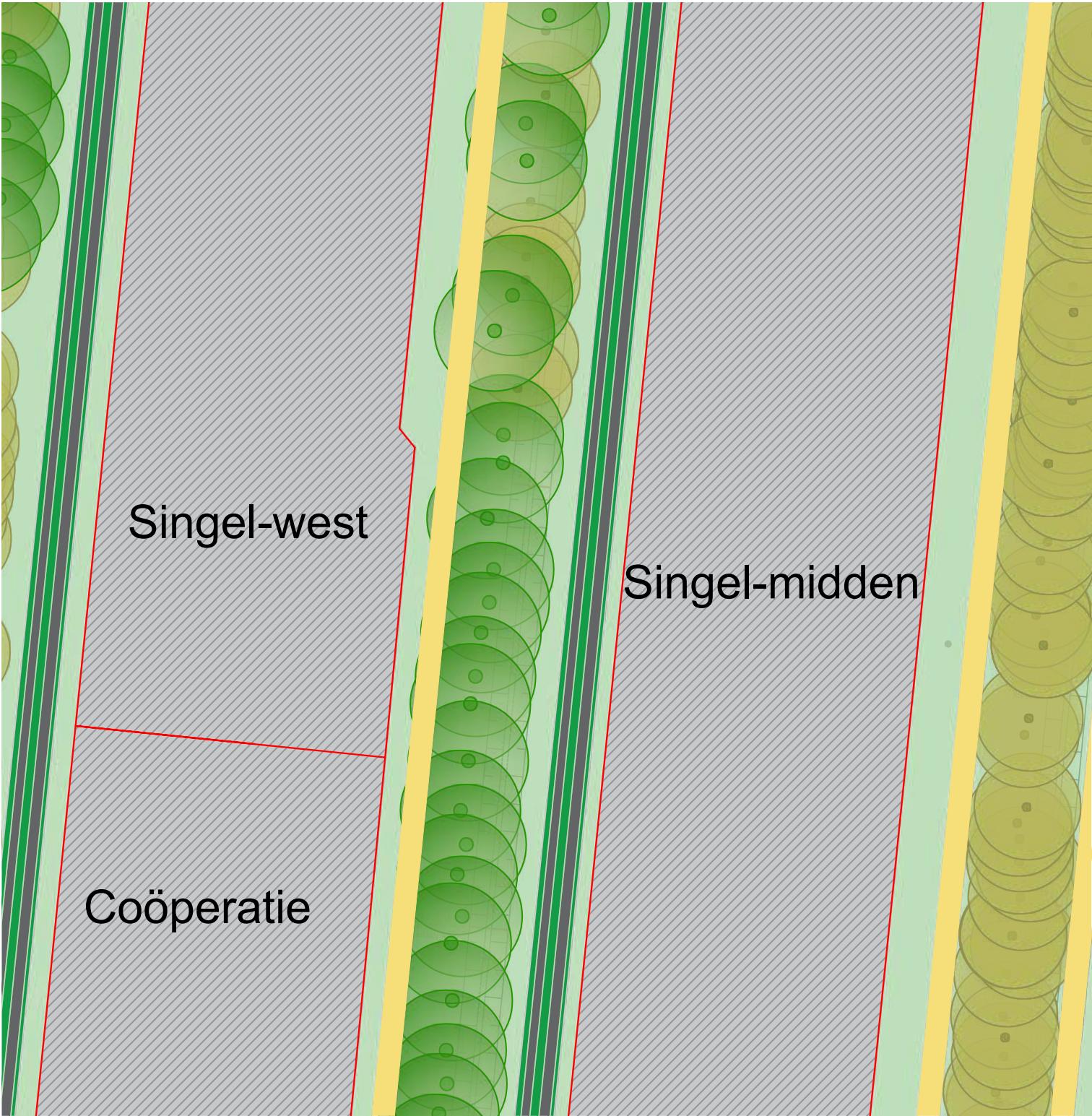




Tussen de singels west

Tussen de singels midden





Legenda:

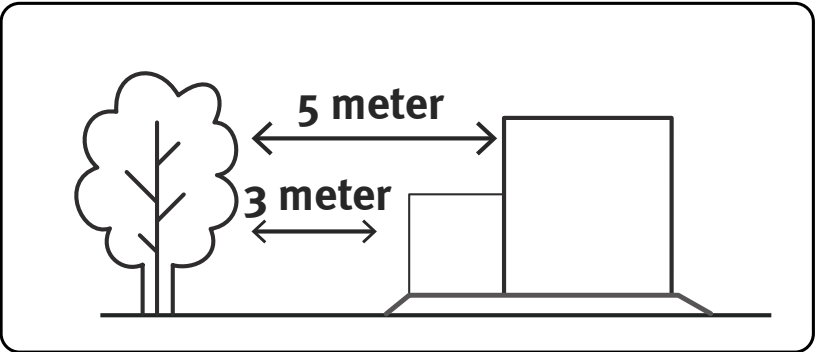
- | | |
|--|--|
|  Projectgrens (fase 1) |  Trottoir, betontegels 30x30 |
|  Bouwvelden |  Karrespoor, schotterrasen/halfverharding |
|  Groen |  Bestaande boom |
|  Wegdek/parkeerplaats, dikformaat rood |  Nieuwe boom |
|  Parkeerplaats, grasbeton |  Sloot |
|  Halfverhard pad |  Riolering (VVA) |
|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

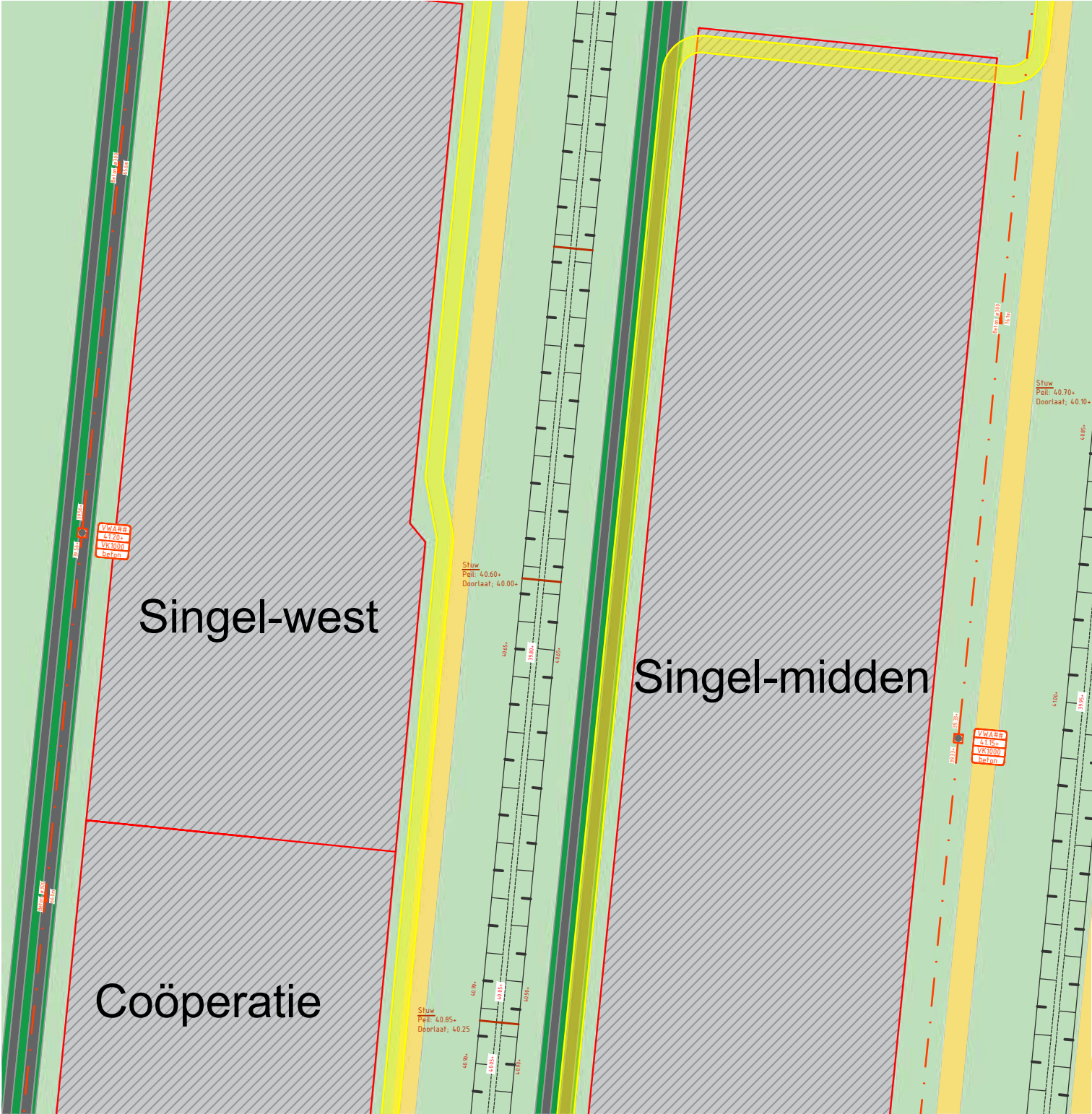
5.7 BOMEN

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 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.

5.9 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.



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