

GEMEENTE ENSCHEDE

TELGENDIJK

BEELDKWALITEITSPLAN

2026



ENSCHEDE

INHOUDSOPGAVE

1.0 KERNWAARDEN

| | | |
|-----|------------------|---|
| 1.1 | Ontwerpprincipes | 6 |
| 1.2 | Deelgebieden | 7 |
| 1.3 | Orientatie | 8 |

2.0 ALGEMENE REGELS

| | | |
|------|------------------------|----|
| 2.1 | Inrichtingsplan | 10 |
| 2.2 | Verkeersstromen | 11 |
| 2.3 | Materialisatie | 12 |
| 2.4 | Parkeren | 13 |
| 2.5 | Watersysteem | 14 |
| 2.6 | Instalaties | 16 |
| 2.7 | Ecologische verbinding | 17 |
| 2.8 | Groen en verblijven | 19 |
| 2.9 | Natuur inclusief | 20 |
| 2.10 | Biobased bouwen | 21 |

3.0 DEELGEBIEDEN REGELS

| | | |
|-----|----------------------------|----|
| 3.1 | Deelgebied 1 | 22 |
| | Massa | 24 |
| | Kleur en materiaal gebruik | 25 |
| | Overgang privaat openbaar | 26 |
| 3.2 | Deelgebied 2 | 27 |
| | Massa | 29 |
| | Kleur en materiaal gebruik | 30 |
| | Overgang privaat openbaar | 32 |
| 3.3 | Deelgebied 3 | 33 |
| | Massa | 35 |
| | Kleur en materiaal gebruik | 36 |
| | Bijgebouwen | 37 |
| | Overgang privaat openbaar | 38 |

VOORWOORD

De ontwikkeling Telgendijk ligt op de overgang van stad naar landschap en maakt deel uit van de ecologische verbinding. Deze ligging geeft het gebied een uniek karakter en vraagt om zorgvuldige inpassing. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) geeft richting aan de ontwikkeling en borgt dat alle woningen en de openbare ruimte samen een herkenbaar geheel vormen.

Het gebied bestaat uit drie deelgebieden en een ecologische verbinding. Samen vormen zij één familie: elk gebied heeft een eigen sfeer, maar blijft duidelijk onderdeel van het geheel. Dat familiegevoel ontstaat door een samenhang in kleurgebruik, materiaal en de manier waarop gebouwen in het landschap worden geplaatst.

De kernwaarden van dit plan zijn helder. Er wordt gebouwd in samenhang met het landschap, waarbij we rekening houden met ecologie en water. We gebruiken menselijke maatvoering en zorgen dat de overgang van privé naar openbaar logisch en prettig voelt. We zetten in op duurzame materialen en natuurinclusief bouwen. Zo ontstaat een toekomstbestendig woongebied dat kwaliteit toevoegt aan de omgeving.



Sfeerweergave

LEESWIJZER

De opbouw van dit beeldkwaliteitsplan (BKP) volgt het principe om eerst de Telgendijk als geheel te beschouwen, de familie, zoals in de inleiding benoemd. Vanuit dit totaalbeeld wordt er ingezoomd op de kernwaarden, de algemene uitgangspunten en vervolgens de specifieke regels per deelgebied.

1 In hoofdstuk 1 worden de kernwaarden van het plan toegelicht. Hierin staat beschreven welke bouwstenen en ontwerpprincipes de basis vormen voor het gehele gebied. Deze kernwaarden schetsen het raamwerk waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt.

2 Aansluitend worden de algemene regels uiteengezet in het tweede hoofdstuk. Deze hebben betrekking op de uitstraling van de bebouwing, kleurgebruik en de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op thema's als natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en waterbeheer.

3 In hoofdstuk 3 volgen de specifieke richtlijnen per deelgebied. Voor elk deelgebied worden dezelfde thema's behandeld zoals: de massaopbouw van de bebouwing, kleur- en

materiaalgebruik, de overgang van privaat naar openbaar, bijgebouwen, installaties, erfafscheidingen, plinten en de inrichting van het landschap.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan de realisatie van de ecologische corridor, zoals benoemd in de Omgevingsvisie van gemeente Enschede.

Met deze opzet biedt het beeldkwaliteitsplan de ontwikkelende partijen een helder kader en concrete handvatten om een buurt te realiseren die recht doet aan de bijzondere kwaliteiten van de Telgendijk.

KERNWAARDEN

1 AANLEIDING BEELDKWALITEIT

De ontwikkeling Telgendijk ligt op de overgang van stad naar landschap en maakt deel uit van de ecologische zone, benoemd in de Omgevingsvisie. Deze ligging geeft het gebied een bijzonder karakter en vraagt om een zorgvuldige inpassing. Dit beeldkwaliteitsplan legt de basis voor een samenhangende ontwikkeling van de wijk. Het geeft richting voor de ontwikkelaars, aannemers en andere betrokkenen bij deze ontwikkeling.

Het plan zorgt dat bebouwing en openbare ruimte samen een herkenbare eenheid vormen. De kwaliteit van de leefomgeving staat centraal: niet alleen voor toekomstige bewoners, maar ook voor de omliggende buurten.



Sfeerweergave

1.1 ONTWERPPRINCIPES

GLOBAAL RAAMWERK

Het raamwerk voor het plan wordt gevormd door de ecologische verbinding, ook wel de ecozone genoemd. Deze loopt in noord-zuidrichting dwars door het plangebied. De ontwikkeling van de ecozone is een harde eis welke opgenomen is in de Omgevingsvisie. Deze groene verkaveling bepaalt de verkaveling en verbindt de bebouwing met het landschap. Hierdoor ontstaan er drie deelgebieden waar het woonprogramma wordt geconcentreerd.

Aan de zuidzijde is kavel niet mogelijk door een milieucontour vanuit de bedrijvigheid aan de Oosterstraat.



1.2 DEELGEBIEDEN

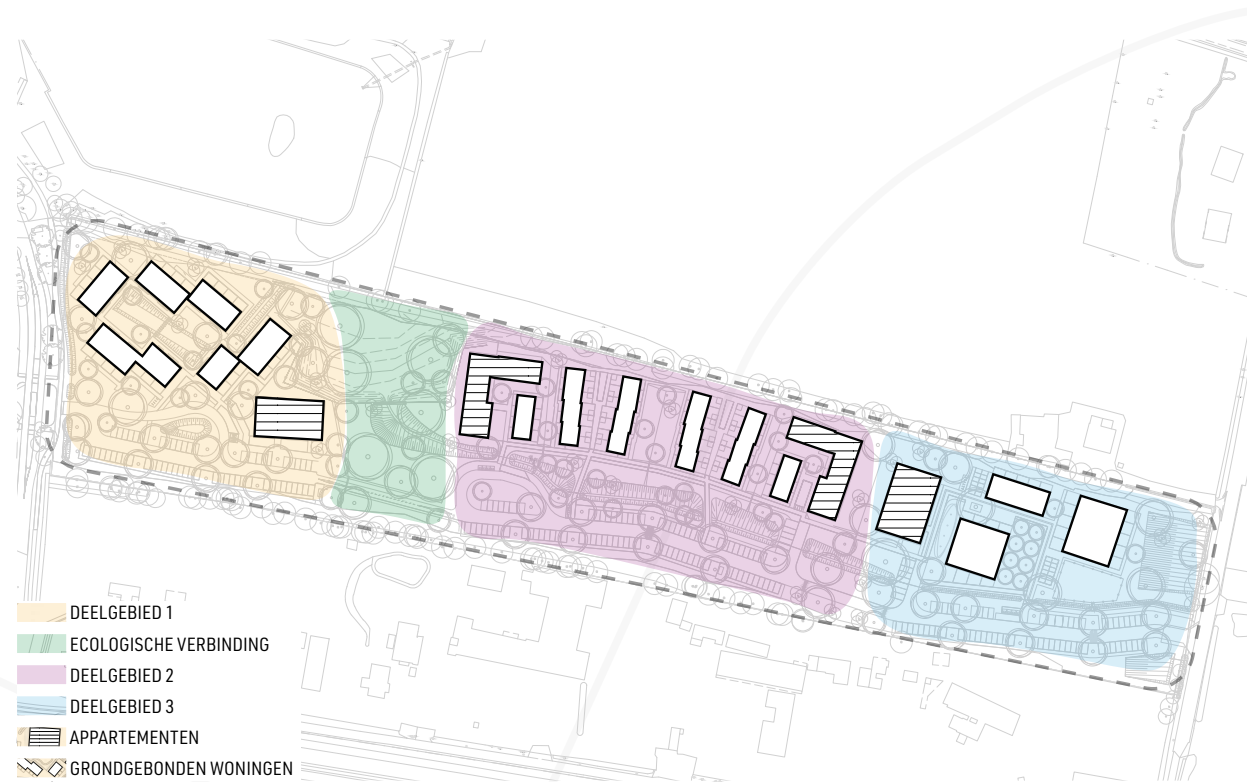
Het gebied bestaat uit drie woonvelden en een ecologische verbinding, ingeklemd tussen de Noord Esmarkerondweg en de Telgendijk. Samen vormen zij één familie: herkenbaar door een gedeelde vormtaal, materiaal- en kleurgebruik.

Binnen deze familie behoudt ieder deelgebied een eigen karakter. Zo wordt ingespeeld op de verschillende doelgroepen waarvoor dit gebied wordt ontwikkeld. Dit zonder de samenhang en herkenbaarheid van het totaal uit het oog te verliezen.

De ontwikkeling voorziet in 196 woningen zowel koop en huurwoningen, grondgebonden als appartementen.

Deelgebied 1 en 3 bestaan uit grondgebonden koopwoningen en elk één appartementenblok met huurwoningen.

Deelgebied 2 bestaat uit grondgebonden huurwoningen en 2 appartementenblokken met huurappartementen.



1.3 ORIENTATIE

Deelgebied 1: Heeft een intieme, groenblauwe binnenruimte welke ontmoeting stimuleert. De bebouwing vormt zich rondom deze centrale structuur. De achterkanten van de woningen zijn gericht op het omliggende landschap.

Het centrale thema is biobased en natuurinclusief bouwen rondom groenblauwe structuren. Deze structuur zorgt ervoor dat er een intiem woonmilieu ontstaat.

Grenzend aan de ecologische verbinding spelen de appartementen in op het omliggende landschap. De balkons bevinden zich direct aan de ecologische zone. Hetzelfde principe is toegepast bij de appartementen aan de oostzijde van het plangebied.

Deelgebied 2: Kenmerkt zich door lijnen die de relatie met het landelijke gebied versterken; de uitkijken op het groen en verbinding met landschap zijn hier leidend. De appartementen staan met de voeten in het groen. De grondgebonden woningen worden omzoomd door openbaar groen om te ontmoeten, verblijven en spelen.

Deelgebied 3: Sluit middels haar boerenerf typologie aan bij het Twentse boerenerf. Binnen de groene omzoming vormt de bebouwing samen één ensemble. Deze erfstructuur biedt ruimte voor een kleinschalig woonmilieu.



ALGEMENE REGELS

2 PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

De Telgendijk wordt ingericht als autoluwe wijk. Auto's parkeren aan de zuidzijde van de kavel. De parkeervakken worden omsloten door groen. Voor de bewoners, bezoekers, mindervaliden en elektrische voertuigen zijn voldoende voorzieningen aanwezig.

Voor de automobilist zijn er twee ingangen voor de wijk. Aan de Noord Esmarkerondweg voor deelgebied 1 en aan de Telgendijk voor deelgebied 2 en 3. De ecologische verbinding kan niet doorkruist worden met de auto. Fietsers en voetgangers kunnen zich hier wel doorheen verplaatsen evenals hulpdiensten.

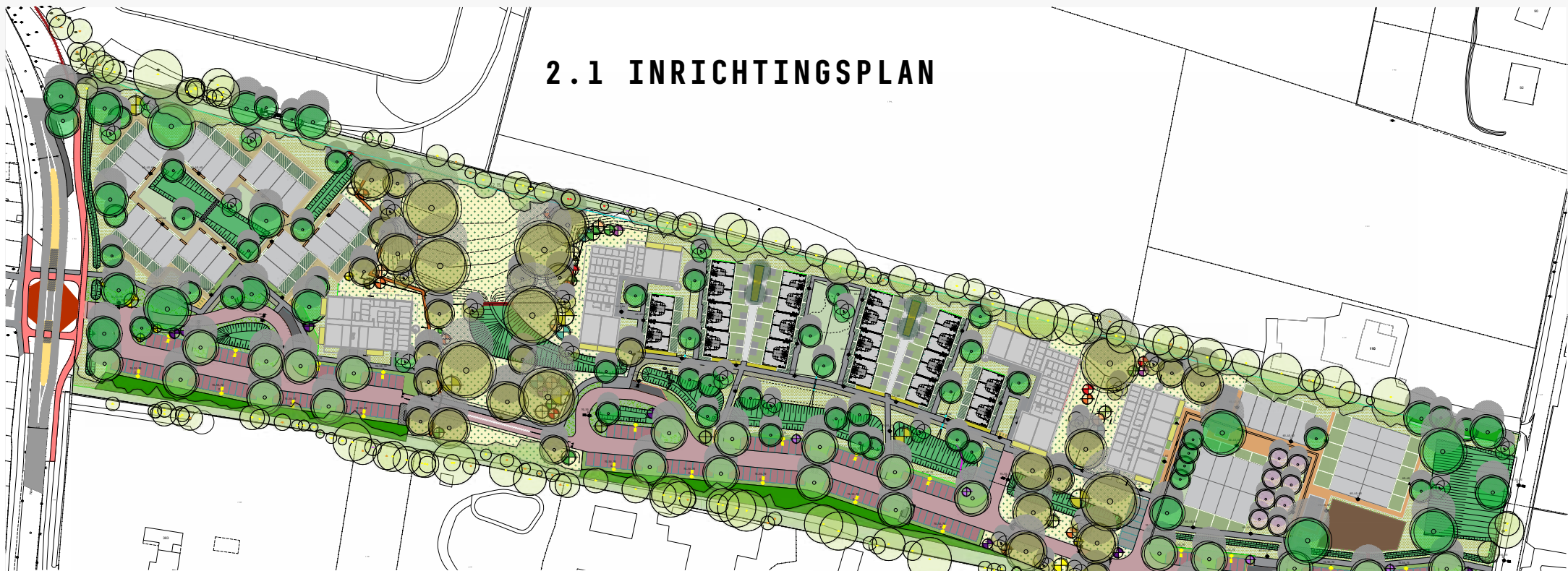
Het groen rondom de woningen is een verlenging van de tuin, ontmoeten en spelen staan hier centraal. Het groen zorgt voor een geleidelijke overgang van kavel naar openbaar groen.

Afval wordt op verschillende milieu-eilanden aangeboden in ondergrondse containers.



Sfeerweergave

2.1 INRICHTINGSPLAN



Legenda

- Basis**
- Verruigen
 - Bergingen
 - Tunen
 - Tunen met pergola
- Verharding**
- Rijbaan
 - rood gecoatiseerd gebakken klinkers, dikformaat, keperverband
 - Parkervlakken
 - rood gecoatiseerd gebakken klinkers, dikformaat, elkenboogverband
 - Hoofdbaan
 - subbakklinkers, grip 20x20x8, halfbaars
 - Paden deelpad 1
 - grijsgeot gebakken klinkers, waaf of dikformaat, halfbaars, heaks op koprichting
 - Delfthe sleep
 - grijsgeot gebakken klinkers, waaf of dikformaat, halfbaars in lengte richting
 - Paden deelpad 2
 - subbakklinkers, grip 20x20x8, halfbaars
 - Paden en/of deelpad 3
 - rood gebakken klinkers (steengruis), waaf of dikformaat, halfbaars in lengte richting
 - Fietsovervakken
 - Geluiden half verharding, Achterhoeks parket
 - Groen parkervlakken
 - Plywood vloer beton, bekleedend met veldoprotalen
 - Graasplaatjes
 - ten behoeve van hulpdiensten en onderhoudsovertoegen
 - Overstapvlakken
 - gebakken klinkers, dikformaat, grijs, elkenboogverband
- Inrichtingselementen**
- Sluipwaaier
 - Frankie dekkorven, zelfverlichtend beton, grip
 - Uitdagerde containers
 - Fietstentjes n.i.d.
 - Uitdagerde paaltjes, n.i.d. nog niet in plan
 - Verkeers tegen lering beplanting, n.i.d. nog niet in plan
 - Paal en draad, tegen oprispen beplanting, n.i.d. nog niet in plan
 - Speelplaatjes, n.i.d.
 - Afvalvatting
 - Frankie schelmen, 100 cm hoog, lat afstand 6 cm
 - Lakbord
 - lantaarnt 100 cm hoog 120 cm
 - Functioneel afvaltopen in serieg met ecologie
 - Geluiden schermen n.i.d.

Waterinrichting

- Wadi, storten en watergangen
- Stoelen, verlichtend n.i.d.
- Overstapbeplanting, verkeers in beton n.i.d.
- Talud
- Putje
- bergputje
- bergputje met zandafvang 25x15x15
- Rooiwaterput n.i.d.
- Stein, klasse 2 (in hoofdplan)
- Hoogte lijnen 'ree-vallei'
- Dubbers n.i.d.
- Dubbers met stuw n.i.d.

Beplanting, kruidige gewassen

- Bestaande houtplant
- Bloemrijkeplant, n.i.d.
- Overal meesorgende, n.i.d.
- Vaels planten maaltroter, Fluor robuust n.i.d.
- Schilke - Boudiergeplant, n.i.d.
- Verkeersplant, n.i.d.
- Partnersmengsel 5-20 Ml Bloeend voegmengsel voor open beplanting Croyll-bleek
- Heestek, vrij houding voor de bewoners

Bestaande bomen

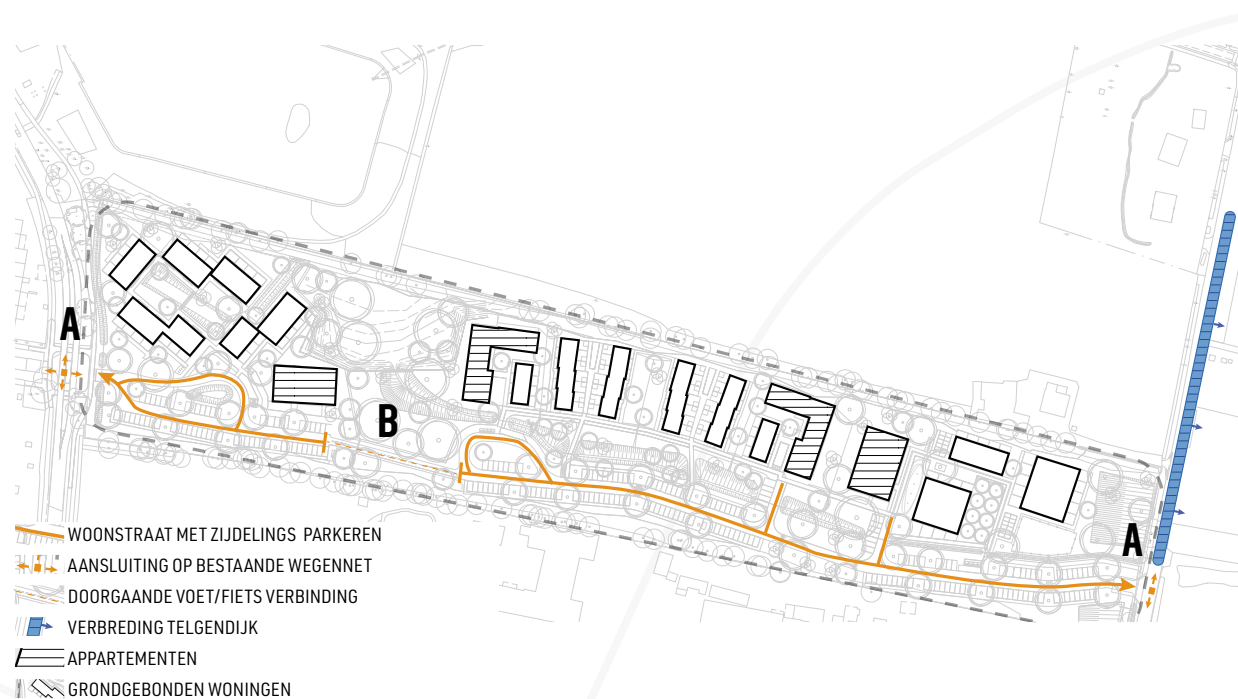
- Bestaande boom
- Bestaande boom, lichte vorm
- Bestaande houtgevel/ kroonprojectie
- Bestaande struikgewas

Beplantingsplan houtige gewassen

- Laanboom, enkelstammp
- Qu ce Quercus cerris
- Bomen in groen ruimte, enkelstammp
- Ac ce Acer campestris 'Elaeif'
 - Ac ne Acer negundo
 - Al ce Alnus cordata
 - Be pu Betula pubescens
 - Ca su Calluna ssp. 'Saxatilis'
 - Fr sp 'Fraxinus ssp. 'Saxatilis'
 - Gl tr Glabellus trichocarpus 'Shobomaster'
 - Ho pa Hortensia 'Pinnatifida'
 - Pl ro Populus robusta
 - Qu ro Quercus robur
 - Ro pu Robinia pseudoacacia 'Nyrselg'
 - So sa Sorbus aucuparia
 - St al Styphnolobium japonicum
 - Ti ce Tilia cordata 'Pillar'
 - Ti lo Tilia lomtorius
 - Za ce Zelkova serrata
- Bomen in groen ruimte, meerstammp
- Ac ne Acer negundo
 - Al ce Alnus cordata
 - Be pu Betula pubescens
 - Ho pa Hortensia 'Pinnatifida'
 - Za ce Zelkova serrata
- Inhuusboom, enkelstammp, ecotone
- Be pu Betula pendula
 - Be pu Betula pubescens
 - Fr sp Fraxinus ssp. 'Saxatilis'
 - Fr ce Fraxinus excelsior
 - Pr sp Prunus avium
 - Qu ro Quercus robur
- Inhuusboom, meerstammp, ecotone
- Be pu Betula pubescens
 - Pr sp Prunus avium
 - So sa Sorbus aucuparia
- Fruchtboom, halbaan
- Ma sp Malus domestica (Hortensia)
 - Me pu Malus pumila
 - Pr ce Prunus cerasus
 - Py ce Pyrus communis 'Cordabancu'
- Heesters
- Am la Amelanchier lamarckii
 - Co ma Cornus mas
 - C sa Cornus sanguinea
 - Co sa Cornus verticillata

2.2 VERKEERSSTROMEN

Door het plangebied komt tussen de Noord Esmarkerrondweg en de Telgendijk een woonstraat aangelegd met een maximum snelheid van 30 km/u. Het plangebied wordt aan de westzijde (A) aangesloten met een uitritconstructie op de bestaande Noord Esmarkerrondweg, aan de oostzijde (A) is dit op de Telgendijk. Ter hoogte van (B) ligt de ecologische zone welke voor gemotoriseerd verkeer niet doorkruist gaat worden. Aan het einde van zowel deelgebied 1 als deelgebied 2 & 3 is een keerlus die functioneel is. Het gebied kent enkel voor langzaamverkeer een doorgaande verbinding.



2.3 MATERIALISATIE

Door consequent materiaalgebruik in alle deelgebieden ontstaat er eenheid. De rijbaan, parkeervakken, doorgaand trottoir (parallel aan de rijbaan) en drempels worden uitgevoerd zoals in de TOR (Toetsingskader Openbare Ruimte Enschede) beschreven.

De woningen zonder voortuin worden voorzien van een Delftse stoep met geveltuin. Alle woningen worden ontsloten via een pad van klinkerverharding of halfverharding.

De achtertuinen van de woningen worden ontsloten doormiddel van halfverhardingspaden.

De klinkerverhardingen bestaan uit een roodbruin genuanceerde kleur. De rijbaan en parkeervakken hebben een klein tint verschil maar duidelijk dezelfde uitstraling. De klinkers in de openbare ruimte rondom de woningen wijken af qua kleur en zijn complementair aan het woonconcept.



rijbaan 6 meter
*gebakken klinkers, dikformaat
keperverband, roodbruin
genuanceerd*



parkeervak 2,5 meter
*gebakken klinkers, dikformaat
Elleboogverband, roodbruin
genuanceerd*



trottoirbanden
Beton, grijze band, 13/15



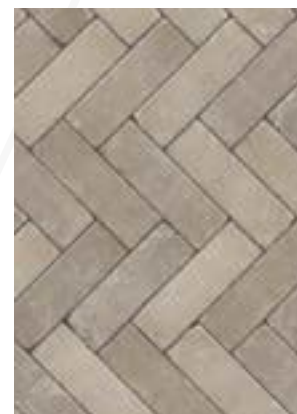
opsluitbanden
*Verlaagd beton: 10 cm dik
ivm waterberging richting groen*



**Doorgaande
padenstructuur**
*Grijze dubbel klinkers
21x21x8 cm*



trottoir Twentse erf 1.80m
*gebakken klinkers, hergebruik,
halfsteensverband, roodbruine
tint met blauwe accenten*



**Padenstructuur
deelgebied 1**
Geelgrijze klinker dikformaat



hulpdiensten
gestabiliseerd gras

2.4 PARKEREN

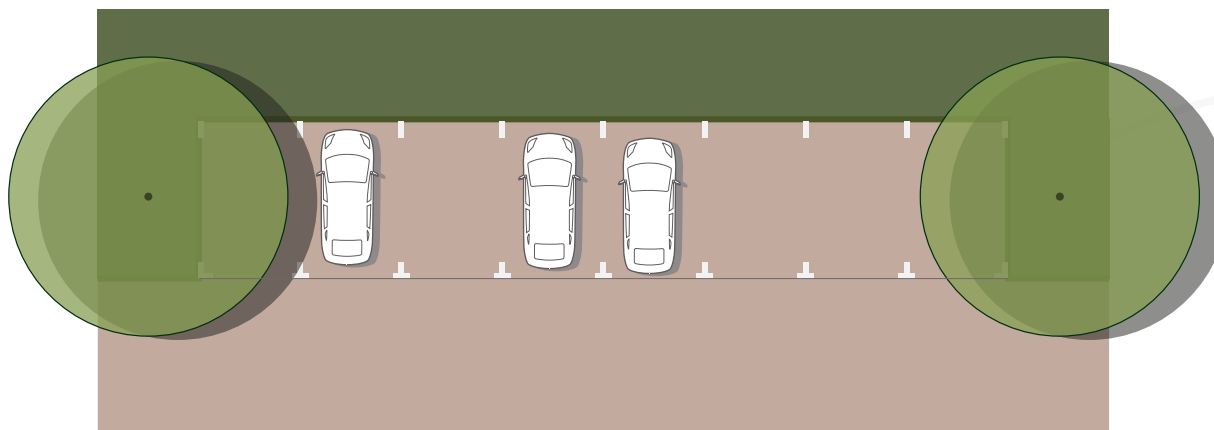
De directe omgeving van de woningen is autovrij. Parkeerplaatsen zijn openbaar en bevinden zich aan de zuidzijde van het plangebied.

De hoeveelheid parkeerplaatsen is bepaald op basis van de parkeernormennota 2025. Parkeervakken zijn 5 meter lang en 2,5 meter breed met uitzondering van mindervalide parkeerplaatsen, deze zijn 3,5 meter breed.

In alle gebieden wordt voorzien in parkeerplaatsen waar het mogelijk is om een elektrisch voertuig op te laden. We streven ernaar om de parkeerplaatsen te voorzien van een dubbele laadunit. Deze parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor alle type auto's, maar voornamelijk bedoelt voor Plug-in hybride en elektrische voertuigen.

Parkeerplekken voor mindervalide mensen bevinden zich op een zo kort mogelijke afstand van de woningen. In het plangebied worden extra mindervalide parkeervakken gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat in de toekomst het plangebied aangepast dient te worden.

De parkeervakken worden in groene parkeerkoffers gelegd, zo wordt het zicht meer onttrokken. Het groen rondom is minimaal 1.50 breed en worden voorzien van bomen uit de eerste orde welke een laan vormen door het gehele plangebied.



Voorbeeld openbare laadpaal



Voorbeeld laadpaal in lichtmast



parkeerplaatsen
maatvoering volgens TOR



fietsnietjes
volgens TOR

2.5 WATERSYSTEEM

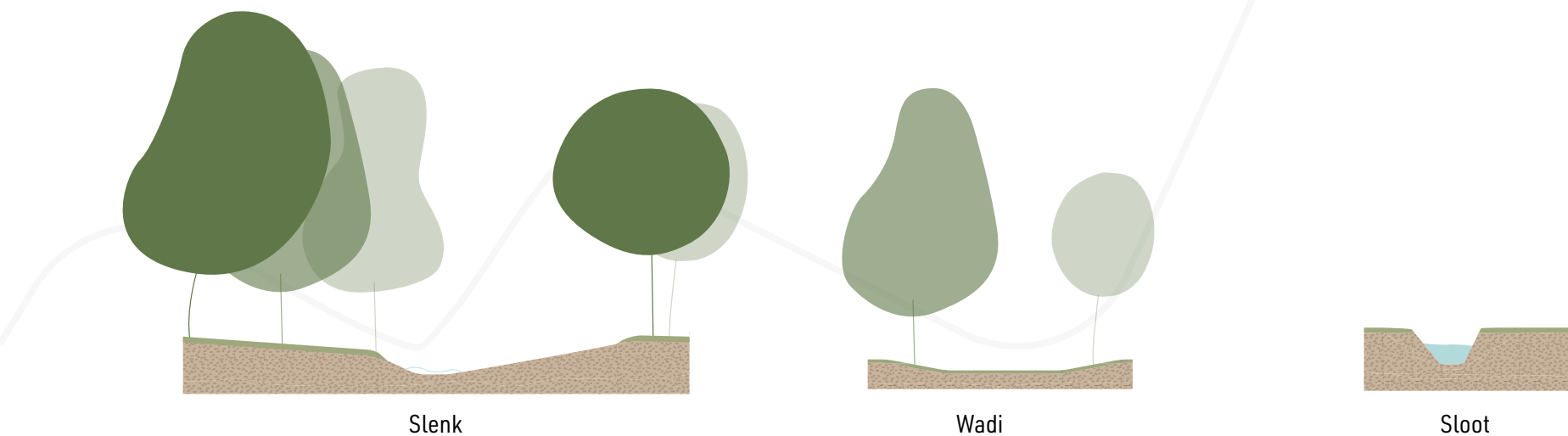
Vanwege de ligging bovenop de stuwwal komt ondiepe leem voor in de bodem. Door de ondiepe leemlaag varieert het grondwaterpeil sterk. Aan de noordzijde van het plangebied is een bestaande sloot aanwezig. Deze sloot blijft gehandhaafd en zal vergroot worden om aan de bergingsopgave te voldoen. De nieuw aan te leggen structuren zullen aantakken op de bestaande structuur.

De inrichting van de openbare ruimte zorgt ervoor dat het water vastgehouden wordt in het plangebied. Dit gebeurt onder andere in de ecologische zone. Bij extreme neerslag kan in deze gebieden 30 tot 50 centimeter water staan. Vanuit de waterberging kan het water infiltreren in de bodem en vertraagd afvoeren naar het slotensysteem.



WATER

Binnen het plangebied worden verschillende voorzieningen aangelegd ten behoeve van de waterhuishouding. Sloten, slenken en wadi's kunnen water tijdelijk opvangen zodat water niet versneld tot afstroming komt en in de zomerperiode het grondwater wordt aangevuld. Daarnaast zorgen deze voorzieningen er in natte perioden voor dat pieken in de grondwaterstand worden afgetopt. Wadi conform TOR, met talud 1:3 of flauwer. Taluds sloot 1:1,5 of flauwer. Bodem minimaal 0,5 meter breed. Talud slenk eenzijdig 1:3 anderzijde 1:10 of flauwer.



2.6 INSTALLATIES

Nutskasten worden in de openbare ruimte geplaatst. De kasten worden voorzien van hetzelfde materiaal als de architectuur van de gebouwen, zoals benoemd in het "Toetsingskader transformatorstations en andere bovengrondse netwerkvoorzieningen". Dit zorgt voor eenheid en samenhang in het gebied.

De gehele wijk maakt in principe gebruik van de ondergrondse afvalcontainers. Deze worden in elk deelgebied bij elkaar geconcentreerd tot een klein milieuplein. Er is bewust gekozen om geen losse containers bij de woningen te plaatsen. Niet alle woningen bezitten een tuin. In het beleid staat geen containers in de openbare ruimte plaatsen. Voor het ledigen vervallen een hoop parkeervakken

De installaties aan de woningen worden opgelost in de bergingen of bebouwing. Als deze zichtbaar geplaatst worden buiten de bergingen dienen deze op te gaan in de architectuur van de woning.



trafokasten

kleur nader te bepalen



centraal afvalpunt

containers zijn omsloten door groen en goed toegankelijk

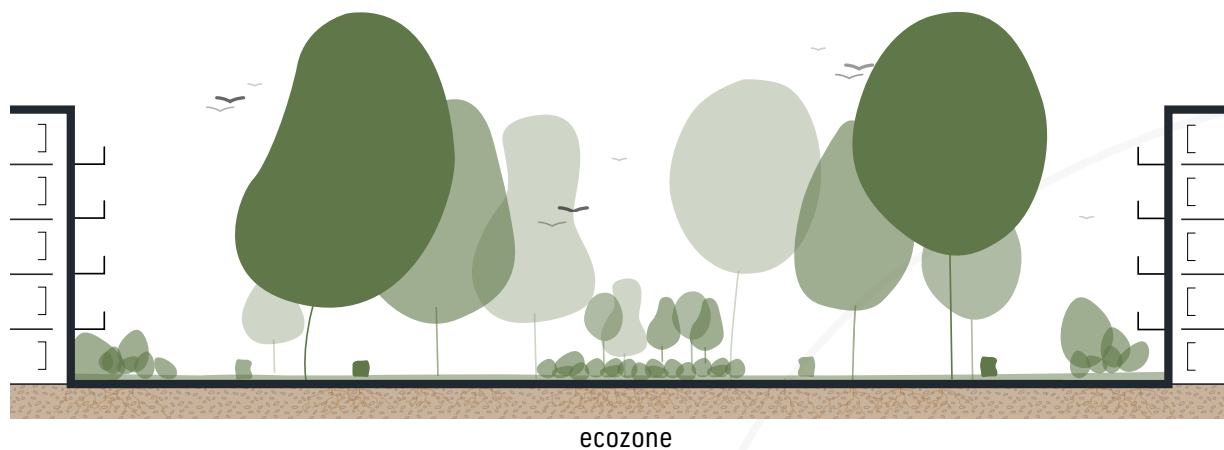


in pandige installaties

eis

2.7 ECOLOGISCHE VERBINDING

Binnen de stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling Telgendijk ontwikkelen we de ecozone. Dit vergroot het leefgebied en migratiemogelijkheden voor de fauna en draagt bij aan de belevingswaarde voor omwonenden. De zone heeft een opbouw van een stevig struweel aan de randen bij de gevels tot een open karakter in het midden. Hiermee biedt het rust en ruimte in de noord-zuidelijke geleiding, voor soorten als bosmuis, egel en boomarter. Het centrale deel wat meer openheid biedt geeft kansen aan de bloem en kruidenrijke, natte vegetatie en het uitgroeien van volwaardige tot momuntale bomen belangrijk voor onder meer de zwarte specht. Om de verbinding naar noord en zuid te versterken, dunnen we de bestaande houtsingels geleidelijk via natuurlijk beheer (zonder actieve kap)..



in het groen

De ecozone loopt van gevel tot gevel



gelaagdheid



Beplantingsassortiment bestaande uit voornamelijk inheemse soorten

De ecozone biedt een gevarieerd leefgebied voor soorten die profiteren van een combinatie van openheid, dekking en verbindingen met omliggende natuur. De boomkikker vindt er zonbeschenen en kruidenrijke zones met vochtige plekken voor voortplanting. De boomarter gebruikt de struweelhagen en bosranden als veilige verbindingroute. De grote bosmuis en de egel bewegen zich gemakkelijk door het gevarieerde struweel en maken gebruik van de dekking en voedselrijkdom. De zwarte specht profiteert van de ontwikkeling van vrijstaande, monumentale bomen waarin hij nestholten kan uithakken. Zo sluit de ecozone aan bij de ecologische eisen van deze doelsoorten en versterkt ze de biodiversiteit in het gebied.



boomkikker



boomarter



Inheemse beplanting



grote bosmuis



egel



zwarte specht

2.8 GROEN EN VERBLIJVEN

De gemeente Enschede streeft naar een groene, gezonde en klimaatbestendige stad. Een robuust netwerk van groen verhoogt de leefkwaliteit, bevordert biodiversiteit en maakt de stad beter bestand tegen hitte en wateroverlast. Groen biedt bovendien ruimte voor ontspanning, ontmoeting en natuurbeleving, waardoor Enschede een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving blijft voor mens en dier.

Langs de rijbaan komt een structuur van laanbomen in combinatie met onderbeplanting. De bomen geven structuur aan de rijbaan, de onderbegroeiing zorgt voor herkenbaarheid en inkleding van de parkeerplaatsen.

De beplanting krijgt een robuuste uitstraling waarin jaarrond wat te beleven valt voor mens en dier.



Laanstructuur

In grote groene boomspiegels



Verblijfsplekken

gras moet uitnodigen voor ontmoeten en bewegen



Waterberging

de wadi wordt voorzien van een bloem- en kruidrijk mengsel



Beplanting

Parkeren in het groen. Met wisselende bepalingting



Gras

Rijk grasland met kruiden en bloemen



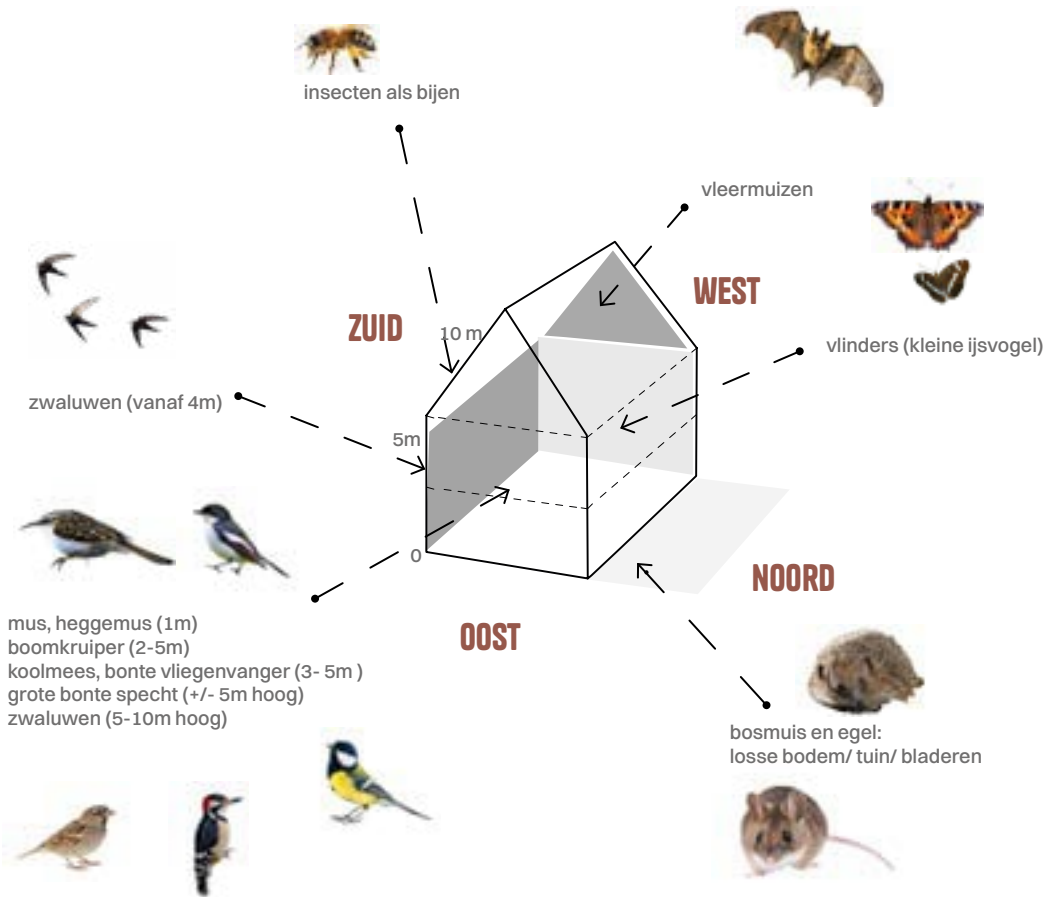
Openbaar groen

objecten worden toegepast in het groen

2.9 NATUURINCLUSIEF

Het plangebied ligt in de 'Ecozone Stuwwalzone' en vraagt daarom om een zorgvuldige benadering van flora en fauna. De beplanting wordt uitgewerkt in een groenplan, maar heeft tijd nodig om uit te groeien tot een volwaardig leefgebied voor verschillende diersoorten. Voor het aantrekken en vestigen van fauna is het belangrijk om voldoende mogelijkheden te bieden voor nestelen, broeden en schuilen.

Daarom dient men in het ontwerp geïntegreerde nestkasten voor diverse soorten toe te passen. De afbeelding hiernaast toont dat verschillende dieren voorkeur hebben voor specifieke oriëntaties en hoogten van nest- of schuilplaatsen. In elk deelgebied dient per windrichting in hoge mate ingespeeld te worden op het aantrekken van de beoogde diersoorten.



gebiedseigen doelsoorten

2.10 BIOBASED BOUWEN

Biobased bouwen speelt een belangrijke rol binnen het behalen van de ambities van de gemeente Enschede. Wij zetten in op duurzaam bouwen en het ondersteunen van lokale ketens. Daarnaast realiseren wij ons dat er nu voorbereidingen getroffen moeten worden op de aangescherpte EU-regelgeving omtrent emissieloos bouwen, waaronder de 'Energy Performance of Buildings Directive IV' die in 2030 van kracht gaat.

In deelgebied 1 en 3 wordt voor de grondgebonden ingezet op houtbouw en vezelisolatie. Om deze manier van bouwen mogelijk te maken, biedt de gemeente Enschede ruimte voor uitzonderingen wat betreft biobased bouwen. De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

1. Wanneer door de toepassing van biobased isolatiemateriaal de verdiepingvloeren dikker worden, kan in overleg worden afgeweken van de maximale bouw- en goothoogte. Het toevoegen van een extra bouwlaag is hierbij niet toegestaan.
2. Bij biobased bouwen kan in overleg worden afgeweken van standaard muurdikten.



DEELGEBIEDEN

3.1 DEELGEBIED 1

In deelgebied 1 wordt de nadruk gelegd op openbare ruimte. De woningen staan zo gepositioneerd dat alle voorkanten gericht zijn op de collectieve openbare ruimte. Het gebied kent een intiem karakter en legt de nadruk op onderlinge interactie, geborgen in het groen.

De grondgebonden woningen kennen een afwisseling in bouwhoogte van 2 of 3 bouwlagen. Dit zorgt voor een subtiele opbouw in de lagen richting de appartementen welke 4 of 5 bouwlagen kennen.

Het appartementencomplex staat tegen de ecozone aan.

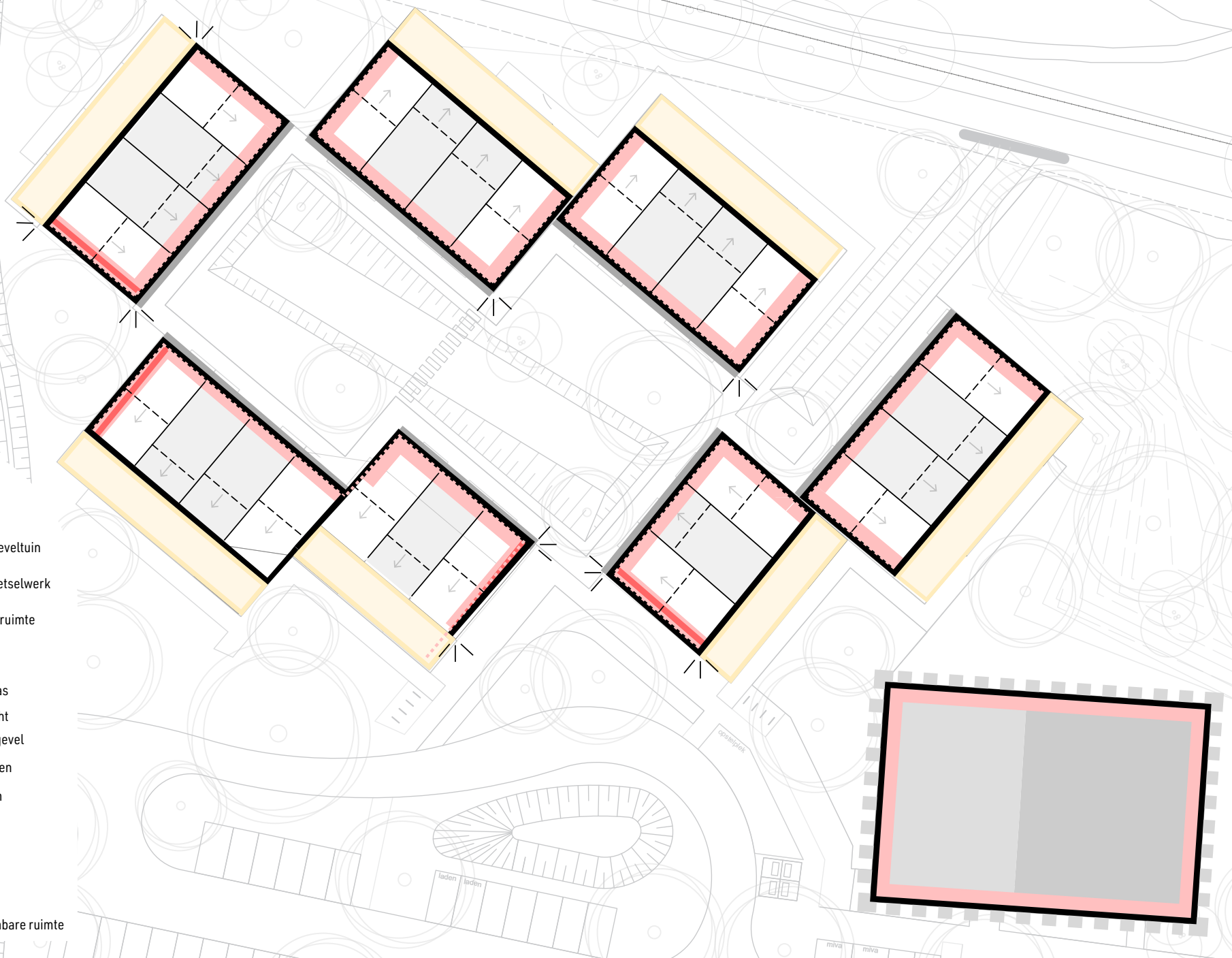
De afbeelding hiernaast geeft de bovengenoemde principes weer, met deze principes kan een eigen variant tot stand komen. Uitgangspunt is dat deelgebied 1 een variërend beeld tot stand brengt waarin speelse hoogteverschillen en rooilijnverspringingen het uitgangspunt zijn.



Sfeerweergave

Legenda

-  Gevel
-  Actieve gevel
-  Delftse stoep/Geveltuint
-  Hoogwaardig metselwerk
-  Pergola, private ruimte
-  Balkons
-  Rooilijn dakterras
-  Dakterras uitzicht
-  Extra aandacht gevel
-  Bijzondere hoeken
-  Twee bouwlagen
-  Drie bouwlagen
-  Vier bouwlagen
-  Vijf bouwlagen
-  Collectieve openbare ruimte



laden laden

miva miva

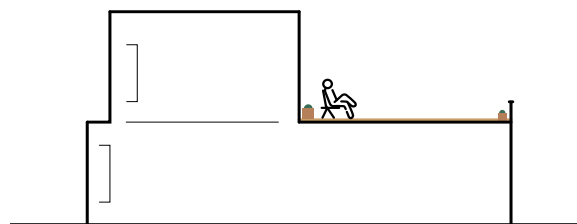
MASSA

De woningen bestaan uit twee tot drie bouwlagen met een verspringende rooilijn, wat zorgt voor een levendig straatbeeld. Dakterrassen aan de voor- of achterzijde versterken het gevel ritme en bieden extra buitenruimte. De gebouwen dienen te variëren tussen 2 en 3 bouwlagen hoog met een maximale bouwhoogte van 11 meter

Op markante hoeken is de massa aangepast om de plek te markeren en aan te sluiten bij de omgeving. Zo ontstaan herkenbare accenten die richting geven aan het openbaar gebied.

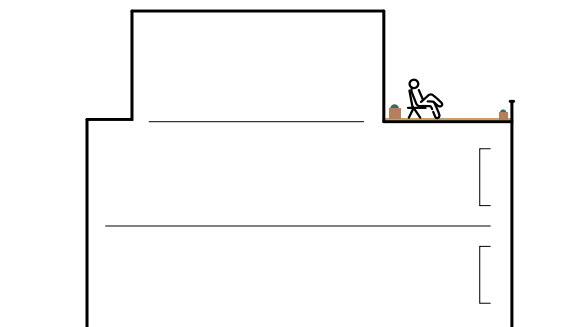
De variatie in volumes, lagen en terrassen creëert een organisch, groen en samenhangend geheel met een menselijke schaal.

Het appartementenblok bestaat uit een helder hoofdvolume met sparingen en verspringingen die het gevelbeeld verlevendigen. De hoogte varieert van vier tot vijf lagen en zorgt voor gelaagdheid. Uitkragende balkons voegen diepte en variatie toe, en geven het gebouw een duidelijke identiteit binnen het gebied.



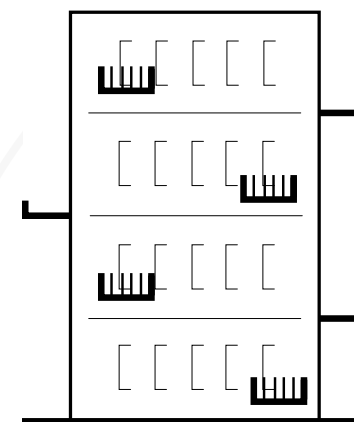
grondgebonden woning

7 meter hoog met dakterras



grondgebonden woning

11 meter hoog met dakterras



Verspringende Balkons

Voor een alzijdig wisselend gevelbeeld



Kerkenbosch Zeist



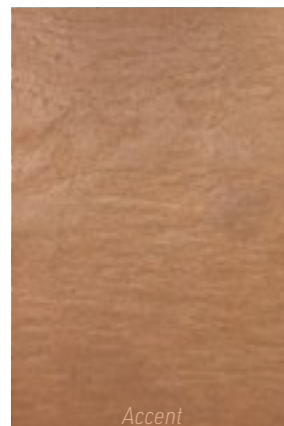
KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

De grondgebonden bebouwing in dit deelgebied wordt biobased gerealiseerd. De woningen kenmerken zich door een houten afwerking in een gevarieerd palet van lichte tot middeldonkere bruintinten. Accentkleuren en materialen die passen bij de houtsoort, zoals natuursteen of koper*. Dit benadrukt specifieke elementen en geven het geheel een eigentijdse uitstraling.

Het appartementenblok heeft een eenvoudig hoofdvolume in een subtiele, natuurlijke tint die aansluit bij het omliggende groen. Licht zandkleurig metselwerk, zorgt voor een speels beeld in samenhang met de groene corridors. Houttinten en gevelornamentatie zorgen voor samenhang met de grondgebonden woningen.

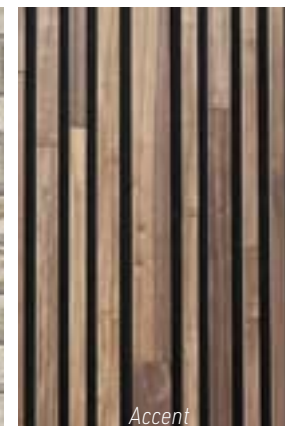
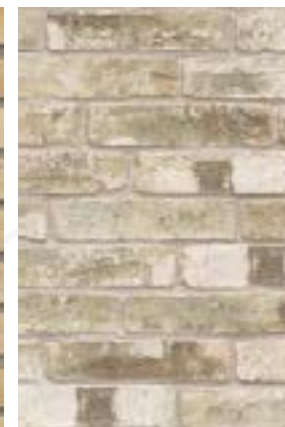
Balustrades, brandtrappen, zonwering en kozijnen sluiten aan bij het ontwerp en kleur/materiaalgebruik, wat resulteert in een harmonieus en samenhangend geheel. De brandtrappen worden zo veel mogelijk uit het zicht geplaatst.

*Het mag uitgevoerd zijn in een kleurstelling zoals koper, messing of brons, maar dient vervaardigd te zijn uit een materiaal dat niet uitlooft, zoals geanodiseerd aluminium.



grondgebonden woning

De grondgebonden woningen hebben een heldere en eenduidige verschijningsvorm met houten gevelbekleding als basis. Ter accentuering wordt een tweede materiaal toegepast, bijvoorbeeld als omlijsting van deuren of raampartijen. Dit kan een materiaal zijn als natuursteen, wat harmonieert met de kleurstelling van het hout, maar door textuur een differentiatie biedt.



appartement

De appartementen in dit deelgebied worden gekenmerkt door een zandsteenkleur. De steen bevat meerdere zandsteenpigmenten die aansluiten bij de houttint van de grondgebonden woningen. Houten accenten op de gevels gebruiken hetzelfde type hout als de grondgebonden woningen, zodat een samenhangend geheel ontstaat. Het percentage hout aan de gevels is tussen de 10 - 15% van het oppervlakte.

OVERGANG PRIVAAT OPENBAAR

Woningen

De grondgebonden woningen gaan op in het openbaar groen. Opgaande beplanting scheidt de privéruimtes, terwijl transparante plinten licht en openheid brengen zonder in te leveren op privacy.

Bergingen

Hoekwoningen hebben een inpandige berging aan de zijkant van de woning. Bij de tussenwoningen is de berging harmonieus geïntegreerd in de pergola of erfafscheiding, wat functionaliteit en esthetiek verenigt.

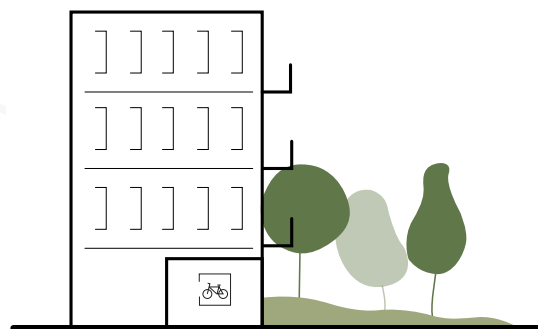
Appartementen

De appartementen krijgen aan de achterzijde van de bergingsblokken een groene overgang op maaiveldniveau met bomen en glooiingen, waardoor het gebouw natuurlijk aansluit op de buitenruimte. Alle appartementen gebouwen staan met een zijde tegen een groene corridor,

deze wordt van glooiing voorzien om een blinde gevel te situeren op maaiveldniveau. In dit deel van het pand dienen de bergingen opgelost te worden zodat men zo min mogelijk zicht heeft op de blinde gevel en ruimte voor bergingen. Het groen loopt hiermee op tegen het gebouw.

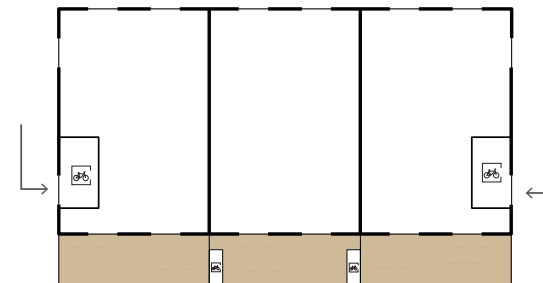
Bijgebouwen

De bergingen van het appartementencomplex liggen inpandig langs de groenstructuur. Door het verhoogde groen beleeft men de blinde gevels minder en wordt de eerste verdieping beleeft als eerste bouwlaag.



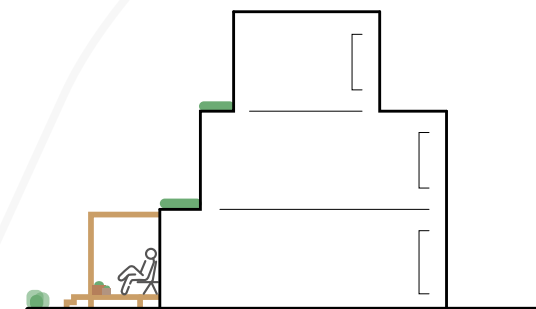
Groen talud met beplanting tegen blinde gevel

De groene corridor loopt op tot de helft van de eerste bouwlaag. Hierachter bevinden zich de bergingen.



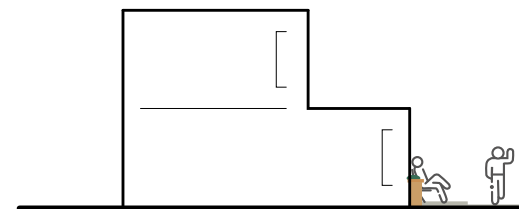
Bergingen GGB-woningen

Tussenwoningen hebben de bergingen als erfafscheiding.



Pergola's GGB Woningen

De pergola's zijn meeontworpen in de architectuur.



Delftse stoep GGB Woningen

Aan de voorzijde is voorzien een delftse stoep in laagdrempelige ontmoetingsruimte.

3.4 DEELGEBIED 2

In deelgebied 2 vind men een heldere bebouwingstructuur die zich noord-zuid orienteerd. Tussen de bebouwing is er ruimte voor groen en ontmoeten.

Deelgebied 2 bestaat uit twee galerij typologieën die beide het gebied omsluiten. De appartementen kenmerken zich door hun alzijdige kopgevels welke richting het zuiden staan. Beide appartementen staan met de voet in een groene corridor en vormen een fraaie overgang tussen landschap en woongebied.

Tussen de appartementen vind men een grondgebonden programma. De rijen van vier kenmerken zich door hun alzijdige karakter. Tot slot zijn er de reguliere grondgebonden woningen die met de achterkanten naar elkaar toe staan. Zowel de appartementen als ook grondgebonden woningen vormen in kleurstelling en materiaalgebruik een familie.



Sfeerweergave



Legenda

-  Gevel
-  Actieve gevel
-  Hoogwaardig metselwerk
-  Pergola
-  Galerij ballustrade spijlen
-  Voorzijde gevel
-  Drie bouwlagen (incl. kap)
-  Vier bouwlagen
-  Vijf bouwlagen

MASSA

De rijwoningen lopen taps toe om de openbare ruimte ertussen te benadrukken. Verspringingen in de rijen zorgen voor een onderbreking in het gevelbeeld. Aan de zuidzijde van twee rijen vindt de achterom plaats, deze is bereikbaar middels een architectonisch meeontworpen poort en muur en ontrekt het zicht op de achtertuinen vanaf de openbare ruimte. Pergola's zorgen voor een subtiele en geleidelijke overgang van de private naar de openbare ruimte aan de voorzijde. Bij de rijwoningen waar de pergola ook aan de zijkant is gepositioneerd, zal een openslaande raampartij gesitueerd worden welke ook als doorgang kan worden gebruikt. De pergola's worden begroeid met opgaand groen. De bouwhoogte voor de ggb woningen is 2 lagen plus een kap (of maximaal 11 meter).

Aan de randen, langs de groene corridors, staan twee L-vormige galerijappartementen: de lange vleugel telt vijf lagen (of een maximale bouwhoogte van 16 meter), de korte vier lagen (of een maximale bouwhoogte van 13 meter). Beide gebouwen hebben balkons gericht op de groene corridors, maar ook richting het zuiden aan de dubbele kopgevel, waardoor de woningen direct contact maken met het landschap en openbare ruimte.



De rijwoningen staan gespiegeld tegenover elkaar, waarmee de openbare ruimte wordt benadrukt.

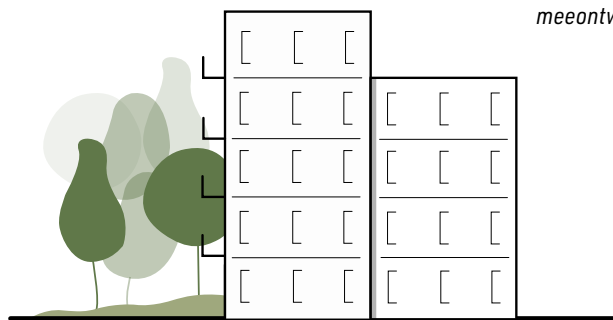


Erfascheiding is mee ontworpen van overgang buitenruimte en binnenruimte, wat de architectonische samenhang met elkaar verbindt

(Erfascheiding van hoekwoning met openbare ruimte is hoger, en ook meeontworpen).

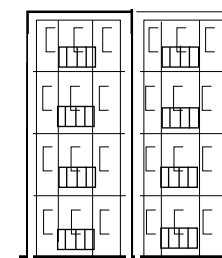


De woningen worden voorzien van een pergola, die de overgang van privé- naar openbare ruimte verzachten.



Balkons richting de groene corridors

De balkons richten zich op de groene corridors



Dubbele kopgevel

De dubbele kopgevel kenmerkt zich door kwalitatief hoogwaardige balkons en ornamentatie in de gevel.

KLEUR EN MATERIAAGEBRUIK

De galerij-appartementen hebben een warme, lichte aardetint, waardoor de massa vriendelijk en niet te fors overkomt. De bakstenen gevels hebben een lichte hoofdtoon met een subtiel warme ondertoon, aangevuld met enkele contrasterende architectonische accenten waaronder ornamentatie middels afwijkende baksteenverbanden en houten elementen die het gevelbeeld dynamiek geven.

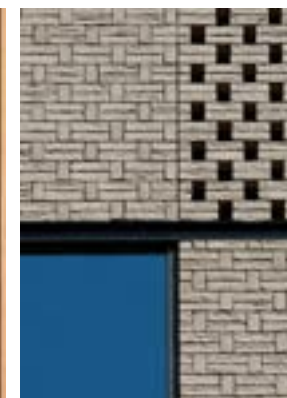
De galerijen worden uitgevoerd in beton met een kleurstelling die aansluit bij het metselwerk, wat bijdraagt aan een heldere, lichte uitstraling in aardetinten. Elementen worden eveneens in een houten tint passend bij de pergola's van de grondgebonden woningen, zodat deze samenhangend aansluiten bij het geheel en het natuurlijke karakter van de omgeving versterken.



De galerij appartementen zijn in een warme, lichte tint uitgevoerd. Hiermee oogt de massa niet te fors.



Mee ontworpen balustrade voor balkons en gallerijen. Balustrade speelt in op kleur en materiaalgebruik van gevel en harmonieert hiermee. Ook brandtrappen, kozijnen, zonwering en installaties volgen dit principe



De galerij-appartementen hebben lichte, warme aardetinten, aangevuld met enkele contrasterende accenten. De galerijen zijn uitgevoerd in beton, en eventueel hout wordt eveneens in een lichte, warme tint toegepast. Het metselwerk op de koppen wordt uitgevoerd met ornamentatie in het metselverband.

De grondgebonden woningen vallen onder dezelfde familie als de appartementen en dienen hiermee in kleur te harmonieren, hier wordt ook gezocht naar een aardetint, idealiter richting leemkleur. De rijen van 4 verschillen in baksteentint licht van de rijen van 7.

In de rijen van 7 zitten kleine rooilijnverspringingen die het beeld interessant maken.

De voorkanten van de woningen worden voorzien van een pergola. Deze fungeert als meeontworpen overgang tussen openbaar en prive.

Tussen de rijen van 7 bevindt zich een brandgang met achterkanten, deze brandgang is afgesloten middels een meeontworpen poort. Aan beide zijden van de poort is een erfafscheiding meeontworpen passend bij de materialisering van de woningen en pergola. De pergola's worden uitgevoerd in een contrastkleur die zich afzet tegen het metselwerk.

Richting het zuiden hebben alle rijen grondgebonden woningen actieve gevels met meerdere raampartijen en ornamentatie. De rijen verschillen van elkaar om repetitie te voorkomen, zie sfeerbeeld pagina 27.



Meeontworpen pergola als overgang tussen privaat en openbaar



Toepassing van leem/zandkleuren in het metselwerk, passend bij de kleuren van het appartementengebouw. In het metselwerk komt ornamentatie voor.

OVERGANG PRIVAAT OPENBAAR

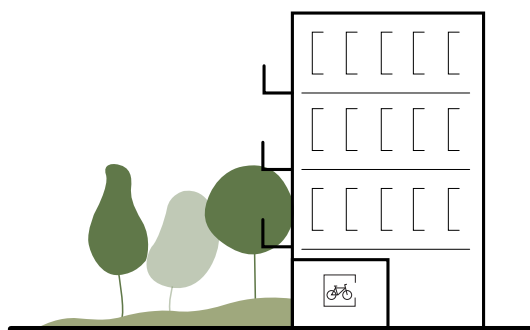
De galerij-appartementen sluiten direct aan op het maaiveld, waardoor een natuurlijke en toegankelijke overgang tussen gebouw en landschap ontstaat. De gebouwen worden hierbij subtiel afgeschermd door beplanting, wat zowel privacy biedt als het groen van de omgeving versterkt. Deze inbedding in het landschap zorgt voor een rustige en uitnodigende uitstraling, waarbij de appartementenblokken goed aansluiten op een goede manier met de omgeving. De brandtrappen worden zo veel mogelijk uit het zicht geplaatst.

Bergingen

De bergingen, welke zijn onsloten aan de zijde van de galerijen, in dit deelgebied zijn inpandig geplaatst en liggen langs de aangrenzende groenstructuur. Deze groenstructuur is licht verhoogd, waardoor de eerste bouwlaag met blinde gevel minder zichtbaar is. Dit benadrukt dat de bebouwing op een natuurlijke manier in het groen is geplaatst en zorgt voor een samenhangende overgang tussen gebouw en buitenruimte.



De galerij-appartementen sluiten aan op het maaiveld en worden doormiddel van groen afgeschermd.



Bergingen aan zijde van groene corridor

De blinde gevel valt voor de helft achter een beplant talud.

3.8 DEELGEBIED 3

Het derde deelgebied is gevormd op het concept van het boerenerf. Daarmee is de buitenruimte ook collectief ingericht en wordt er ingespeeld op het thema middels: fruitboomgaarden, zitgelegenheden en bergingen in hooischuurtypologie. De woningtypes: rijwoningen, rug-aan-rug woningen en appartementen volgen een orthogonale structuur en worden uitgevoerd in boerderijtypologieën.



Sfeerweergave

Meters



Legenda

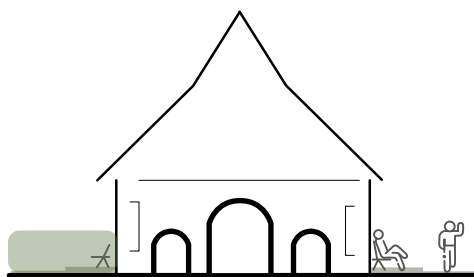
-  Gevel
-  Actieve gevel
-  Entree zijde (Twentse typologie)
-  Balkons
-  Schuren in losse ruimte (Twentse typologie)
-  Hoogwaardig metselwerk
-  Twee bouwlagen
-  Vijf bouwlagen (appartement)

MASSA

De woningen zijn geïnspireerd op Twentse typologieën zoals het Los Hoes en de kapschuur. Het Los hoes heeft een eenvoudige basisvorm met een grote kap. Deze typologie wordt toegepast als rug-aan-rugwoningen en bepalen het beeld van het erf. De kapschuurtypologie leent zich voor grondgebonden rijwoningen en kenmerken zich door een asymmetrische kapvorm. De grondgebonden woningen in dit deel hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Bij alle grondgebonden woningen start de kap op de eerste verdieping en loopt het dak in twee lagen door. Het boeren erf mag zowel historiserend als ook modern geïnterpreteerd worden zolang traditionele principes nog steeds leesbaar zijn in de architectuur.

Het appartementenblok telt vier bouwlagen met in totaal 25 woningen.



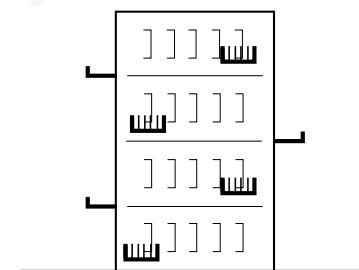
'Twentse Hoes' met eerste etage als actieve gevel



Corridor appartement bestaat uit 4 bouwlagen



Uniforme massa, heldere voor- en achterzijde.



balkons



Rug-aan-rug woningen vorm aan boeren schuur, in een moderne uitvoering.

KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

De woningen maken gebruik van biobased materialen. Het gevelbeeld oogt ruw en Hout bepaald het beeld. De boerenerf typologieën maken gebruik van grote raampartijen die voor interactie zorgen met het boer erf. Deze combinatie versterkt de band met de regionale bouwtraditie en zorgt voor een authentieke, herkenbare uitstraling.

Ook het appartementenblok gebruikt ruw houten elementen, wat zorgt voor een samenhangende uitstraling binnen het gebied. De licht geornamenteerde gevels ogen verfijnd en levendig, zonder hun moderne abstractie te verliezen.

De balustrades, balkons, kozijnen, zonwering, brandtrappen en installaties sluiten in vorm en kleur aan bij de gebruikte materialen, waardoor een harmonieus geheel ontstaat waarin de constructieve elementen de warme baksteenstructuur versterken. Brandtrappen worden buiten het zicht geplaatst.

grondgebonden woningen



Warme tonen, met grijswaarden in het hout. Ruwe uitstraling.



Gevel in warme tinten



Actieve plint met een authentieke bestrating

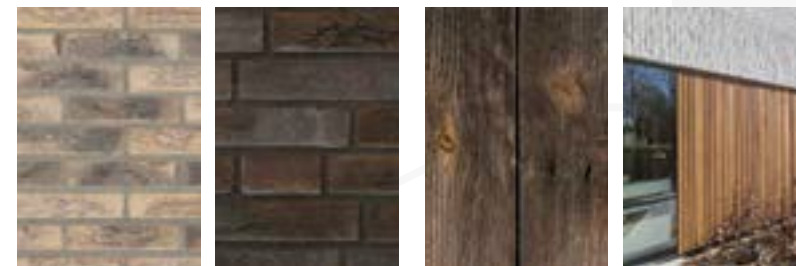


Houten materialisering



Staldeuren als glazen facade

appartementen



Combinatie tussen ruw hout en metselwerk



actieve gevels



Toepassing van ruw hout



Harmonie tussen materialisering van balkon en gebouw

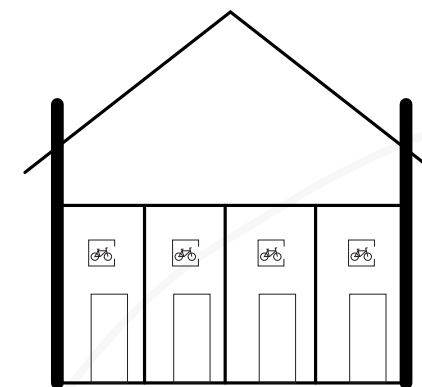


Speelse balkons

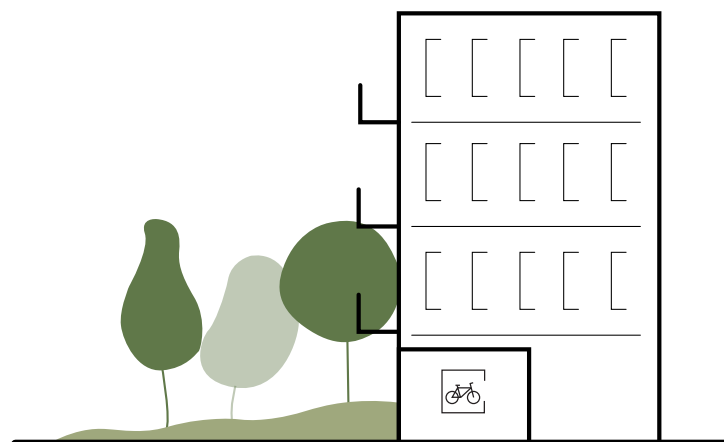
BIJGEBOUWEN EN BERGINGEN

De bijgebouwen in dit gebied zijn vormgegeven als losse hooischuren en staan vrij in het boerenerf. Hiermee wordt de identiteit van het Twentse erf versterkt. In deze bijgebouwen zijn de schuren ondergebracht, die dienen als bergruimte voor de omliggende woningen.

De bergingen van het appartementenblok zijn inpandig gepositioneerd langs de aangrenzende groenstructuur. Deze groenstructuur is licht verhoogd aangelegd, waardoor de eerste bouwlaag met blinde gevel minder zichtbaar is. De bergingen kunnen achter de blinde gevel opgelost worden.



Bergingen Losse schuren (hooischuur)

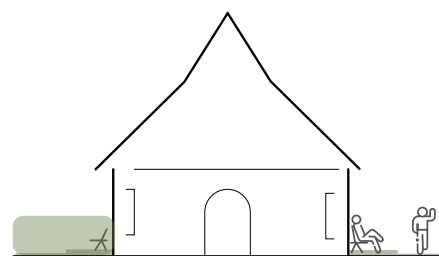


Inpandige berging bij appartement typologie

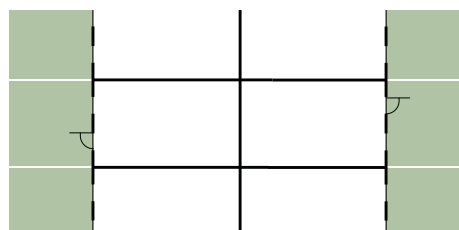
OVERGANG PRIVAAT OPENBAAR

De woningen aan het erf krijgen aan de voorzijde een informele kleine tuin, voor laagdrempelige ontmoeting en een plek aan het erf die gepersonaliseerd kan worden. De rug-aan-rugwoningen hebben een entree aan de buitenzijde, wat het karakter van het Twentse Los Hoes-concept benadrukt. De erfafscheiding bestaat bij deze woningen uit een groene haag, die open en gesloten is, waardoor zowel privacy als een open uitstraling wordt versterkt en het idee van 'noaberschap' wordt benadrukt.

De appartementen zijn zowel georiënteerd op het erf als op het omliggende groen. Het maaiveld sluit direct aan op de bouwmassa, waardoor de overgang tussen gebouw en landschap natuurlijk en vloeiend is. Dit zorgt enerzijds voor een sterke relatie met het collectieve erf en anderzijds voor een directe verbinding met de groene buitenruimte.



Delfste stoep in de rijwoningen



Erfafscheiding, Haag



Entree erfwoningen



De appartementen liggen zowel aan het erf, als in het groen, waar het maaiveld direct op de massa aan kan sluiten.

GEMEENTE ENSCHEDE



Concept & teksten Gemeente Enschede

Datum Juni 2026

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



ENSCHEDÉ