

KWALITEITSPLAN

ESCHMARKERVELD DEEL IV TOETSING

mei 2025

ESCH
MARKER
VELD
NATUURLIJK

 ENSCHEDE



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. KWALITETISPROCES.....	7
Kwaliteitsgesprekken ontwikkelfase.....	7
Omgevingsvergunning.....	7
Beheerfase.....	7
3. TOETSING ONTWIKKELFASE	9
Materiaal- en kleurgebruik	9
Dakvormen	9
Overgang openbaar-privé	11
Gestapelde bouw.....	13
Bijgebouwen.....	13
Diversen.....	13
4. TOETSING BEHEERFASE.....	15
Welstandskaat.....	17



1. INLEIDING

Voor u ligt het toetsingskader (deel IV) voor de beoordeling van concrete aanvragen omgevingsvergunning in de nieuw te ontwikkelen woonwijk Eschmarkerveld.

Met grote zorg is er gewerkt aan het ruimtelijke kwaliteitskader voor Eschmarkerveld. Een kader met enerzijds voldoende heldere uitgangspunten voor de gewenste samenhang en anderzijds voldoende ruimte voor flexibiliteit, creativiteit en innovatie. Het kwaliteitskader bestaat uit vier delen:

Het kwaliteitsplan Eschmarkerveld Natuurlijk DEEL I t/m III is bedoeld als leidraad voor ontwikkelende partijen ter informatie en inspiratie, maar vooral ook voor de gemeente als gespreksagenda bij de kwalitatieve begeleiding van de plannen. DEEL I. geeft informatie over de plek, de doelstellingen, de ambities en de ruimtelijke hoofdstructuur. DEEL II. omschrijft aan de hand van 10 sturende principes op het gebied van water, groen en verkeer de na te streven woonkwaliteiten maar ook architectonische kwaliteit en stedenbouwkundige samenhang. DEEL III. geeft met de buurtgerichte omschrijvingen inzicht in de ruimtelijke ambities van verschillende te ontwikkelen buurten.

Dit *DEEL IV, TOETSEND* benoemd vervolgens een aantal specifieke afvinkbare criteria ten behoeve van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag. Het deel IV is (zal) daarom als onderdeel van het bestemmingsplan door de raad (worden) vastgesteld.



OP DE SCHOUDE VAN EEN ANDER KIJK JE VERDER!

Het Eschmarkerveld is een gemeentelijke ontwikkeling. De gemeente is de penvoerder. Tegelijk is zij zich bewust van de kennis en kunde van externen: ontwikkelaars, architecten. Zij wil hun uitdagen de plannen te verbeteren, rijker te maken en meer voldragen.

2. KWALITEITSPROCES

KWALITEITSGESPREKKEN ONTWIKKELFASE

Voor het Eschmarkerveld is een kwaliteitsteam ingesteld. Dit team, bestaande uit de senior ontwerper (stedenbouw/landschap), de gemeentelijk waterdeskundige, indien nodig de gemeentelijk verkeersdeskundige, aangevuld met de stadsbouwmeester (als gemandateerd lid van welstand), onder voorzitterschap van de projectleider, zal de plannen integraal en multidisciplinair vanaf het begin tot aan de omgevingsvergunning begeleiden.

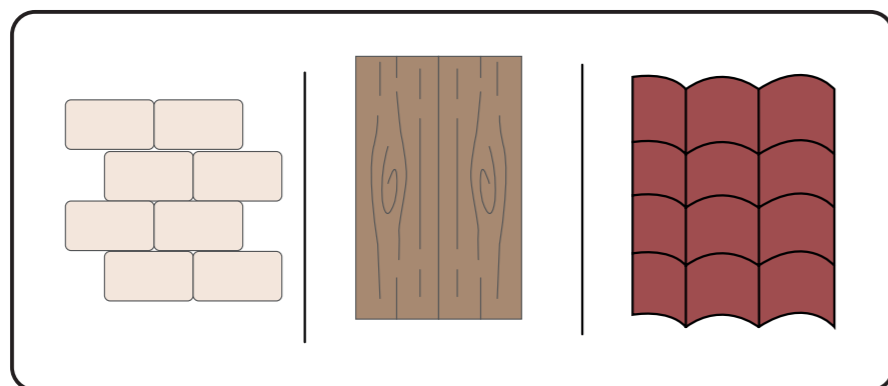
Op basis van het schetsontwerp uit de selectiefase zullen er vervolgens op gezette tijden kwaliteitsgesprekken worden gevoerd met de geselecteerde partij, met tussentijdse accordering van het voorlopig ontwerp, het definitief ontwerp en ten slotte de vrijgave voor de omgevingsvergunningsprocedure. Deze kwaliteitsgesprekken gaan dus van informerend naar stimulerend en uiteindelijk naar toetsend.

OMGEVINGSVERGUNNING

Enkel met een positief kwaliteitsadvies van het kwaliteitsteam kan de formele omgevingsvergunningaanvraag worden opgestart. De stadsbouwmeester zal vervolgens, als link tussen het kwaliteitsteam en welstand, gemandateerd de aanvragen voorzien van een finaal ruimtelijke kwaliteitsadvies richting College van Burgemeester en Wethouders (zie toetsing ontwikkelfase).

BEHEERFASE

De criteria uit de ontwikkelfase zijn vervolgens doorvertaald naar criteria die gebruikt moeten worden zodra de woningen gebouwd zijn. Deze criteria hebben als doel de essentiële kwaliteiten van het gebied te behouden (zie toetsing beheerfase).



3. TOETSING ONTWIKKELFASE

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

- Er worden eerlijke materialen toegepast (je ziet wat het is) met duurzame eigenschappen. Bij hout wordt er rekenschap gegeven met effecten van veroudering (verduurzaming, voorvergrijzing)
- Gevel en dakbekleding in aardse, terughoudende kleuren.
- Kleuren van kozijnen, deuren, balustrades zitten dicht bij de hoofdkleur. Gebruik van frisse, witte accenten is mogelijk.

Elke buurt eigen materialen:

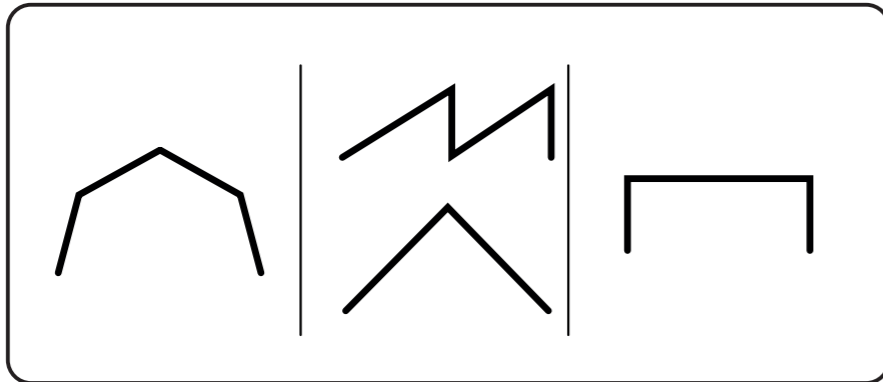
- **Tuindorp:** baksteen, natuurrode keramische OVH pan, houten kozijnen en houten details.
- **Bosdorp:** combinatie van baksteen en hout vlakken (> 50% baksteen).
- **Veldorp:** combinatie van hout en baksteen vlakken (>50% hout).
- **Centrale as:** houten/bamboe gevels met voldoende reliëf en textuur.
- **Tussen de Singels:** houten/bamboe gevelmateriaal met voldoende reliëf/ textuur.
- **Tussen de Singels - Natuurzicht:** houten/bamboe icm innovatief materiaalgebruik.

DAKVORMEN

- Altijd aandacht voor het dakranddetail. Het dakranddetail geeft uiting aan de architectonische karakteristiek: abstract, traditioneel, expressief, aards en luchtig etc.

Elke buurt een eigen dakvorm:

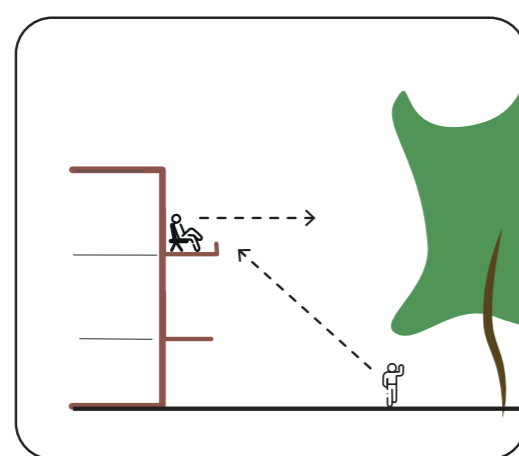
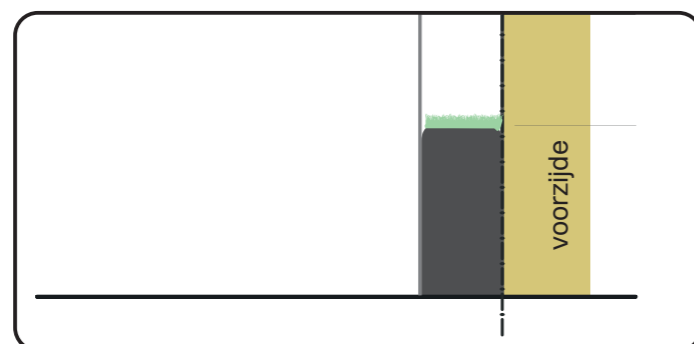
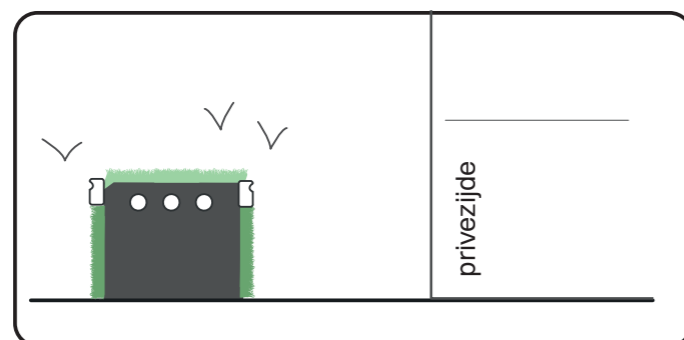
- **Tuindorp:** een natuurrode keramische pan in mansarde, zadeldak en mengvormen. Dakvlakken (of delen daarvan) zakken door tot op eerste verdieping. Deze dakvlakken op de eerste verdieping mogen als gevel (vertikaal) worden uitgevoerd.
- **Bosdorp:** Per woonhof samenhangende dakvorm als onderdeel van architectonisch concept.



- **Velddorp:** in basis flauwe dakhellingen (min 15 gr) deels platte (gebruiks) daken mogelijk.
- **Centrale as aan de Dommert:** platte daken.
- **Centrale as aan de Singels:** 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.
- **Tussen de Singels:** Symmetrische of asymmetrische zadel, shed-, zaagtand-, lessenaars- en vlinderdakvormen zijn mogelijk. Minimale dakhelling 15 graden. Geen gebruik van Hollandse pannen. (Dak)terrassen zijn onderdeel van de architectonische expressie.
- **Tussen de Singels - Natuurzicht:** asymmetrische, scheluwe expressieve zadel-, shed-, lessenaars-, vlinderdakvormen. Geen mansarde-, schilddaken, of gelijkvormige piramidedaken. Geen gebruik van Hollandse pannen. (Dak)terrassen zijn onderdeel van de architectonische expressie.
- **Tussen de Singels - Woonhof:** 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.
- Dakkapellen, dakopbouwen, aan- en uitbouwen als mogelijke serres, erkers worden als optie mee-ontworpen en zijn passend bij de gekozen dakvorm ontwerp.

OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

- Overgang openbaar naar privé is altijd ruimtelijk gedefinieerd en passend in de karakteristiek van een buurtje en locatie. Aanplant van hagen cq heesters als overgang is altijd passend in Eschmarkerveld. Gebruik van plastic materialen is nooit passend (geen plastic vul strips staalmetaalwerken). Geen toepassing van schanskorven en takkenrillen hoger dan 1m als erfafscheiding. Geen gebruik van betonplaten of cocos/heidematschermen. Staalmetaalwerken enkel gebruiken op achtererven niet grenzend aan openbaar landschap en altijd inplanten met klimplanten.
- Bouwkundige overgangen vast aan de woning (pergola's, veranda's, loggia's, privacyschermen) zijn onderdeel van de architectonische expressie.
- Bouwkundige erfafscheidingen langs zijerven zijn qua materialisering passend per buurtje en hebben in ieder geval op ooghoogte een open structuur. Bij Centrale-As en Tussen de Singels zijn natuurlijk ogende takkenvlechtschermen passend. Bij Tuindorp, Velddorp en Bosdorp zijn bij zijerven gemetselde afscheidingen, zoals Braziliaans metselwerk passend.



BALKONS
hebben privacy en zicht op landschap

GESTAPELDE BOUW

- De hoofdentree is gastvrij en royaal.
- Balkons hebben privacy en zijn onderdeel van de gevel architectuur.
- De onderzijde van balkons is onderdeel van de architectonische materialisatie.
- Galerijen zijn onderdeel van de architectonische expressie. Aan openbare landschapszijde zijn deze opgenomen in het hoofdvolume.

BIJGEBOUWEN

- Privéschuurtjes aan de openbare zijde zijn meeontworpen als integraal onderdeel van de aanwezige bouwkundige overgangszone of als kwalitatieve toevoeging aan de architectonische expressie.
- Privéschuurtjes aan de private, c.q. mandelige zijde, zijn meeontworpen als integraal onderdeel van een kwalitatieve, groene overgang.

DIVERSEN

- (Dak)installaties zijn weggewerkt.
- Buitenunit van warmtepompen worden omhuld of ombouwd.
- Pas all black zonnepanelen toe in een rustig, helder patroon.
- Patroon zonnepanelen ontworpen als onderdeel van de architectonische (dak)expressie.



4. TOETSING BEHEERFASE

Met veel aandacht voor kwaliteit is de woonwijk Eschmarkerveld ontwikkeld. Aandacht voor materialisering, aandacht voor de overgangen tussen openbaar gebied en prive tuinen, aandacht voor duurzaamheid. Deze gerealiseerde kwaliteiten wil de gemeente graag ook voor de toekomst behouden.

Tegelijk woningen verouderen, het gebruik verandert, er wordt geleefd. In de tijd zullen er aanpassingen aan de woningen gaan plaatsvinden. Een deel van die aanpassingen is vanuit rijkswege vergunningsvrij, een deel is vergunningsplichtig.

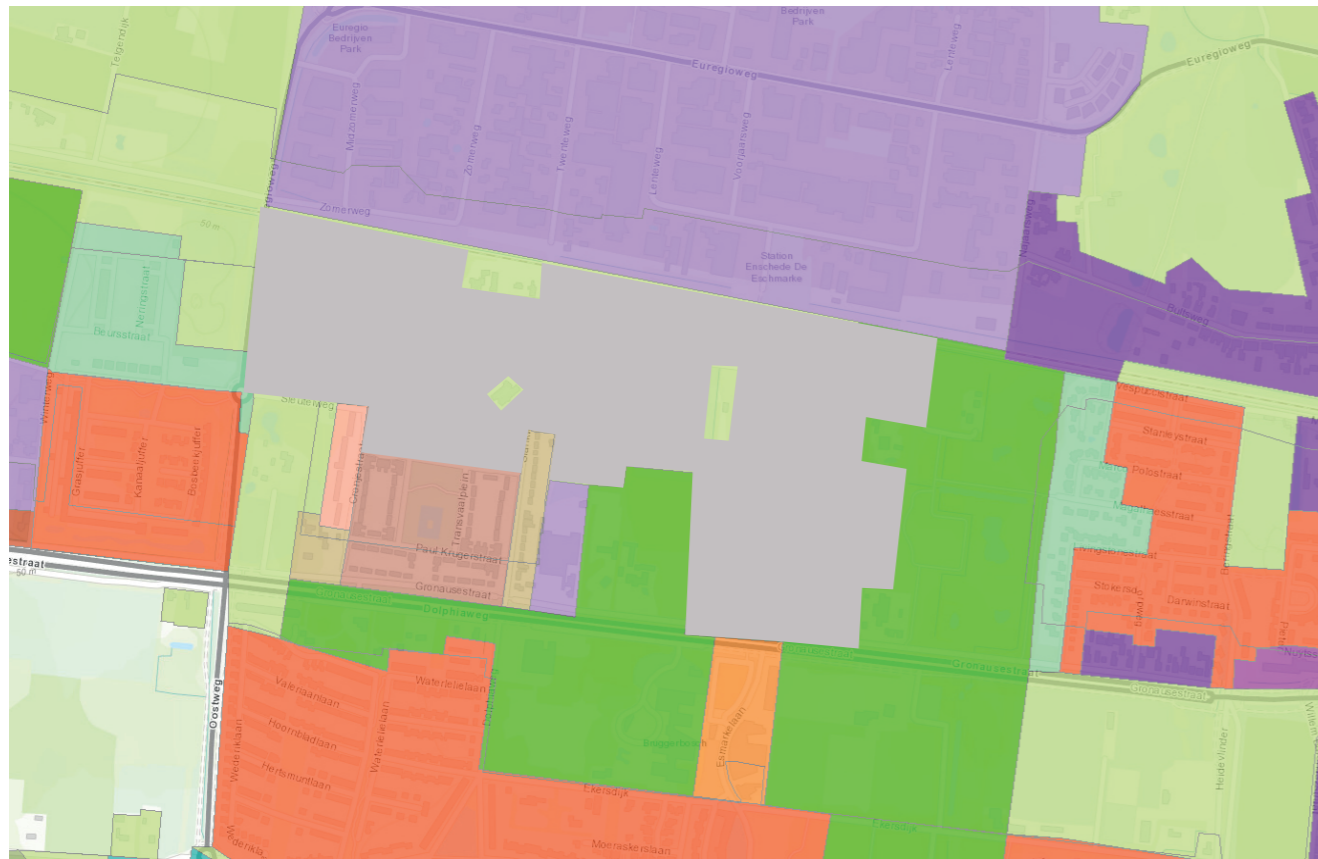
Voor omgevingsvergunningplichtige aanpassingen aan bestaande bouwwerken of sloop-nieuwbouw activiteiten verwijzen wij graag naar het Kwaliteitplan. De hierin omschreven sturende principes verwoorden de uitgangspunten en ambities voor de ontwikkeling van het Eschmarkerveld. Volg de principes en de plannen zullen zich voegen in het gebied.

In zijn algemeenheid houdt dit in:

De aanpassingen moeten qua schaal, materialisering en kleurstelling ondergeschikt zijn aan de bestaande bebouwing en zich (vanzelfsprekend) voegen in de stedenbouwkundige opzet van het betreffende buurtje.

- De aanpassing respecteert het bestaande architectonisch ontwerp.
- De aanpassing voegt zich naar het oorspronkelijk samenhangende materiaalgebruik.
- De aanpassing sluit aan naar de voorgeschreven dakvorm voor de buurt
- De aanpassing zal geen aanwezige natuurinclusieve maatregelen teniet doen, of brengt ze minimaal gelijkwaardig terug.
- De aanpassing zal geen waterbufferende elementen teniet doen (groendaken, grijswatersystemen), of brengt ze minimaal gelijkwaardig terug.
- De aanpassing zal het gecreëerde zicht op het landschap niet inperken.
- De aanpassing voegt zich naar de wijze hoe de overgang openbaar naar privé in de buurt is gerealiseerd (zie materiaal per buurt).
- Voor veel voorkomende bouwwerken (als dakkapellen, aan-, uitbouwen, gevelwijzigingen zijn door de architect als optie mee-ontworpen. Met het gebruik van de optie voldoet het bouwwerk altijd aan de gestelde criteria. Voor het overige wordt verwezen naar de verschillende themafolders van de gemeente Enschede op het gebied van vergunningplichtige bouwwerken.

Zie ook: www.omgevingsloket.nl



Welstandskaat

Welstand

- Water
- Historisch stadshart
- Campus
- Modern Enschede
- Stempelwijken
- Stratenrijtjes
- Woonerfwijken
- Regenboogwijken
- Representatieve werklocalies
- Bedrijventerreinen
- Koop & rij localies
- Industriële complexen, industrieel erfgoed
- Industriële complexen, nieuwe industrie
- Nieuw stadshart
- Boerenerven, oude es-erven
- Boerenerven, jonge ontginnings-erven
- Vrije landelijke bebouwing, oude landschap
- Vrije landelijke bebouwing, nieuwe landschap
- Nieuwe stads as
- Dorpse linten
- Erkerwijken
- Tuinstedelijke ensembles
- Rijke stadsvilla's
- Buitenplaatsen / landgoederen
- Verborgene enclaves
- Vrije kavelwijken
- Beeldkwaliteitsplan

WELSTANDSKAART

Dit kwaliteitsplan is opgesteld ten behoeven van de ruimtelijke ontwikkelingen in het Eschmarkerveld. Voor de bestaande bebouwing met erven, sHeerenloo, de Dommert en het bestaande Dolphia blijven de toetsingscriteria uit de welstandsnota van kracht.



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