

TUSSEN DE SINGELS WOONHOF

VELDPASPOORT

Mei 2025



ESCH
MARKER
VELD
NATUURLIJK

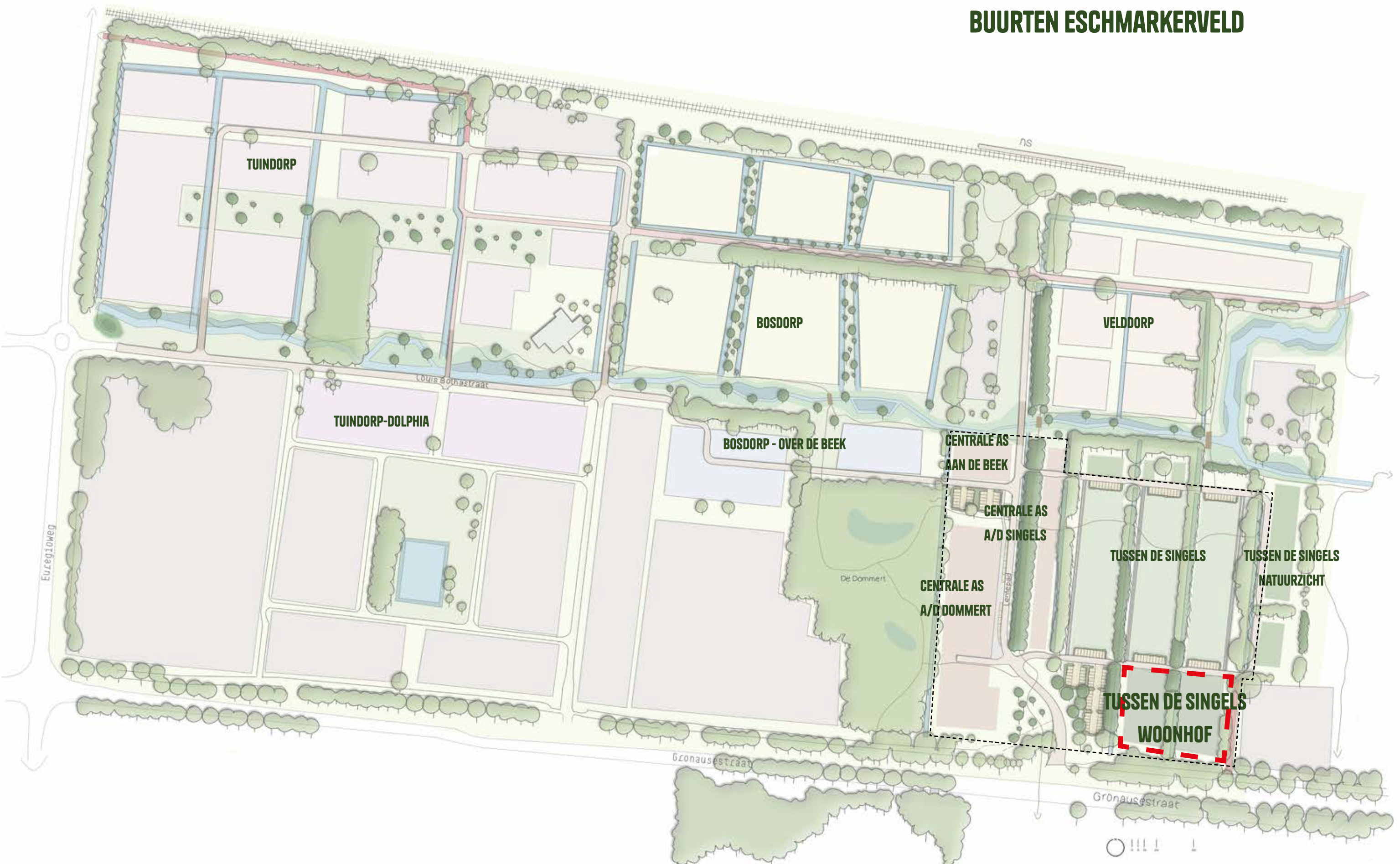
 ENSCHEDE



INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN	
1. Inleiding	9
2. Kwaliteitsproces	11
3. Ruimtelijk raamwerk.....	13
4. Openbare ruimte	17
2. HET WAT	
1. De ontwerpogave	23
2. De 10 sturende principes.....	25
3. Ontwerpcriteria.....	29
3. HET HOE	
1. Stedenbouwkundige spelregels	33
2. Architectonische spelregels	39
4. INSPIRATIE	
Proefverkaveling.....	45
Referentiebeelden.....	47
5. TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN	
1. Bestemmingsplan	53
2. uitgeefbaar	55
3. Parkeren.....	57
3. Bodem.....	59
4. Water.....	61
5. Hoogteplan.....	63
6. Bomen	67
7. Kabels en leidingen.....	69
8. Afval	71

BUURTEN ESCHMARKERVELD



----- 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 het 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. In het woonhof staat vervolgens het noaberschap centraal. Een collectieve plek met gezamenlijke faciliteiten in een groene landschappelijke setting tussen de aanwezige boomsingels.

Externe (markt)partijen worden uitgenodigd om, na selectie in samenspraak met de gemeente, plannen voor dit hofje te ontwikkelen.

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 gedachtengoed 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 draagt zorg voor de openbare ruimte. In het geval van het Woonhof gaat het om de wegen, boomsingels en greppelstructuur die het veld omringen. Zij worden door de gemeente beheerd en in stand gehouden.

Het gebied daartussen, het Woonhof, wordt als een geheel uitgegeven en verkocht. Daarmee is de ontwikkeling van het Woonhof zelf geheel en al de verantwoordelijkheid van de te selecteren marktpartij. De marktpartij draagt dus zorg niet alleen voor het vastgoed (programma en architectuur, ontwerp en realisatie), maar ook voor het ontwerp, de realisatie en het beheer van het semi-openbare gebied, inclusief het parkeren. Daar waar de kaders stedenbouwkundige vrijheid bieden, doet de ontwikkelende partij hiervoor een voorstel. Ten aanzien van de centrale boomsingel en greppel ligt een handhaving- en beheerplicht.

In voorliggend veldpaspoort worden er binnen de 10 sturende principes accenten gelegd die voor het woonhof met name van belang zijn en zijn er specifieke technische eisen omtrent bodem, water en bomen benoemd. In aanvulling op het omgevingsplan zijn er 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.



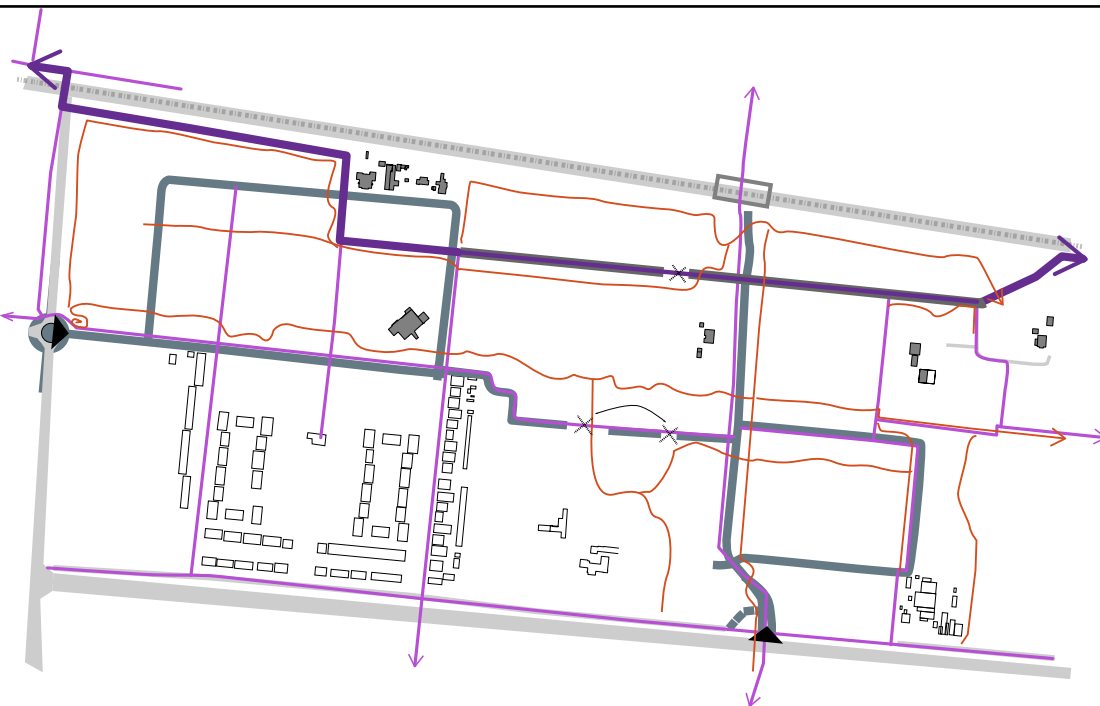
1.2 KWALITEITSPROCES

Voor het Eschmarkerveld is een kwaliteitsteam ingesteld. Na selectie zal dit team, bestaande uit de senior ontwerper (stedenbouw/landschap), de gemeentelijk waterdeskundige, indien nodig de gemeentelijk verkeersdeskundige, aangevuld met 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.

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 beeldkwaliteits spelregels geven richting aan het hoe een ontwerp aan de ambities tegemoet kan komen. Ten slotte zijn er de technische randvoorwaarden die als harde, afvinkbare eis worden meegegeven.

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



1.3 RUIMTELIJK RAAMWERK

In het Eschmarkerveld wordt een groen, blauw en grijs ruimtelijk raamwerk ontwikkeld, voortbouwend op de al aanwezige landschappelijke en infrastructurele elementen. Dit ruimtelijk groen, blauw en grijs raamwerk wordt door de gemeente ontworpen, uitgevoerd en beheerd. 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, waar het woonhof deel van uitmaakt, 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. De buitenruimte binnen het Woonhof, inclusief de daar aanwezige boomsingel met greppel, zullen door het Woonhof zelf moeten worden ontworpen, aangelegd en beheerd.

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 hinder van de ophoging 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.

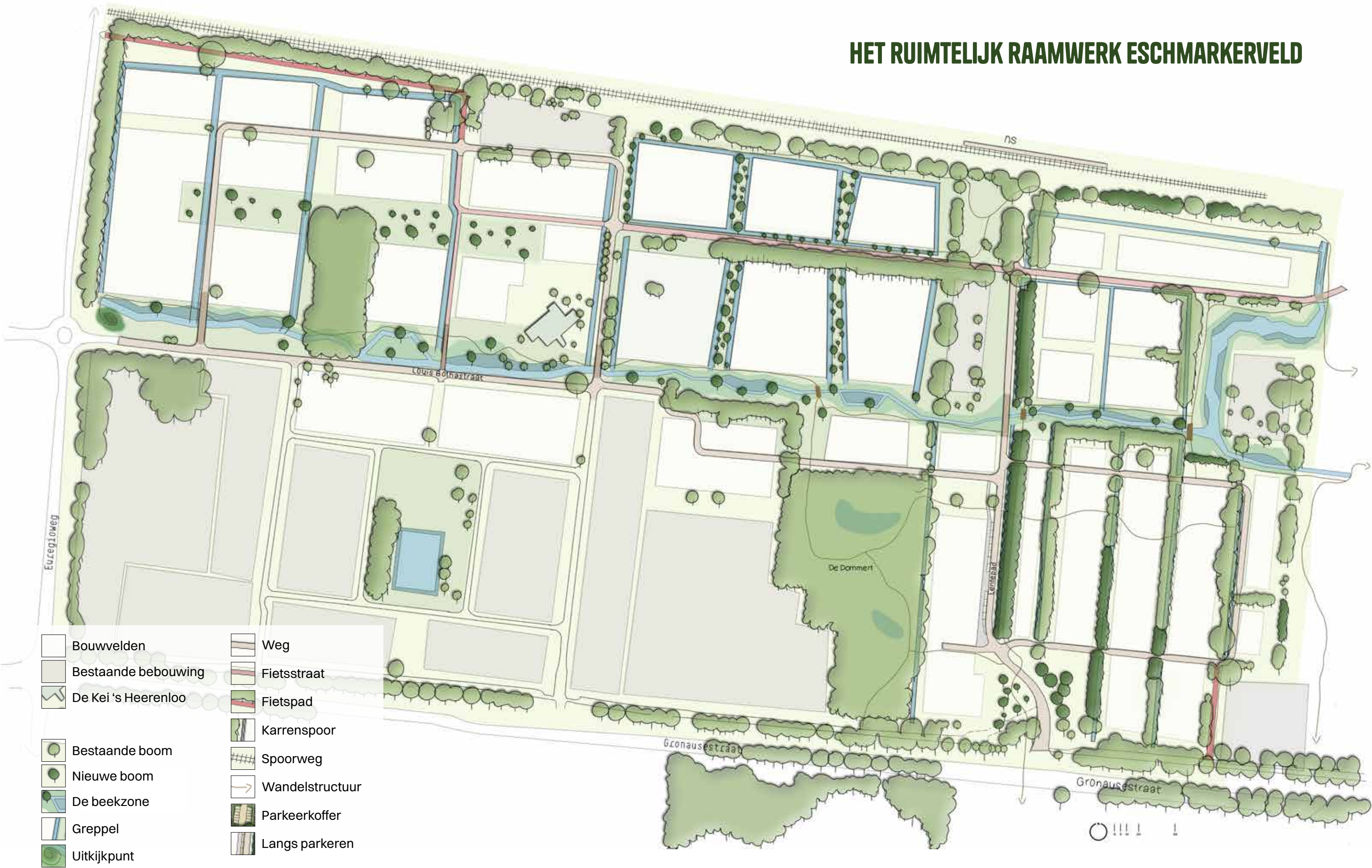
GROEN

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 afstand 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 stringente 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 het Eschmarkerveld is beperking van de 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 m (3 tot 4 min lopen) acceptabel. Kindvriendelijke fiets- en voetgangersroutes hebben prioriteit.

HET RUIMTELIJK RAAMWERK ESCHMARKERVELD



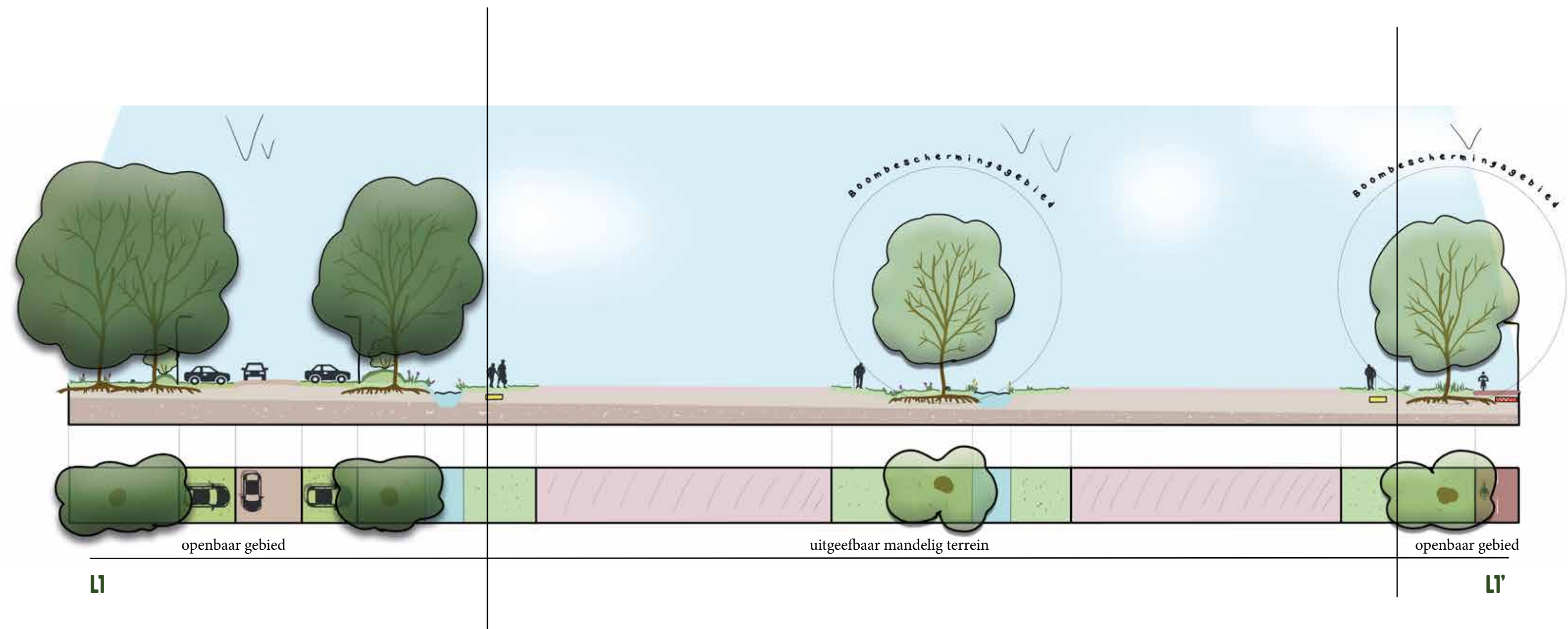


1.4 OPENBARE RUIMTE

Het Woonhof is onderdeel van het gebied 'Tussen de Singels'. De openbare ruimte wordt hier gekenmerkt door de aanwezigheid van de waardevolle boomsingels. Bloemrijke grasweides met een informele padenstructuur vormen de gezamenlijk te gebruiken groene ruimte waar de woningen in komen te staan. De woningen kunnen als het ware in het landschap worden geplant. Het Woonhof is weliswaar uitgegeven terrein maar is met de aanwezige boomsingels en greppelstructuur ruimtelijk verbonden met de overige woonvelden.

De Gronausestraat met ventweg en doorgaande eikenlaan begrenst het Woonhof aan de zuidzijde. De ventweg is een druk befietste route naar het centrum van Enschede en wordt ter hoogte van Gronausestraat afgesloten voor autoverkeer. Ten oosten van het woonhof komt door het bestaande groen een fietsverbinding die het Eschmarkerveld en F35 verbindt met de ventweg aan de Gronausestraat.

Tussen de Singels wordt ontsloten via een enkele verkeerslus, met bij elke singel op de koppen openbare haakspaarplaatsen. De parkeervoorziening voor het woonhof zal via deze verkeerslus worden ontsloten. Het is met nadruk de bedoeling dat het woonhof, net als de woonvelden in Tussen de Singels, voor het overige autovrij blijft.



PRINCIPE PROFIEL WOONHOF

2. HET WAT





2.1 ONTWERPOPGAVE

Tussen de Gronausestraat en de ontsluitingsroute van Tussen de Singels zijn de twee landschapskamers bestemd voor een bijzondere woonvorm. Hier ligt het accent op gezamenlijkheid, noaberschap, wonen in het landschap. Dit houdt in een grote collectieve tuin met collectieve voorzieningen. In plaats van privé schuurtjes is er een gezamenlijke grote schuur. De achterom is hier net zo belangrijk als de voordeur.

Gevraagd wordt om compacte kavels te maken met een minimum aan verharding in een maximum aan landschap. Korte woonrijtjes zorgen voor voldoende doorwaadbaarheid en altijd meerzijdig zicht op de aanwezige boomsingels. Gezocht wordt naar een woonhof met een luchtige, open informele sfeer die het noaberschap stimuleert. Geheel aaneengesloten woonbebouwing is hier niet gewenst. Hiermee voegt het zich met de rest van de ontwikkeling Tussen de Singels'.

Een helder woonconcept met duidelijke sociale doelstellingen die tot uiting komen in zowel het stedenbouwkundig als het architectonisch ontwerp, dat is de ontwerpogave. De geluidsbelasting vanaf de Gronausestraat in combinatie met de ligging aan de zonzijde vraagt daar om een bijzondere blok- en woningtypologie.

Onderdeel van de opgave is een passend terreinontwerp. De bestaande en nieuw aan te planten boomsingels rondom het veld blijven openbaar en zullen door de gemeente worden beheerd. De centraal gelegen boomsingel met greppel daarentegen staat op het uit te geven terrein en zal als onderdeel van het mandelige terrein . De greppel is ten behoeve van de noodzakelijke ontwatering van het veld. De noodzakelijke parkeerplaatsen moeten worden ingepast op uitgeefbare grond.

Net als in de rest van fase 1 is ook in het Woonhof houten gevelmateriaal uitgangspunt. Er 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 (a)-symmetrische zadeldakvormen geeft samenhang in de buurt. Gezocht wordt naar architectonische bouwvolumes met voldoende reliëf voor een aabare, zachte en vriendelijke uitstraling.



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 het Woonhof 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 boerenerfbeplanting 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

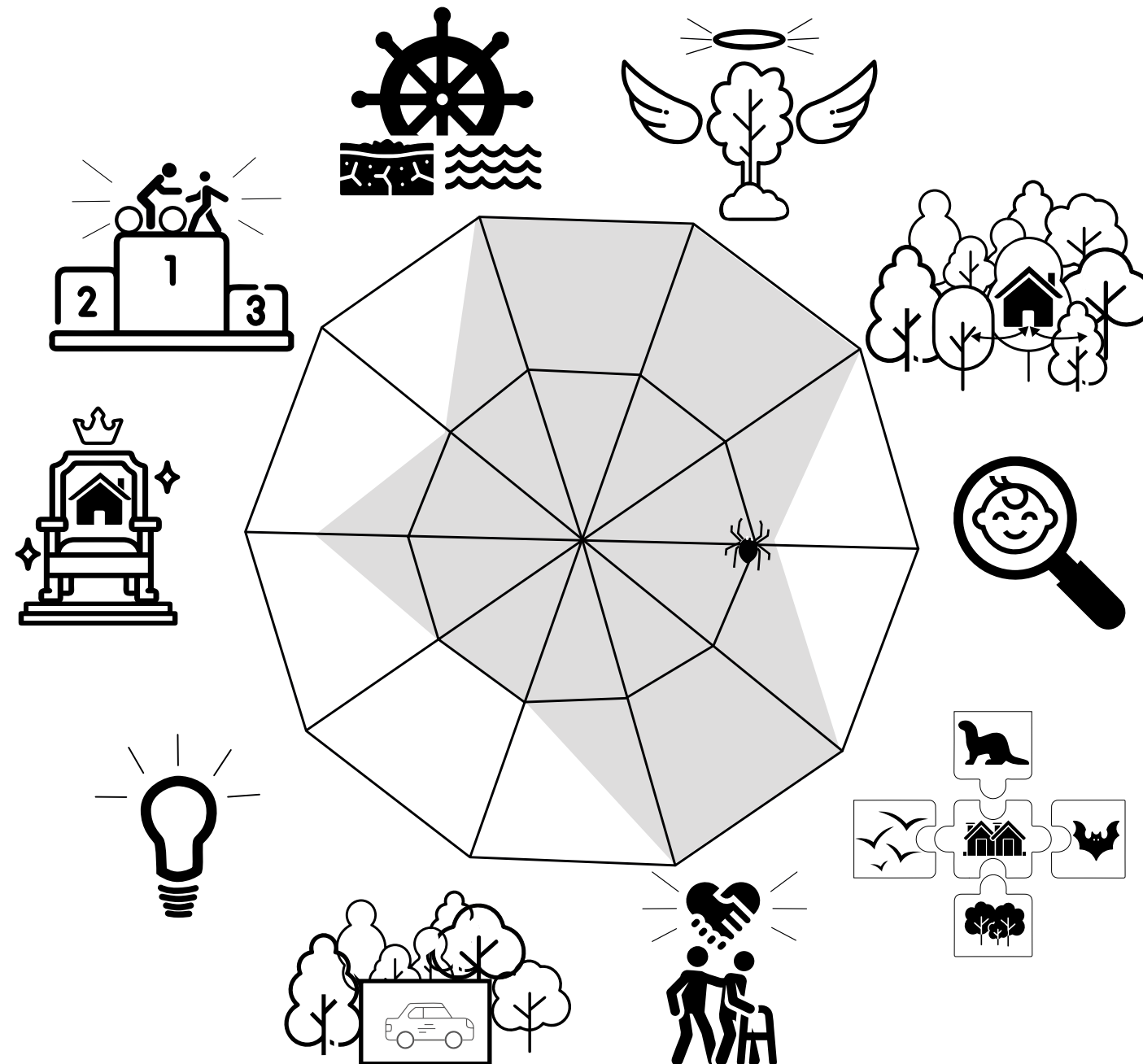
Wonen in en aan het landschap is het adagium. Woningen zijn in samenhang ontworpen met de bijzondere groenelementen: singels, beekzone en bosjes. Vanuit de woning is er altijd een (kindvriendelijke) wandelverbinding mogelijk naar de centrale groene ruimtes. Met kleine en grote (autovrije) wandelrondjes, 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 aspecten extra inzet/toelichting verwacht.

WONEN IN EN AAN HET LANDSCHAP

- Mate waarin het woonconcept zich voegt naar de gegeven context van het groen-blauw-grijze raamwerk en het idee van een gedeeld landschap in het Woonhof.
- Mate waarin het landschappelijk wonen wordt uitgenut, met name in de interactie tussen de individuele woningen en landschap.

• NOABERSCHAP

- Mate waarin het noaberschap concept tot uitdrukking komt in het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp.
- Mate waarin gastvrijheid (voor meer dan alleen bewoners van hofje) tot uitdrukking komt.

WATER EN BODEM STUREND

- Mate waarin waterbufferende maatregelen (groendaken, regenton, (her) gebruik grijs water) worden toegepast.
- Wijze waarop de afwatering op de centrale greppel aansluit.

BOMEN ZIJN HEILIG

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

NATUURINCLUSIEF

- Mate waarin extra voorzieningen, aan woningen en in buitenruimte, worden aangeboden die de natuurinclusiviteit versterkt.

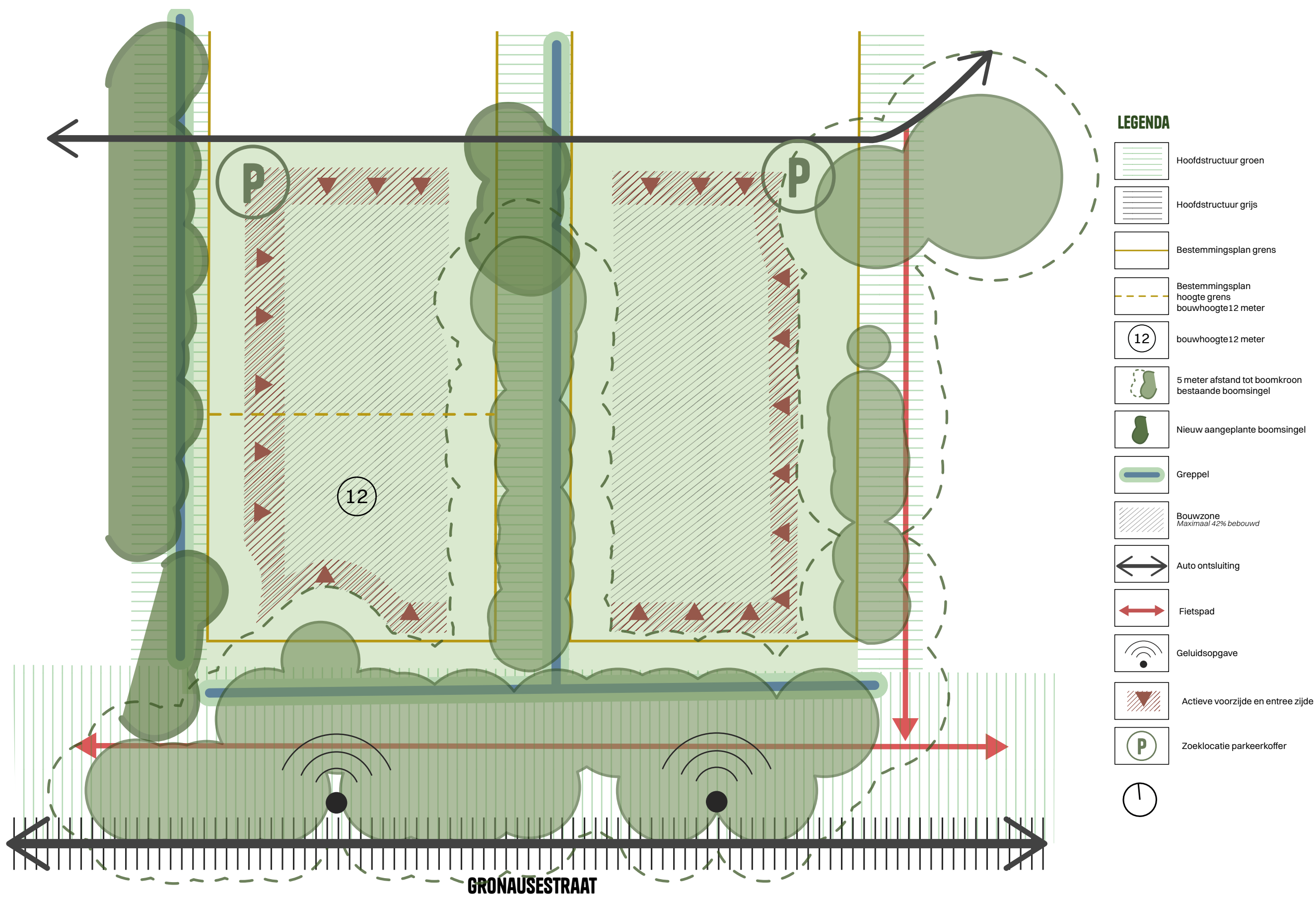
ONTWERP AAN HOOGWAARDIGE ARCHITECTUUR

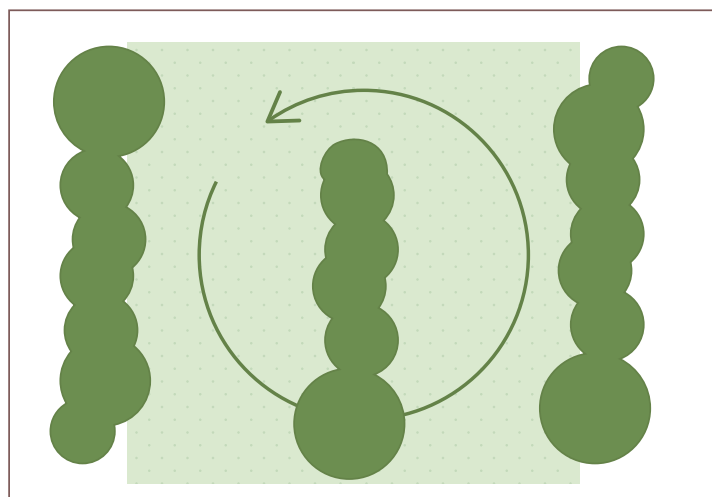
- Mate waarin het woonconcept tot uitdrukking komt in de architectonische uitwerking.
- De samenhang in het architectonisch concept tussen de verschillende onderdelen (woningen, voorzieningen).

3. HET HOE



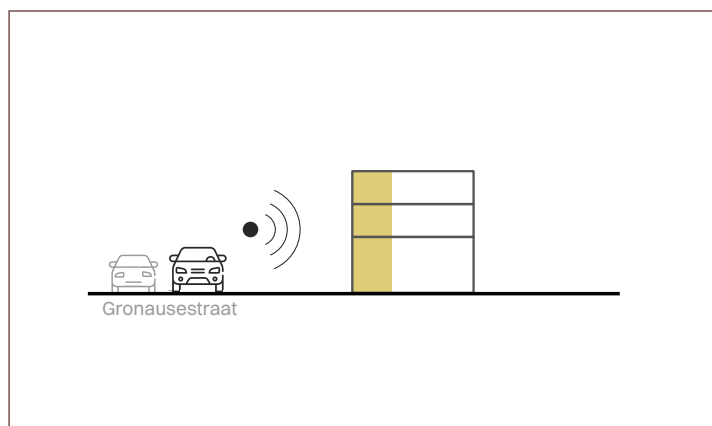
3.1 STEDENBOUWKUNDIGE SPELREGELS





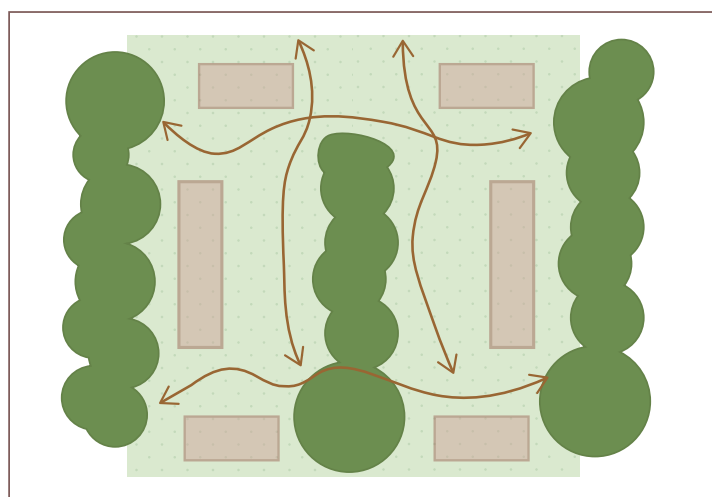
OPENBARE TUIN

Gezamenlijkheid met behoud bestaande boomsingel



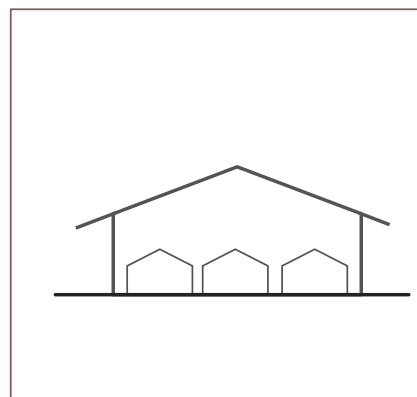
GELUIDSDOVE GEVELS AAN DE GROUSESTRAAT

Geluidsofgave

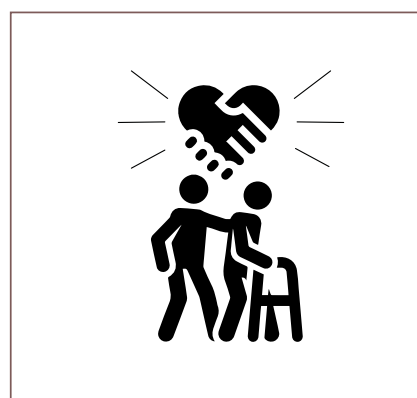


EENHEID EN DOORWAADBAARHEID

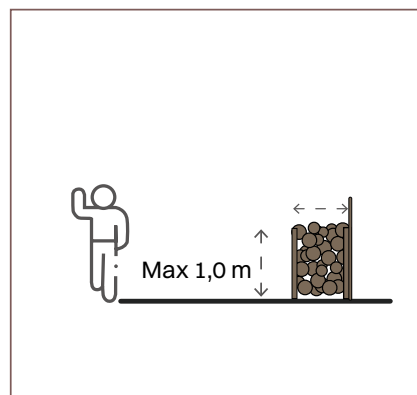
Doorwaadbaarheid



GEZAMENLIJK EEN SCHUUR



BOUWEN AAN HET NOABERSCHAP



BEBOUWING

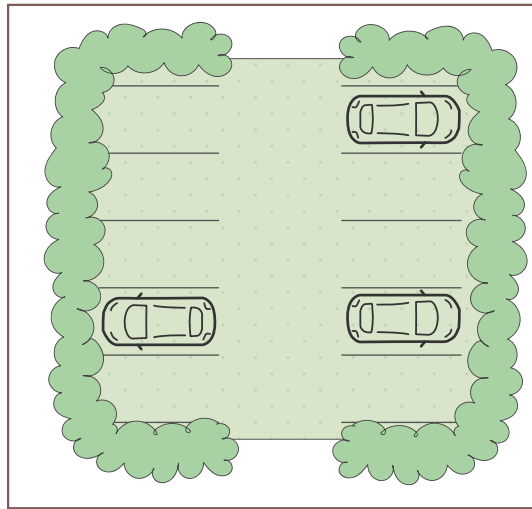
- Een architectonisch ensemble van de bebouwing rondom een centrale groene ruimte met te handhaven boomsingel en greppel.
- Maximaal bebouwingspercentage van 42%.
- Een doorwaadbaar landschap met losse korte rijtjes.
- Er wordt rekenschap gegeven met de geluidsbelasting van de Grousestraat.

OVERGANG OPENBAAR-MANDELIG-PRIVÉ

- Overgang naar openbare straat en mandelig terrein is gastvrij en groen, gemengde hagen of met takkenrillen.
- Het terrein is mandelig maar wordt openbaar toegankelijk.
- Geef ruimte aan sociale interactie tussen privétuinen en de mandelige tuin.
- Privétuinen zijn maximaal 4m diep.
- Pergola's en andere tuinobjecten zijn bouwkundig mee-ontworpen, voldoende stevig en duurzaam.
- Pergola's worden altijd ingeplant met gemengd assortiment aan klimplanten die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit (als kamperfoelie, clematis, wingerd, klimop, klimhortensia).
- Bij toepassing takkenrillen (dubbele palenrij opgevuld met takken) basis constructie voldoende duurzaam/ houdbaar; max 1 m hoog.

BESTAANDE BOMEN

- De bestaande boomsingel wordt gerespecteerd. Er worden geen bomen gekapt ten behoeve van paden, doorsteken etc.
- Er is ruimte voor 2 doorsteken in de vorm van Informele wandelpaden.
- Zie verder regels bouwen bij bomen. Hfs 5.6



PARKEREN IN GROENE KOFFERS

TERREININRICHTING

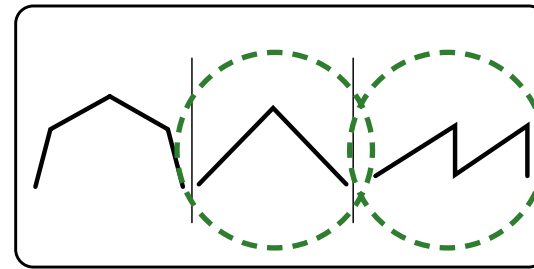
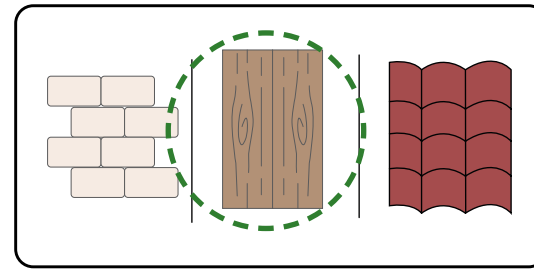
- Handhaven en versterken (nieuwe aanplant) bestaande groensingel.
- Integraal ontwerp bebouwing en terreininrichting.
- Rekenschap geven aan water en bodemomstandigheden.
- Handhaven en benutten greppel t.b.v. terreinontwatering.
- Gebruik biodiverse beplanting .

VOORZIENINGEN

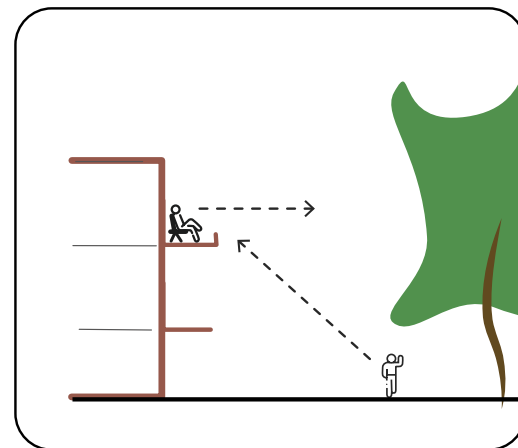
- Gemeenschappelijke gebouwde voorzieningen zijn goed toegankelijk, gastvrij en onderdeel van het bebouwingsensemble.

PARKEREN

- Auto's worden aan het begin opgevangen in gemeenschappelijke parkeerpockets.
- De parkeerpockets komen op mandelig terrein en zijn, in ieder geval voor het bezoekers parkeren, openbaar toegankelijk.
- Parkeerplaatsen hebben altijd een open (gras)verharding.
- Parkeerclusters worden met maximaal 12 plaatsen groen omhuld met gemengde hagen/ pergola's/ takkenrillen.
- 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.
- Zie voor parkeernormen hfst. 5.2.



SAMENHANG



BALKONS
hebben privacy en zicht op landschap

3.2 ARCHITECTONISCHE SPELREGELS

ALGEMEEN

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

APPARTEMENTEN

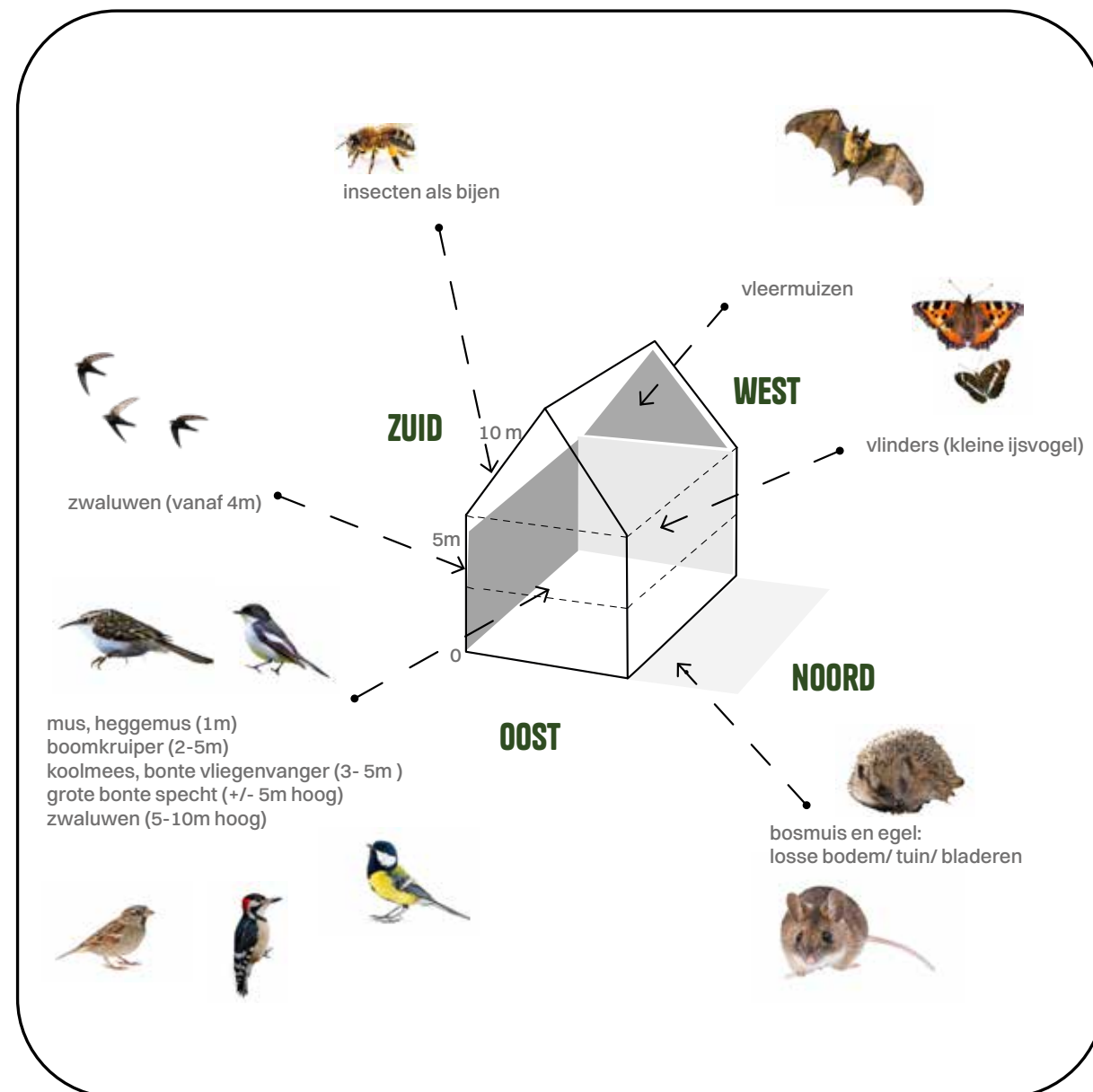
- Toepassing van platte daken mogelijk. (Dak)terrassen zijn onderdeel van de architectonische expressie.
- De balkons hebben voldoende privacy en tegelijk zicht op landschap.
- Onderzijde balkons zijn onderdeel van de architectonische materialisatie.

BIJGEBOUWEN

- Bijgebouwen zijn mee-ontworpen als onderdeel van het bebouwingsensemble.
- Het fietsparkeren is goed toegankelijk en geschikt voor bijzonder formaat fietsen.

DIVERSEN

- Zorg dat (dak)installaties worden weggewerkt.
- Buitenunit van warmtepompen worden omhuld of ombouwd (uit het zicht).
- Plek voor rolcontainers 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

NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN

- Platte (onbenutte) daken hebben een vegetatiedak.
- Per gevel worden passende maatregelen ingepast (zie schema).
- Plantenbakken op (dak)terrassen krijgen goede technische (water) voorzieningen.
- Positie en soorten en wijze van bevestiging (hechtend/ windend) klimplanten is onderdeel van de bouwopgave.
- (Vertraagde) aansluiting hemelwaterafvoeren op het openbare greppelsysteem wordt mee-ontworpen.
- Gebruik in de omgeving struiken en heesters om fourageerplekken voor vogels te creëren.

ERFAFSCHIEDINGEN

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

- Het materiaal is 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.

4. INSPIRATIE



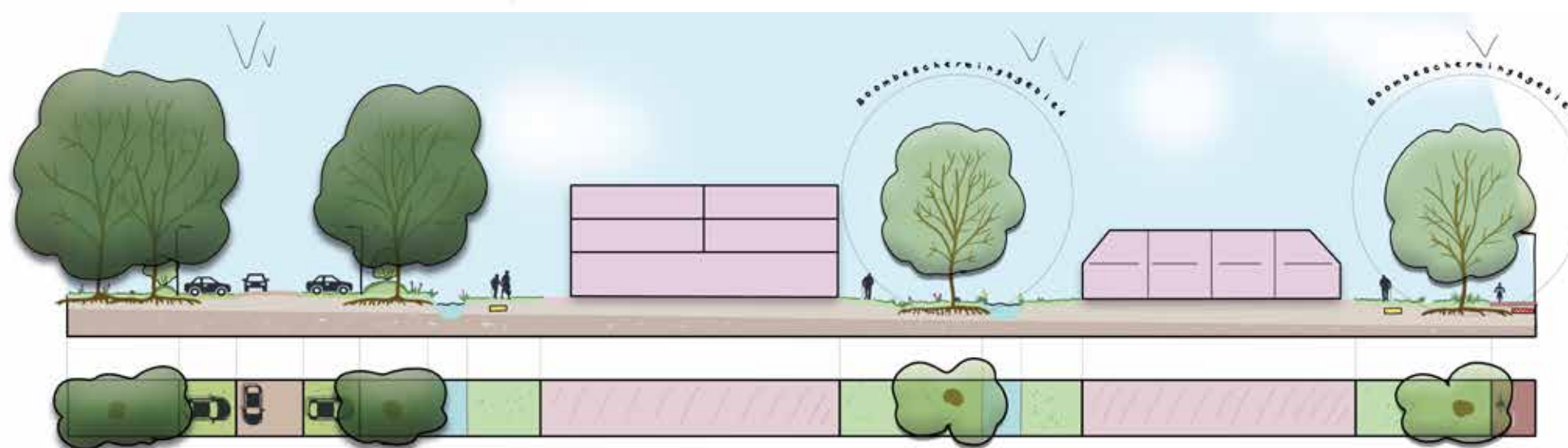


4.1 PROEFVERKADELING

De voorbeelduitwerking toont een afwisselende positionering van korte rijtjes met geschakelde woningen rondom de centrale groenvoorziening. Variaties op dit thema zijn mogelijk. In de proefverkaveling is een appartementenblokje in de hoek gepositioneerd. In dat blokje is tevens in een gemeenschappelijke ruimte voorzien voor het gehele Woonhof. De buitenruimtes hier zijn inpandig in verband met de geluidsbelasting. Er zijn in de proefverkaveling verschillende woningtypes met een verschillende woningbreedte en diepte toegepast.

Centraal 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.

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



Wonen in en aan het landschap;
Muiderbos, Duin - Almere (Mix
architecten)



4.2 REFERENTIEBEELDEN



Takkenrillen (max 1m hoog),
gemengde hagen



Wonen in een groene setting (houtskeletbouw woningen,
Alkmaar/ Bonnema, 1979)



Bloemrijke graslanden
nectarhouder de beplanting



Waterbuffer door regenton



Referentie woongemeenschap Eikpunt in Lent:

Met 40 huurwoningen en 9 koopwoningen. Samen vormen kopers en huurders één gemeenschap, de WBVG beheert enkel de huurwoningen. In de begane grond van een van de blokken bevindt zich de GER, een grote gemeenschappelijke ruimte waarin allerlei activiteiten worden georganiseerd. Ook op diezelfde begane grond bevindt zich een muziekstudio en een aantal gemeenschappelijke logeerkamers. In de tuin tot slot bevindt zich een stillteruimte. Woongemeenschap Eikpunt profileert zich met vier pijlers: meergeneratiewonen (oud en jong door elkaar), duurzaamheid en ecologie, stilte en bezinning en tot slot gemeenschapsvorming.



5. TECHNISCHE VOORWAARDEN





5.1 BESTEMMINGSPLAN

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

De cultuurhistorisch waardevolle boomsingels hebben bestemming groen 1. het overige groen groen 2. Voor de woonvelden is een maximum bouwhoogte van 10m vastgelegd. Een deel heeft ten behoeve van de gestapelde bouw een maximum bouwhoogte van 12m.



5.2 UITGEEFBAAR

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

Binnen het veld moet op eigen grond de parkeervoorziening worden gerealiseerd. Het deel bezoekersparkeren moet daarbij openbaar toegankelijk zijn.

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

Voor de centraal gelegen boomsingel is een handhaaf- en onderhoudsplicht.



5.2 PARKEREN

Onderdeel van de ontwerpogave is de inpassing van de benodigde aantallen parkeerplaatsen. Een oplossing met geclusterde parkeerpockets aan de verkeerslus lijkt logisch. Van belang is dat de parkeerpockets groen worden ingepast.

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

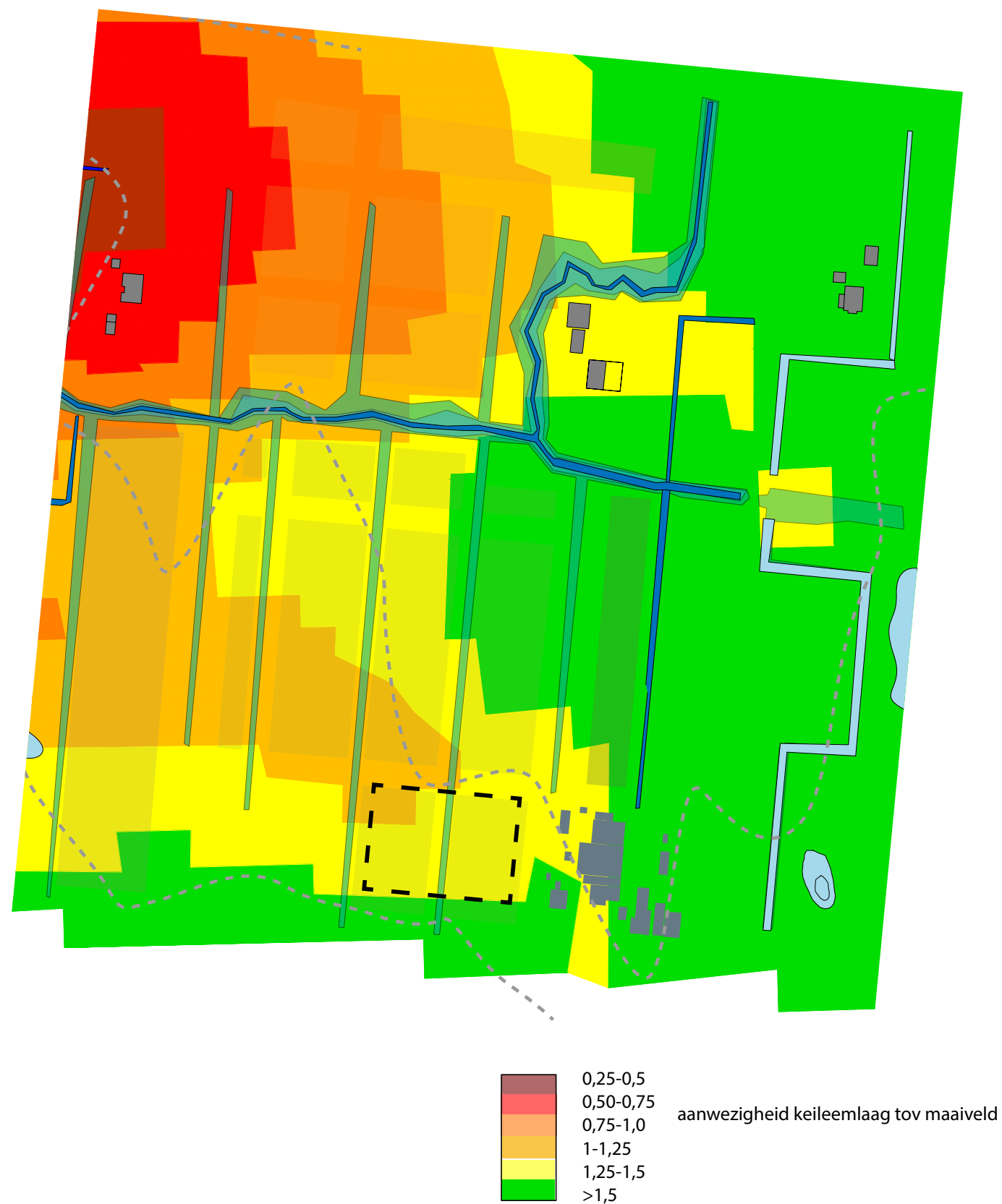
Het gemeentelijk parkeerbeleid rekent anno 2025 voor woningen met gebruiksoppervlak:

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

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

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

Er gelden in het gebied maximale loopafstanden 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.



uitsnede digitale onderlegger 1:500

Legenda:

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

5.4 WATER

GRONDWATER EN ONTWATERINGSDIEPTE

In het 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

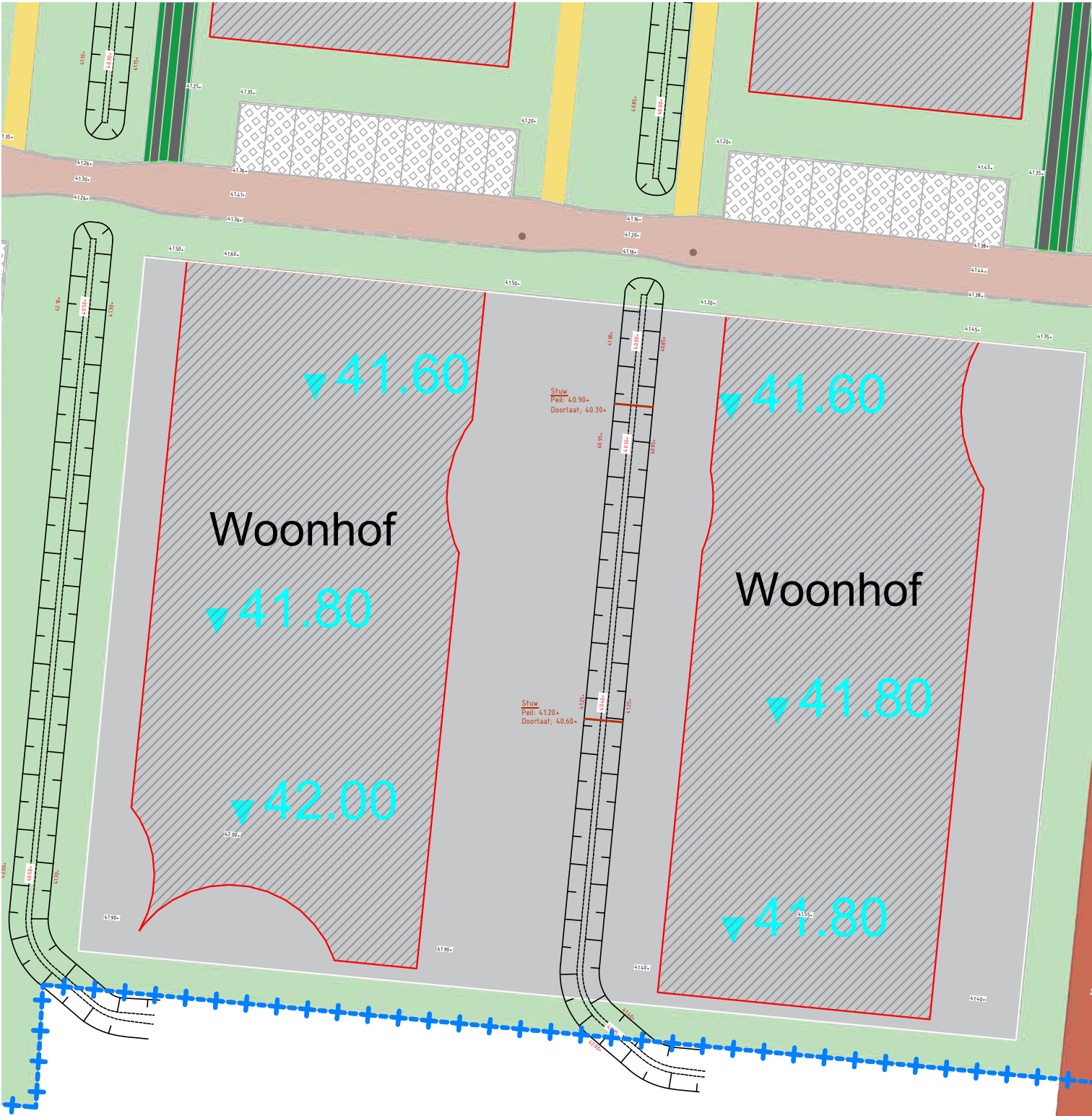
Er geldt een bergingseis van 55 mm waterberging per m2 verharding. Hiervan dient 20 mm hemelwaterberging per m2 verhard oppervlak op eigen perceel te worden gerealiseerd. De resterende 35 mm waterberging per m2 verharding verzorgt de gemeente in de openbare ruimte.

AFVOER VUILWATER

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

(HER)GEBRUIK HEMELWATER

Hemelwater komt met bakken uit de lucht. 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:

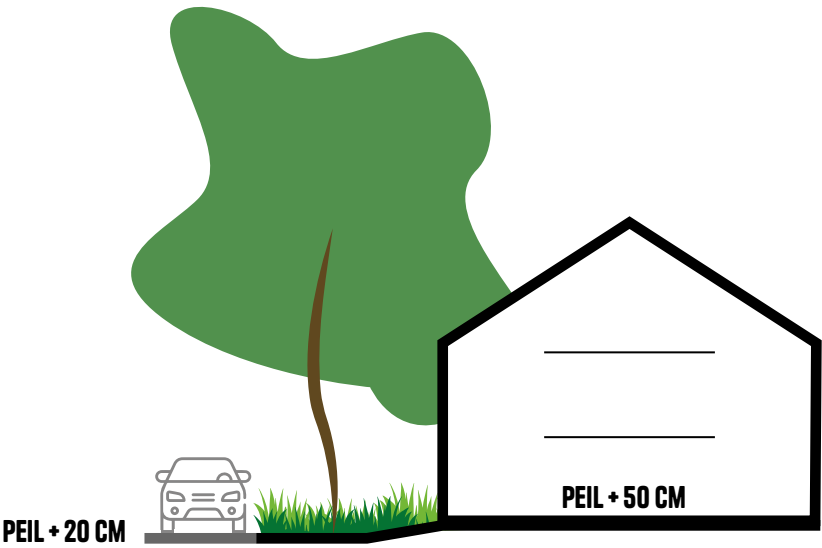
- | | |
|---------------------------------------|--|
| Projectgrens (fase 1) | Trottoir, betontegels 30x30 |
| Bouwvelden | Karrespoor, schotterassen/halfverharding |
| Groen | Wegpeil |
| Wegdek/parkeerplaats, dikformaat rood | Bouwpeil |
| Parkeerplaats, grasbeton | Sloot |
| Halfverhard pad | Riolering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

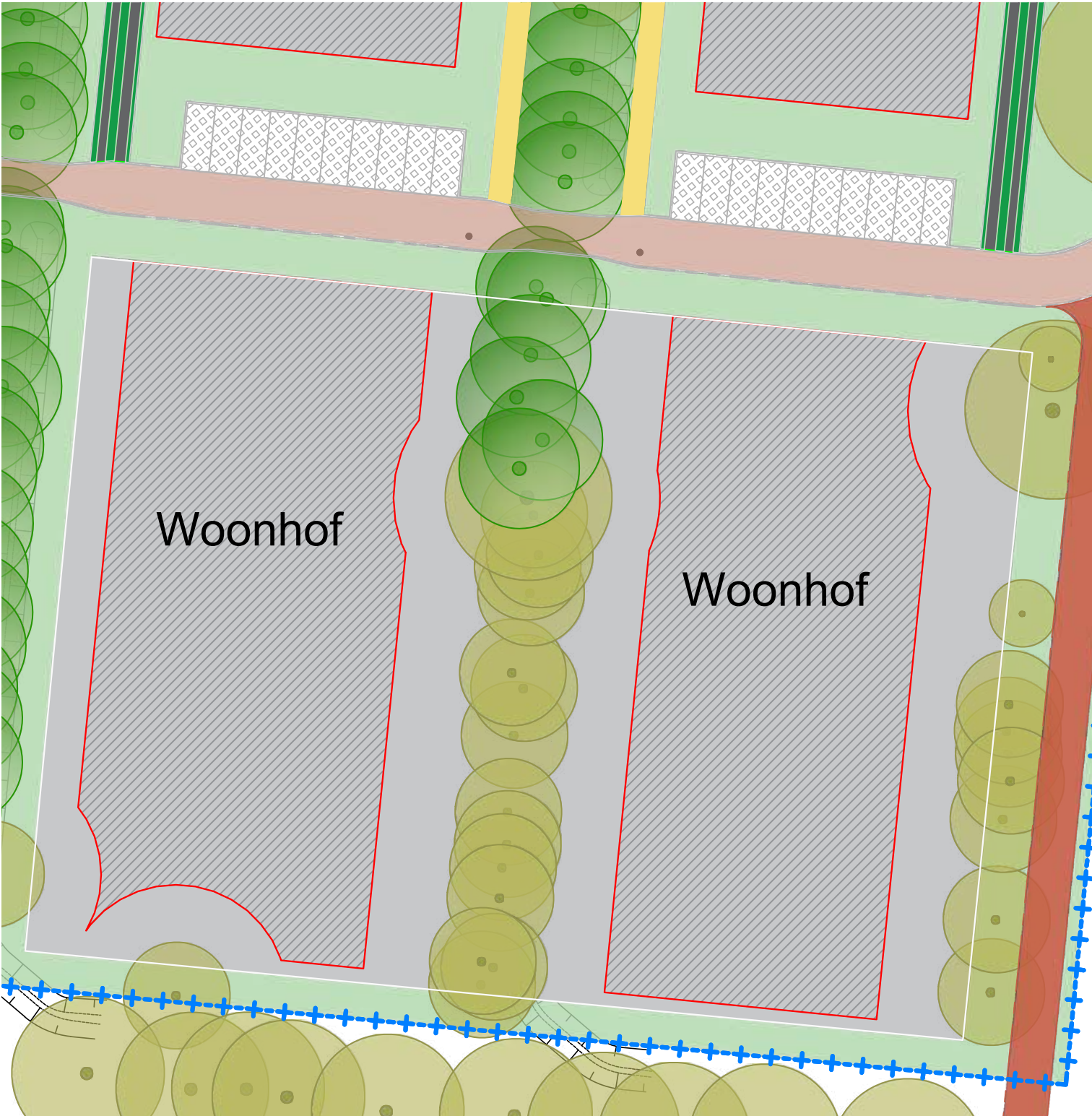
5.5 HOOGTEPLAN

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





Legenda:

uitsnede digitale onderlegger 1:500

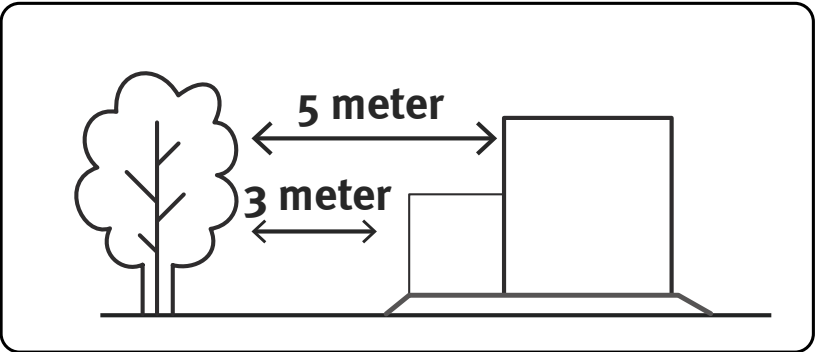
- | | |
|--|--|
|  Projectgrens (fase 1) |  Trottoir, betegels 30x30 |
|  Bouwvelden |  Karrespoor, schotterrasen/halfverharding |
|  Groen |  Bestaande boom |
|  Wegdek/parkeerplaats, dikformaat rood |  Nieuwe boom |
|  Parkeerplaats, grasbeton |  Sloot |
|  Halfverhard pad |  Riolering (VVA) |
|  Beekzone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

5.6 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 treffen tijdens de bouw. Verder zullen de regels tav boombescherming nauwlettend moeten worden opgevolgd.

Zie verder 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 5 meter afstand tot de kroon gehouden moet worden behalve voor uitbouwen/aanbouwen en bijbehorende bouwwerken van max 1 verdieping hoog; dan mag er op 3 meter afstand worden gebouwd.





uitsnede digitale onderlegger 1:500

Legenda:

	Projectgrens (fase 1)		Trottoir, betontegels 30x30
	Bouwvelden		Karrespoor, schotterrassen/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
- Afstand gesloten verharding tot nuts. Hiervoor geldt een minimale afstand van 1 meter

ERFGRENS

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

DIEPTELIGGING:

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

5.8 AFVAL

BIJ LAAGBOUW:

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.

Gezien de gezamenlijkheid kan hier gekozen worden voor ofwel een passende plek rondom de woning (een tuinkast, een bebouwde zone etc.) ofwel een gezamenlijke voorziening.

BIJ HOOGBOUW:

Houdt rekening met locaties voor collectieve inzameling voor restafval en gfe. Voor restafval is dit een ondergrondse afvalcontainer. Voor gfe is dit een minicontainer in een bovengrondse gfe-box.



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