KWALITEITSPLAN

ESCHMARKERVELD

mei 2025



ESCHMARKERVELD
NATUURLIJK

ENSCHEDE

KWALITEITSPLAN
ESCHMARKERVELD

mei 2025

ENSCHEDE



ecologische zonering 2025

INHOUDSOPGAVE

LEESWIJZER 9

I - INFORMEREND 11

A. ESCHMARKERVELD NATUURLIJK: IN DE SPOREN VAN EBENEZER HOWARD 15

Stuwwal 17
Groen en water 17
Verbonden 19
Identiteit en karakter 19
Integraal ontwerpen 19

B. RAAMWERK VAN OPENBARE RUIMTE 23

GROEN 25
BLAUW 29
Hoogteverloop 29
Ondergrond 29
Grondwaterstand 29
Inrichting (hemel)watersysteem 33
GRIJS 37
Langzaam verkeer 37
Openbaar vervoer 37
Autoverkeer 37

C. EEN LANDSCHAPPELIJK GEHEEL VAN VERSCHILLENDE WOONBUURTEN 41

Tuindorp 41
Tuindorp - Dolphia 41
Bosdorp 43
Bosdorp - over de beek 43
Velddorp 43
Centrale as aan de Dommert 43
Kopgebouw centrale as 43
Centrale as aan de beek 43
Centrale as aan de singels 45
Tussen de singels 45
Tussen de singels - woonhof 45
Tussen de singels - natuurzicht 45

D. ONTWIKKELSTRATEGIE 47

E. KWALITEITSPROCES 49

Kwaliteitsgesprekken 49
Omgevingsvergunning 49

II - MOTIVEREND 51

A. 10 STURENDE PRINCIPES 53

1. WATER EN BODEM STUREND 55
2. BESTAANDE BOMEN ZIJN HEILIG 57
3. VOETGANGER EN FIETSER OP 1 59
4. PARKEREN CLUSTEREN EN IN GROEN INPASSEN 61
5. BOUW AAN NOABERSCHAP 63
6. WONEN IN EN AAN HET LANDSCHAP 65
7. NATUURINCLUSIEF BOUWEN 67
8. VAN TRADITIONEEL TOT INNOVATIEF 69
9. EENVOUDIGE MAAR HOOGWAARDIGE ARCHITECTUUR 73
Industrieel bouwen 75
10. WIE HET KLEINE NIET EERT..... 77

referentie spelen in de te ontwikkelen beekzone

III. RUIMTELIJKE OPGAVE PER BUURT 79

TUINDORP EN TUINDORP - DOLPHIA 83
Samenhang 83
Overgang openbaar - privé 83
Opgave 83

BOSDORP EN BOSDORP - OVER DE BEEK 85
Samenhang 85
Overgang openbaar - privé 85
Opgave 85

VELDDORP 87
Samenhang 89
Overgang openbaar - privé 89
Opgave 89

DE CENTRALE AS AAN DE BEEK 91
Samenhang 91
Overgang openbaar - privé 91
Opgave 91

DE CENTRALE AS AAN DE DOMMERT 93
Samenhang 93
Overgang openbaar - privé 93
Opgave 93

CENTRALE AS AAN DE SINGELS 95
Samenhang 95
Overgang openbaar - privé 95
Opgave 95

TUSSEN DE SINGELS 97
Samenhang 97
Overgang openbaar - privé 97
Opgave 97

TUSSEN DE SINGELS - WOONHOF 99
Samenhang 99
Overgang openbaar - privé 99
Opgave 99

TUSSEN DE SINGELS - NATUURZICHT 101
Samenhang 101
Overgang openbaar - privé 101
Opgave 101

IV - TOETSEND 103

TOETSING ONTWIKKELFASE 105
Materiaal- en kleurgebruik 105
Dakvormen 105
Overgang openbaar-privé 107
Gestapelde bouw 109
Bijgebouwen 109
Diversen 109

TOETSING BEHEERFASE 111
Welstandskaart 113


locatie sHeerenloo

LEESWIJZER

Voor u ligt het kwaliteitsplan Eschmarkerveld, een leidraad voor de kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van de gebouwde en ongebouwde ruimte in het Eschmarkerveld. De leidraad is bedoeld voor ontwikkelende partijen ter informatie en inspiratie, maar vooral ook voor de gemeente als gespreksagenda bij de kwalitatieve begeleiding van de plannen. Tenslotte biedt het kwaliteitsplan ook het toetsingskader voor de beoordeling van de concrete omgevingsplannen.

Het kwaliteitsplan is opgedeeld in vier delen:

DEEL I, INFORMEREND geeft informatie over de plek, de doelstellingen, de ambities en de ruimtelijke hoofdstructuur.

DEEL II, MOTIVEREND 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. Ofwel de sturende ontwerpprincipes voor de gewenste omgevingskwaliteit. Inspirerend en motiverend. Niet het ‘hoe’ maar het ‘wat’.

DEEL III, OPGAVE PER BUURT Deze buurtgerichte beschrijvingen vormen de (ruimtelijke) input voor de diverse kavel- en veldpaspoorten. De stedenbouwkundige en architectonische spelregels en bouwenveloppen volgen hieruit.

DEEL IV, TOETSEND benoemt een aantal specifieke afvinkbare criteria ten behoeve van de uiteindelijke kwaliteitstoets. Het hoofdstuk IV zal/is daarom als onderdeel van het bestemmingsplan door de raad (worden) vastgesteld.

I.
INFORMEREND

ESCH MARKER VELD
NATUURLIJK

ESCH MARKER VELD

Plangebied Eschmarkerveld
Centrum Enschede
Landgoed Hoge Boekel
Ecozone
Fietsverbinding
Toekomstigefietsverbinding
Autoverkeer
Treinspoor
N



Pathmos Enschede

A. ESCHMARKERVELD NATUURLIJK: IN DE SPOREN VAN EBENEZER HOWARD

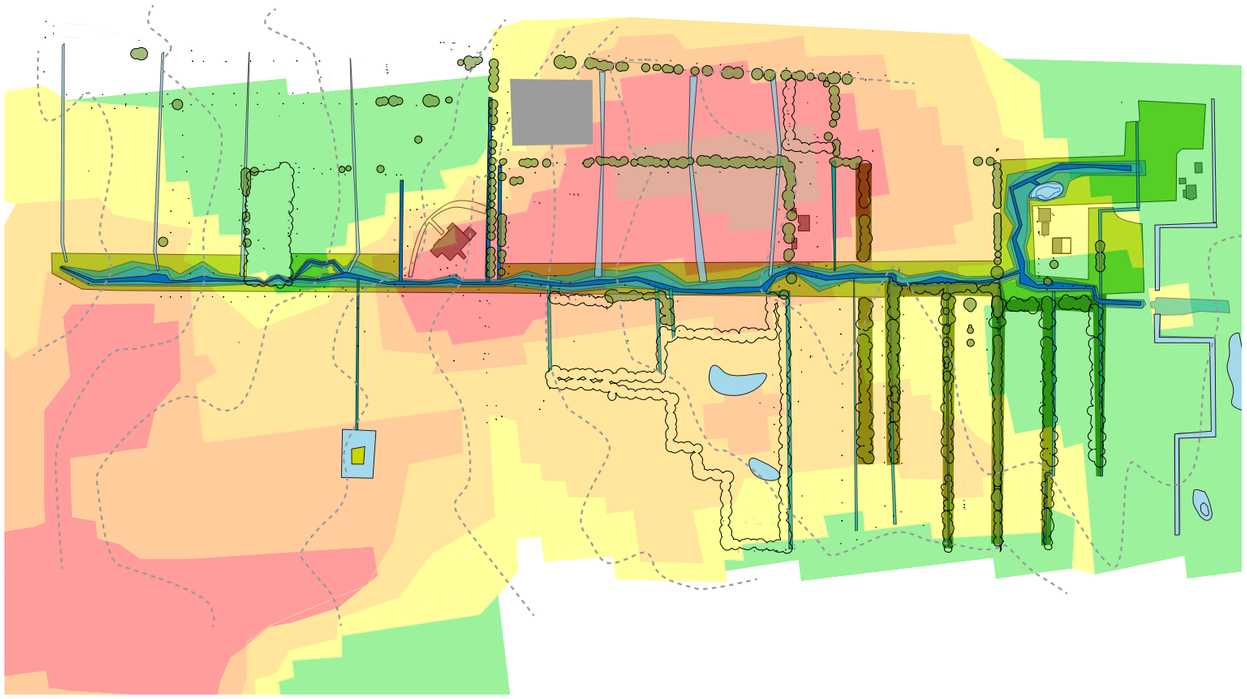
Dit Kwaliteitsplan is een uitwerking van het Masterplan Eschmarkerveld (2023). Het plan beoogt de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten te benoemen van de wijk die in totaal zo'n 800 woningen zal omvatten. De belangrijkste invalshoeken zijn enerzijds de bestaande landschappelijke elementen in het gebied, en anderzijds de opzet in kleinschalige buurten, in navolging van de tuinstadgedachte van Ebenezer Howard. Volgens Howard was van groot belang dat iedereen directe toegang heeft tot het landschap én tegelijkertijd kan profiteren van de voordelen van de stad. Met de ligging van Eschmarkerveld op fietsafstand van het centrum van Enschede en het landschap om de hoek, is deze essentie van de tuinstadgedachte alom aanwezig in heel Eschmarkerveld.

Belangrijk voor de internationale Tuinstadbeweging waren ook de sociaal-maatschappelijke doelstellingen. In kleinere dorpse woongemeenschappen zijn er meer kansen voor een natuurlijke ontwikkeling van noaberschap. Ten opzichte van het Masterplan, dat een onderscheid maakte tussen drie grotere buurten -Tuinstad, Boswonen en Natuurzicht- de schaal verkleind naar 6 buurten met daarbinnen nog enkele bijzondere plekken, ieder met een eigen identiteit.

Net zoals bij de Tuinstadbeweging, is ook in Eschmarkerveld de betaalbaarheid van de woningen van groot belang: minimaal 50% van de woningen moet daaraan voldoen.

Tenslotte wilde de Tuinstadbeweging zorgen voor gemeenschapsvoorzieningen met name veel openbaar groen en parken, en daarmee de verbinding met het landschap maken. Ook daaraan kan Eschmarkerveld zich straks spiegelen, met een aantal voorzieningen nabij het station en doorgaande groene elementen die zorgen voor de landschappelijke inbedding.

Er zijn weliswaar 125 jaar verstreken sinds Howard zijn visie schreef, maar het basisidee is opnieuw hoogst actueel, nu er gezocht wordt naar vormen van stadsontwikkeling die minder impact hebben op het milieu en meer duurzaam zijn. De stedenbouwkundige keuzes in Eschmarkerveld richten zich op collectiviteit, kleinschaligheid en kindvriendelijkheid, 'voorrang' voor voetganger, fietser en het openbaar vervoer, weinig doorgaande verkeerswegen, gegroepeerd parkeren op enige afstand van het eigen huis, weinig privétuin en gedeeld openbaar landschap. Daarmee kunnen aan mensen in de directe dagelijkse woonomgeving tegelijkertijd stadse als landschappelijke kwaliteiten worden geboden.



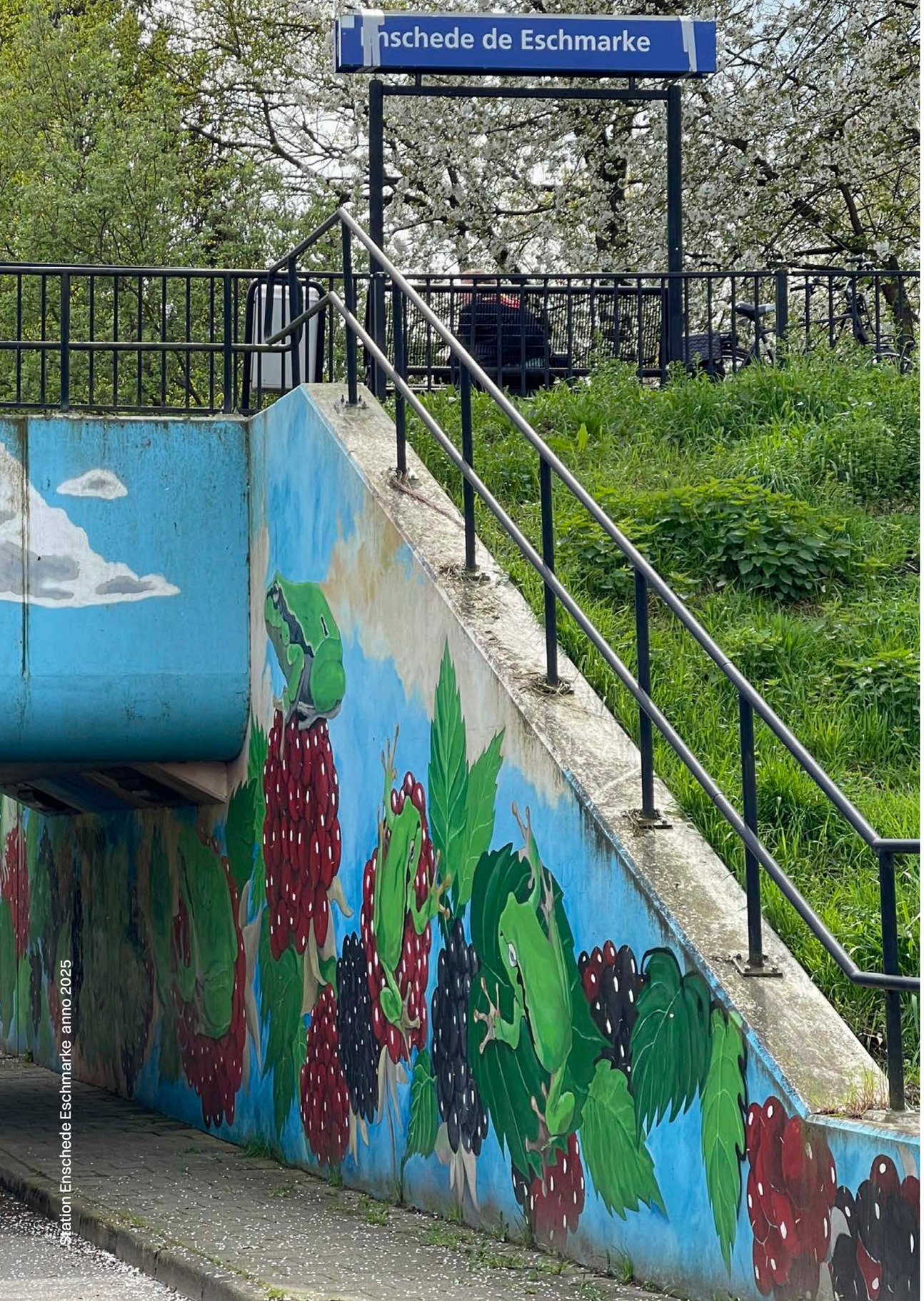
Locatie keileemlaag en hoogteligging

STUWWAL

Eschmarkerveld wordt met zijn bijzondere ligging op de rand van de stuwwal omgeven door zeer gevarieerde, ecologisch interessante landschappen. In het noorden ligt een bebost gebied met Landgoed de Hooge Boekel; aan de oostzijde de acht meter lager gelegen natte velden. Beide zones zijn onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland en bieden een zeer gevarieerd landschappelijk en recreatief interessant uitloopgebied.

GROEN EN WATER

De bijzonderheid van de locatie, met een keileemlaag in de bodem, maakt dat water een bepalende factor is. Via een openbaar greppelsysteem zal elke woning verbonden zijn met een centrale beekzone. Deze nieuwe centrale zone geeft met de verlaagde oevers voldoende ruimte om forse regenbuien te kunnen bufferen en vervolgens vertraagd af te voeren naar het buitengebied. Naast buffering biedt deze zone ruimte aan diverse -avontuurlijke- speelplekken en informele wandelroutes. De beekzone vormt daarmee een ultiem verbindend recreatief landschapselement. Daarnaast zal de aanwezigheid van landgoed de Dommert, de cultuurhistorisch waardevolle boomsingels, de solitaire bomen en bosjes het gebied zijn bijzondere landschappelijke identiteit geven. Deze vormen het uitgangspunt voor de ontwikkelingen. Ook de bestaande boerderijen met groene erven, de woonbuurt Dolphia, en de bestaande woningen verankeren de nieuwe ontwikkelingen met de oorsprong van het gebied.



Station Enschede Eschmarke anno 2025

VERBONDEN

Eschmarkerveld ligt op een afstand van 3,5 km van het centrum van Enschede en op 2,5 km van de dorpskern van Glanerbrug. Het gebied is zeer goed verbonden, zowel per fiets met de fietssnelweg (F35) als per spoor met een eigen halte (station Enschede de Eschmarke). Ook het gemotoriseerd verkeer is met de Gronausestraat en de Euregioweg/ Oostweg rechtstreeks aangesloten op de doorgaande routes naar de verder gelegen wegen zoals de N35.

Naast deze ‘letterlijke’ infrastructurele verbondenheid is er ook sprake van andersoortige verbondenheid, via het groen met het omringende landschap, maar ook met het winkelcentrum in de naastliggende buurt en de grootstedelijke voorzieningen in het centrum van Enschede. De wijk wordt daarmee een vanzelfsprekend onderdeel van het grotere geheel van Enschede, van stad en ommeland.

IDENTITEIT EN KARAKTER

Het karakter van de wijk als geheel is, voor alles, groen, landschappelijk, met een stedelijker accent op de centrale as tussen het station en het winkelcentrum in de naastliggende wijk Eschmarke. De landschappelijke structuren zijn bepalend voor de begrenzingen en de hoofdopzet van de buurten. De verschillende buurten krijgen elk een eigen identiteit door hun positie in het landschap, maar ook door de configuratie van de bebouwing en door de architectuur. Door de verwevenheid van landschap, stedenbouw en architectuur wordt iedere buurt tot een Gesamtkunstwerk, zoals ook de Tuinstadbeweging voorstond.

INTEGRAAL ONTWERPEN

Zo’n Gesamtkunstwerk vereist een ontwerpproces, waarin voortdurend in wisselwerking tussen de schalen wordt ontworpen. Daarnaast spelen twee vraagstukken een bijzondere rol: de waterhuishouding en de parkeeroplossingen. Voor de waterhuishouding zal de gemeente de formele bergingstaken op het gebied van hemelwaterbuffering op zich nemen. Voor het parkeren wordt ingezet op het realiseren van gegroepeerde openbare parkeervoorzieningen. Anders gezegd: er wordt niet ‘voor de deur’ geparkeerd. Om de gewenste woonkwaliteit binnen de geldende parkeernorm te realiseren impliceert dat woningtypologieën waar het parkeren het ruimtelijk beeld gaat bepalen zijn uitgesloten. Maar ook dat het aantal woningen niet zomaar kan worden verhoogd. Dit samenspel van woontypologie en parkeeroplossing is een belangrijk ontwerpmiddel om de landschappelijke kwaliteiten, van de schaal van de wijk tot op de schaal van de woning, te behouden.

ecologische zone anno 2025



B. RAAMWERK VAN OPENBARE RUIMTE

Vanwege het belang van het landschap, de specifieke waterhuishouding en de ambities qua mobiliteit is in dit Kwaliteitsplan de openbare hoofdstructuur van water, groen en wegen – inclusief fiets- en voetpaden - concreet uitgewerkt. Deze hoofdstructuur van “groen, blauw en grijs” vormt de basis voor verdere ontwikkeling. Binnen dit raamwerk is er ruimte voor interpretatie. Ter inspiratie zijn voor de eerste fase enkele stedenbouwkundige voorbeelduitwerkingen gemaakt die inzicht geven in de mogelijkheden van de ontwikkeling. Deze voorbeelduitwerkingen zijn ter inspiratie, maar bepalen ook de kwalitatieve ondergrens.



GROEN

De groenstructuur is een belangrijke kwaliteit van de buurt. Bestaande bomen zijn ingemeten en kwalitatief beoordeeld. De boomeffectrapportage omvat 1030 bomen. Daarvan hebben op dit moment 131 bomen een dermate beperkte toekomstverwachting dat deze verwijderd kunnen worden. Daarnaast is het niet te vermijden dat ten behoeve van de ontwikkeling meer bomen verwijderd moeten worden. Alleen al de verandering van waterpeilen, meer verharde bodem, graafwerkzaamheden voor kabels en leidingen hebben impact. De boomeffectrapportage geeft adviezen en randvoorwaarden voor behoud van het monumentale boombestand. Met de uitgewerkte stedenbouwkundige proefverkavelingen zijn de bestaande bomen en boomstructuren als uitgangspunt genomen. Tijdens de bouw zullen voorwaarden voor bouwen rondom de bomen streng moeten worden nageleefd.

De groene hoofdstructuur van Eschmarkerveld wordt met name bepaald door de bestaande groenstructuren. Een belangrijk onderdeel is de ecozone. Ten behoeve van compensatie is rondom Eschmarkerveld een brede ecologische zone bestemd die voor marterachtigen een verbinding vormt naar de doorgaande ecozone ten westen van het veld.

Centraal in de wijk wordt een beekzone ontwikkeld. De gevarieerde brede oevers bieden ruimte aan natuurlijke wetland vegetatie. Elzen, wilgen en berkenbosjes en een oevervegetatie met bijvoorbeeld lisdodde zullen een natuurlijke aanblik geven. In aansluiting op de beekzone krijgen de verschillende buurten hun eigen karakteristieke groeninrichting. In Tuindorp zal de meer gecultiveerde inrichting met bloemrijke grasvelden, hagen en bijzondere boomsoorten de basis vormen. In Bosdorp zullen de natte bosjes van de beekzone worden doorgezet tussen de woonveldjes in.

In het gebied Tussen de Singels zullen de bestaande singels het groenbeeld bepalen. Die singels worden gehandhaafd en de ontbrekende delen worden aangevuld, zodat er een toekomstbestendige groenstructuur wordt gegarandeerd. Dit groen is randvoorwaardelijk voor de ontwikkelingen, ook al betekent dat bijvoorbeeld dat de bezonning minder optimaal is. Groen gaat hier vóór zon.

De Centrale As, de toegangsroute voor het westelijk deel van de buurt, krijgt een eigen karakter. Er wordt een nieuwe doorgaande bomenlaan aangeplant met een recreatief voetpad. Deze laan mondt uit op de entreeruimte aan de Gronausestraat. Deze ruimte zal met de vrijstaande boomgroepen een open en gastvrij karakter krijgen.



GROEN RAAMWERK

nieuw aan te planten bomen (singels en laan)

bestaande boomsingels

bestaande bosjes/ landgoederen

gras/ beplanting/ bomen/ bosjes (indicatie)



referentie centrale beekzone

BLAUW

De bestaande kenmerken van het gebied zijn leidend bij de ontwikkeling. Er is sprake van een fors hoogteverloop van west naar oost. Infiltratie van water is in de ondergrond nauwelijks mogelijk door de keileem. Gedurende natte perioden is er een zeer hoge grondwaterstand. Dit vraagt om specifieke randvoorwaarden ten aanzien van de bebouwing, maar biedt ook recreatieve, ecologische en landschappelijke waarden die op een eigentijdse manier worden geïntegreerd in een uniek woonplan. De bestaande situatie wordt omarmd, en ook versterkt waar het kan. Slimme oplossingen zorgen ervoor dat mensen er heerlijk kunnen wonen, verblijven en spelen.

HOOGTEVERLOOP

Enschede is gelegen op een stuwwal met het hoogste punt op 56 m +NAP. Door deze ligging is het hoogteverschil zichtbaar en voelbaar, zo ook in Eschmarkerveld. Het gebied loopt af van west (48m +NAP) naar oost (40m +NAP) en kent dus zo'n 8 meter hoogteverloop. Het natuurlijk hoogteverschil is een belangrijk uitgangspunt geweest bij het vormgeven van het watersysteem, de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte. Binnen het gebied zijn tevens een aantal, niet natuurlijke, ophogingen aanwezig. Dit zijn het spoor op het talud en het bosje gelegen aan de noordzijde van Dolphia.

ONDERGROND

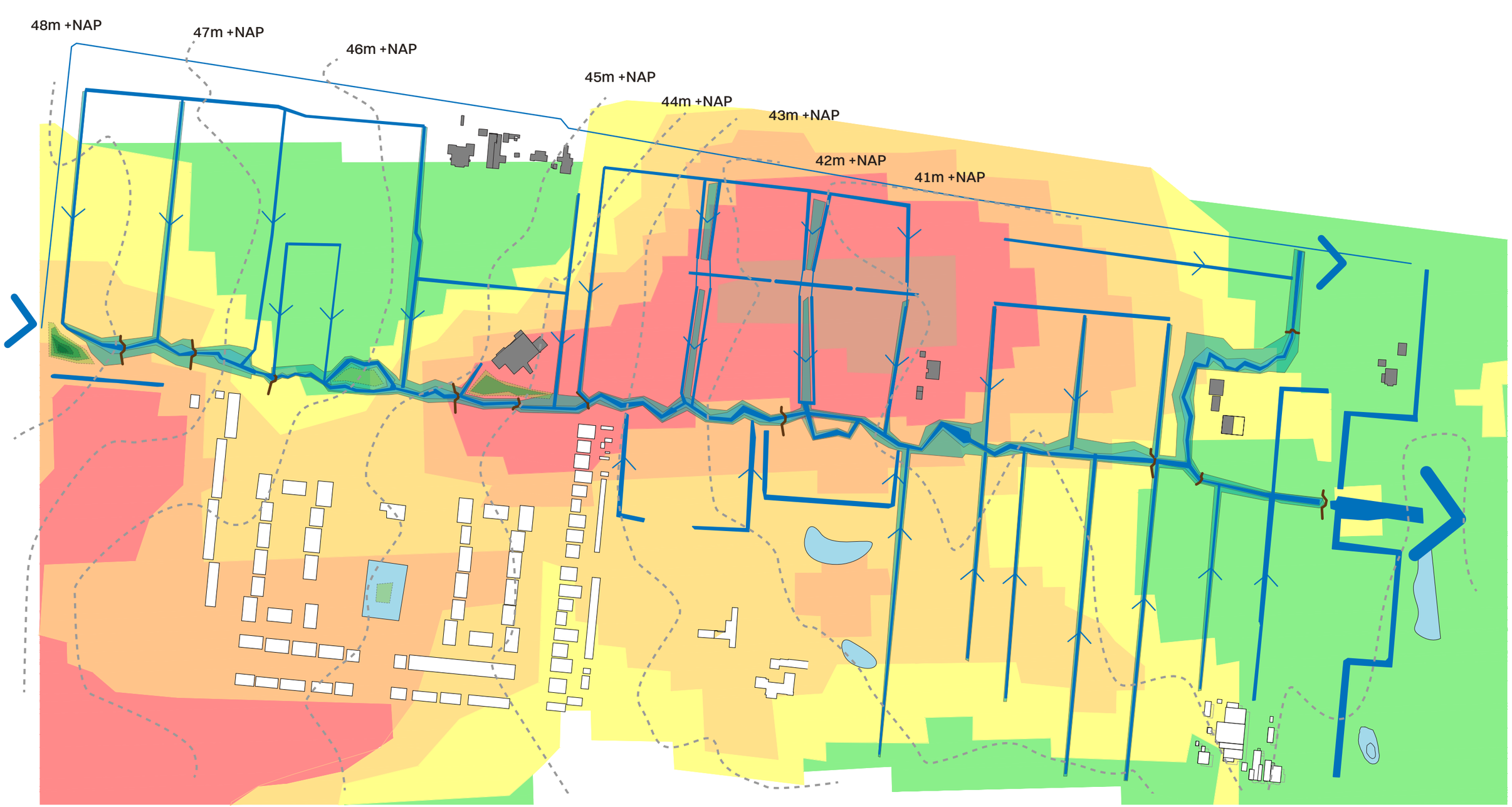
In de ondergrond is een voor water ondoordringbare keileemlaag aanwezig. Op enkele locaties binnen het gebied ligt deze vrijwel direct onder het maaiveld.

De stuwwal in Enschede is ontstaan in de derde ijstijd (het Salien +- 200.000 v. Chr. – 125.000 v. Chr.) en is een door ijsmassa's opgestuwde rand. In Eschmarkerveld is gedurende deze periode een slecht waterdoorlatende laag ontstaan, bestaande uit grind en leem: keileemlaag. Gedurende de laatste ijstijd is een laag dekzand afgezet welke in het gehele gebied met een dikte van zo'n 20-30 cm aanwezig is. Centraal in Eschmarkerveld ligt de keileemlaag extreem dicht aan de oppervlakte. Dit maakt dat bij de ontwikkeling van woningen in Bosdorp de meest strikte regels zullen gelden in het kader van de waterhuishouding. Tegelijk biedt deze ondergrond juist ook de omstandigheden voor het ontwikkelen van een bijzonder boomrijk woonmilieu.

GRONDWATERSTAND

Gedurende hoogwaterperiodes komt het grondwater binnen het gehele plangebied binnen een halve meter van het maaiveld.

Door het hoogteverloop en de aanwezigheid van de keileemlaag zijn er tijdens langdurige regenpieken (zeer) natte locaties binnen het gebied. Het infiltrerende water stagneert namelijk op de keileemlaag. Tegelijk zal in droge perioden juist extra snel droogte ontstaan doordat het grondwater onder de keileemlaag niet toegankelijk is.

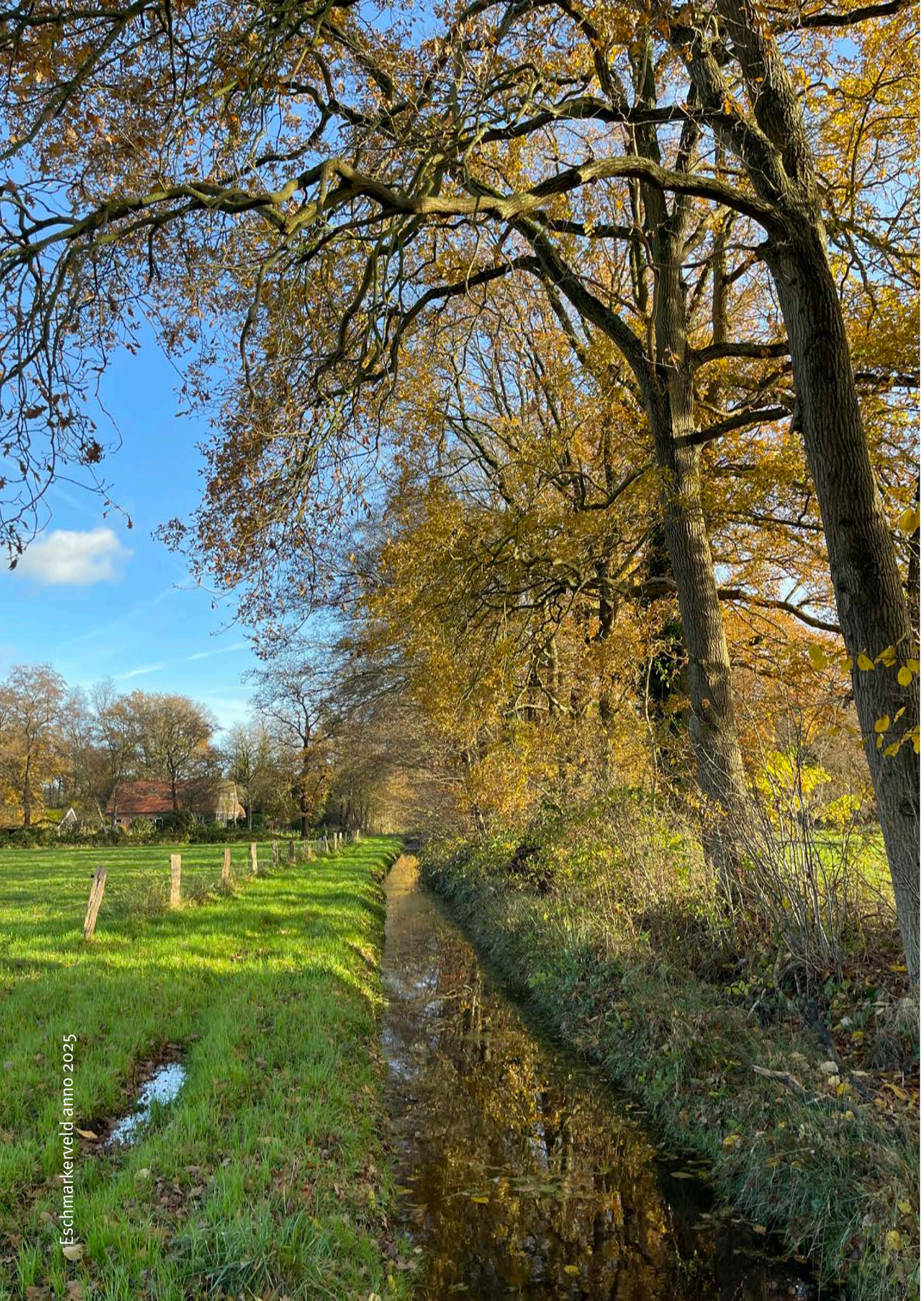


BLAUW

- geplande stuwen (indicatie)
- geplande beek
- stroomrichting
- greppels met stroomrichting
- hoogtelijnen

- 0,25-0,5
- 0,50-0,75
- 0,75-1,0
- 1-1,25
- 1,25-1,5
- >1,5

aanwezigheid keileemlaag tov maaiveld



INRICHTING (HEMEL)WATERSYSTEEM

Het openbare (hemel)watersysteem zal erop gericht zijn om in droge perioden het water zoveel mogelijk vast te houden (bergen), en in natte perioden in de bovenste laag van de ondergrond te laten infiltreren en vertraagd, via een netwerk van greppels en waterlopen af te voeren.

Gezien de bijzondere bodemomstandigheden is ervoor gekozen om voor een belangrijk deel de waterbergingsopgave die normaal bij de woningen moet worden opgelost nu op te vangen in het openbaar gebied. Zo blijven de woningen betaalbaar, neemt de waterbeleving in de openbare ruimte toe en is het systeem minder afhankelijk van onderdelen die door bewoners in stand moeten worden gehouden.

Als hoofdader wordt een centrale beekzone aangelegd. Deze stroomt vanaf de Sleutelweg in het westen in oostelijke richting tot iets voorbij het Lentepad. Daar splitst de beek zich gedeeltelijk richting de Spoorsloot en een aftakking richting de Heutinkbeek nabij de ecozone. De beekzone wordt een aantrekkelijke plek om te verblijven met uitwaaierende, deels met bosjes beplante taluds, een slingerend recreatief wandelpad en een tweetal speeleilanden. Tegelijkertijd is het gebied met de wisselende waterstanden dynamisch en ecologisch interessant en biedt het mogelijkheden voor insecten, amfibieën en vogels. Door de getrapte uitvoering van de taluds langs de beek ontstaat een gevarieerde beekzone waarbij het streven is het laagste deel (zo lang mogelijk) watervoerend te houden. De hoger gelegen delen van de zone kunnen bij laag water voor diverse recreatieve doeleinden gebruikt worden, bij veel toevoer van water bieden ze optimale ruimte voor berging.

De beek volgt het hoogteverloop in het gebied. Om optimale waterberging mogelijk te maken worden stuwen aangelegd. Hiermee kan enerzijds het regenwater worden vastgehouden (gebufferd) tijdens neerslagsituaties en vertraagd afgevoerd. Op die manier krijgt het de kans te infiltreren in de ondergrond. Anderzijds heeft de beek een ontwaterende functie, met name voor het water uit de greppels die vanuit de buurten worden aangesloten op de beekzone. De stuwen zorgen ervoor dat de beek zo lang mogelijk watervoerend blijft.

In het gehele projectgebied worden greppels aangelegd die de aanliggende wegen en percelen voldoende ontwateringsdiepte geven wanneer de grondwaterstand hoog staat. Ze bieden de mogelijkheid om hemelwater te bergen en vertraagd af te voeren richting de beekzone. De greppels worden met name in noord-zuidrichting aangelegd zodat ze haaks op de beek liggen.

Referentie centrale beekzone



GRIJS

Hoe de stad Enschede om wil gaan met verkeer, wordt onder andere beschreven in de Mobiliteitsvisie, de Fietsvisie en de Parkeervisie. In deze documenten zijn de stedelijke mobiliteitsambities voor een leefbare en aantrekkelijke stad vastgelegd. Het beleid is gebaseerd op het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, MaaS *(Mobility as a Service)* en de Personenauto), waarbij gestreefd wordt naar een straatbeeld waar de auto niet dominant is.

LANGZAAM VERKEER

In lijn met het STOMP-principe wordt er in het Eschmarkerveld een fijnmazig netwerk van langzaamverkeersroutes aangelegd. Dit stelsel van voetgangers- en fietsroutes bepaalt in hoge mate het hoogwaardige leefklimaat dat de nieuwe wijk beoogt te bieden. Het moet een veilig, comfortabel en attractief netwerk vormen met goede relaties naar de omgeving. Het overgrote deel van de langzame fietsroutes zal aansluiten op de F35. Deze zal als een rode loper een directe verbinding bieden naar het centrum van Enschede, Glanerbrug en Gronau.

OPENBAAR VERVOER

Qua openbaar vervoer wordt Eschmarkerveld ontsloten met de hoogwaardige ov-verbinding buslijn 3 en via het treinstation De Eschmarke. De bus rijdt over de Gronausestraat en biedt een verbinding naar Glanerbrug en Centraal station Enschede. De treinverbinding rijdt tussen Enschede, Glanerbrug en Gronau. Deze verbinding heeft de potentie om een nieuwe spoorverbinding tussen Zwolle en Münster te worden.

AUTOVERKEER

Eschmarkerveld krijgt twee toegangen, een via de Euregioweg aan de westzijde en een via de Gronausestraat aan de zuidzijde. Deze twee gebiedsontsluitingswegen hebben beiden een directe aansluiting op de Oostweg, die weer een directe verbinding naar stroomweg N35 biedt. In de nieuwe wijk worden de twee toegangen niet met elkaar verbonden. Er komt een knip tussen Dommertweg en Veldzichtweg en een ter hoogte van de verborgen enclave Bosdorp - Over de beek. Dat betekent dat Tuindorp en Bosdorp via de kruising Sleutelweg-Euregioweg worden ontsloten. De buurten Tussen de Singels, Centrale as en Velddorp worden via de kruising Gronausestraat-Esmarkerlaan ontsloten. Het gehele Eschmarkerveld wordt ingericht als 30 km/uur zone. De rotonde bij de Euregioweg zal worden aangepast zodat de fietsers hier een goede aansluiting krijgen op de Dommertweg.

GRIJS RAAMWERK

- ontsluiting buurt
- wijk ontsluitingsweg
- erftoegangsweg (30km)
- spoor
- F35 fietssnelweg
- F35 als fietsstraat
- fietsroutes
- voetgangersroutes
- locatie knip autoverkeer
- opties



C. EEN LANDSCHAPPELIJK GEHEEL VAN VERSCHILLENDE WOONBUURTEN

In het gebied is een aantal verschillende buurten gedefinieerd. De ligging ten opzichte van de aanwezige groenstructuren, de solitaire bomen, de bestaande erven en de nieuw te ontwikkelen centrale beekzone zijn bepalend geweest voor de omvang, begrenzingen en daarmee stedenbouwkundige lay-out van de buurten. Er zijn daarmee kleinere en grotere buurten met een diverse ruimtelijke karakteristiek.

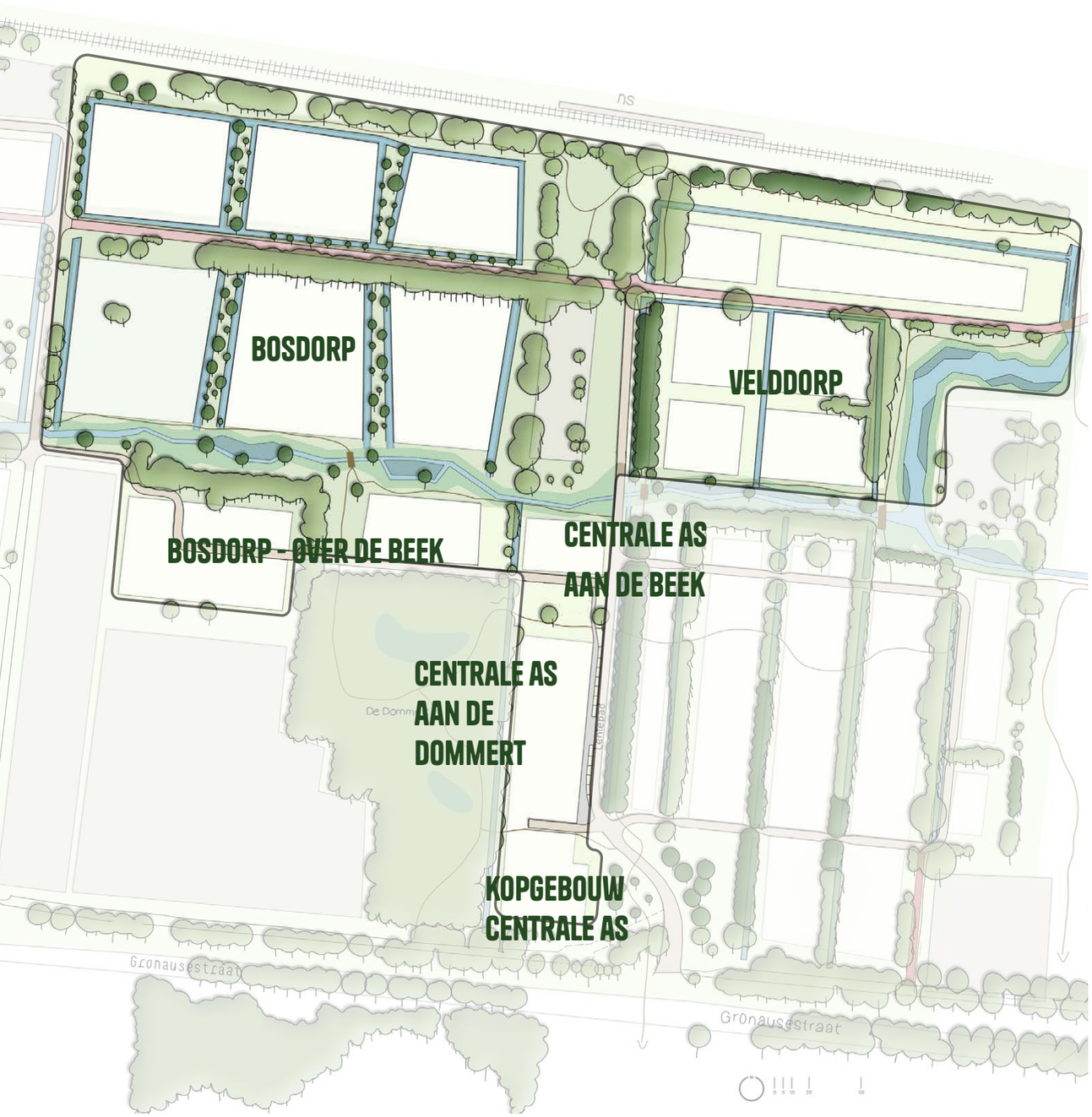
Die ruimtelijke karakteristieken gecombineerd met per buurt enkele specifieke architectonische aspecten (gevelmateriaal, dakvorm, vormgeving van de overgang openbaar-privé) worden aan de hand van 10 sturende principes in deel II verder uitgewerkt. Doel is om karaktervolle buurten te ontwikkelen met elk een eigen identiteit en sfeer, waar het prettig wonen is.

TUINDORP

Aan de westkant ligt de grootste woonbuurt: Tuindorp. Deze buurt zal, in de traditie van de klassieke tuindorpen, het meest traditioneel van opzet zijn. Grote gevarieerde pannendaken, metselwerk en gesloten bouwblokken met duidelijke architectonische samenhang tussen woning en groen. Een enkele centraal gelegen woonstraat ontsluit in een lus de verschillende parkeerveldjes in de buurt. Dat betekent dat de woningen met hun tuin direct aan de verschillende groengebieden liggen, zoals het centrale plantsoen en de beekzone. Die specifieke ligging aan het groen is medebepalend voor de architectuur. De monumentale solitaire bomen die in het gebied aanwezig zijn worden gespaard en verdienen een bijzonder plekje in de stedenbouwkundige lay-out.

TUINDORP - DOLPHIA

Ook de twee ontwikkelveldjes naast het bestaande Dolphia zullen tuinstedelijk van opzet zijn. Hier is de opgave om met nieuw elan de verbinding te leggen tussen het nieuwe en het bestaande. Het buurtcentrum en het centrale plantsoen bieden kansen. Met de ontwikkeling van dit deel zal de inrichting van de openbare ruimte rondom het bestaande Dolphia ook worden opgepakt.



BOSDORP

Bosdorp is de woonbuurt die letterlijk op de keileem gebouwd zal worden. Dit geeft niet alleen specifieke randvoorwaarden aan de bouwwijze, maar ook aan de waterhuishouding. De stedenbouwkundige vorm van de bouwblokken in het bestemmingsplan zorgt voor duidelijke wooneenheden en kleine gemeenschapjes met een gedeeld binnengebied waar geparkeerd wordt. Tussen de woonveldjes is ruimte voor de noodzakelijke ontwateringsgreppels en verlaagd liggende brede wadi's. Deze zullen worden ingeplant met waterminnende boombeplanting. Zij zullen uiteindelijk de naam Bosdorp eer aan doen. Centraal door de buurt loopt de F35, die hier als fietsstraat zal worden ingericht.

BOSDORP - OVER DE BEEK

De twee woonveldjes ten zuiden van de beek liggen als groene parels tussen de beekzone en landgoed de Dommert. De bijzondere enigszins verborgen ligging geeft een uniek woonmilieu. De doorgaande fietsroute van Sleutelweg, Bothastraat loopt via Bosdorp over de Beek, richting de Centrale As verder door naar de ecozone en is dus een belangrijke fietsverbinding in de buurt. Het Bosdorp over de Beek zal geen doorgaande autoroute bevatten.

VELDDORP

Velddorp, gelegen nabij het station, leent zich uitstekend voor voorzieningen, zoals een fysiotherapieruimte, een Huisartsen Onder Een Dak (HOED), maar ook een pakketmuur en/ of een fietsenmaker. Het zijn kleinschalige functies die hier een plek kunnen vinden. Direct naast het station geeft de aanwezige boerderij de ecozone een bijzondere groene setting aan dit deel. De Centrale as met de doorgaande centrale bomenlaan en lommerrijke voetgangersroute verbindt deze buurt met de Gronausestraat. Met de F35 als fietsstraat is deze buurt ook met de fiets goed verbonden met de omgeving.

CENTRALE AS AAN DE DOMMERT

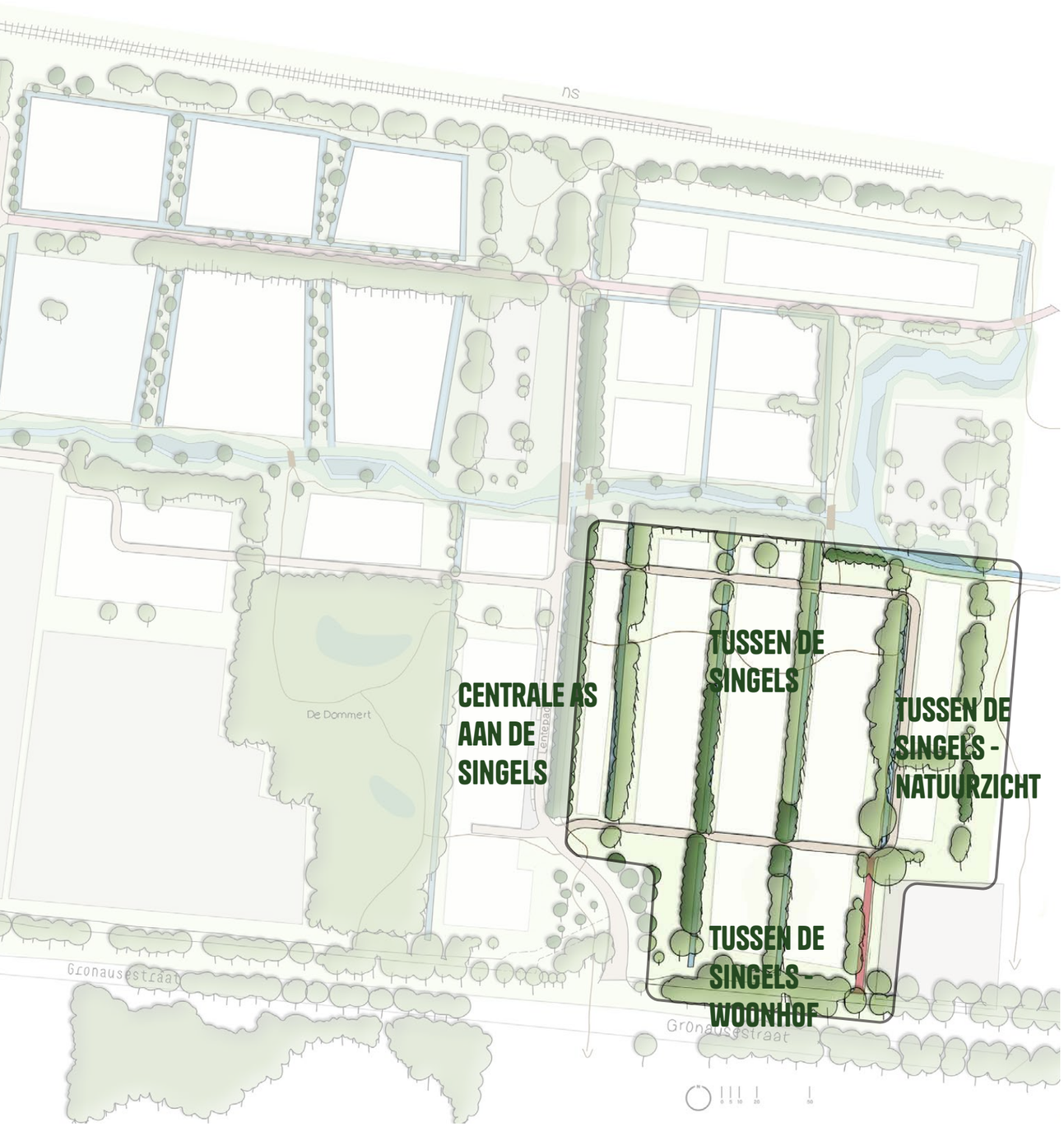
De bebouwing langs de centrale as vormt de stedenbouwkundige begeleiding van de toegangsroute vanuit de Gronausestraat. Het woonveld aan de Dommert heeft met de ligging aan het landgoed een landschappelijke zijde en een meer stedelijke zijde aan de as. De ruimte voor gestapelde bouw (tot 10 meter hoog) binnen het bestemmingsplan geeft hier de mogelijkheid voor een meer stedelijke bebouwingswand.

KOPGEBOUW CENTRALE AS

Op de kop aan de Gronausestraat is ruimte voor gestapelde bouw tot 15 meter hoog. Deze bebouwing aan de centrale groene voorruimte zal de blikvanger moeten zijn als tegenwicht van het aan de overzijde gelegen winkelcentrum.

CENTRALE AS AAN DE BEEK

Het knooppunt van de Centrale As en de beekzone wordt gemarkeerd door een bijzondere gestapelde woonvorm. De ligging aan de beekzone biedt een ultieme kans voor mooie zichtlijnen over de beekzone. Als onderdeel van zowel de bebouwingsreeks aan de Centrale As als aan de reeks van bijzondere bebouwingsvormen langs de beekzone is de plek voor een architectonisch accent.



CENTRALE AS AAN DE SINGELS

Het woonveld van de Centrale As dat grenst aan Tussen de Singels heeft een bijzondere, groene setting met in de voortuin de nieuw aan te planten bomenlaan en in de achtertuin de bestaande bomensingel. Met een eigen ventweg is hier bij uitstek een bijzondere grondgebonden woontypologie te realiseren met overbouwd parkeren en wonen met buitenruimtes verspreid over de verschillende verdiepingen.

TUSSEN DE SINGELS

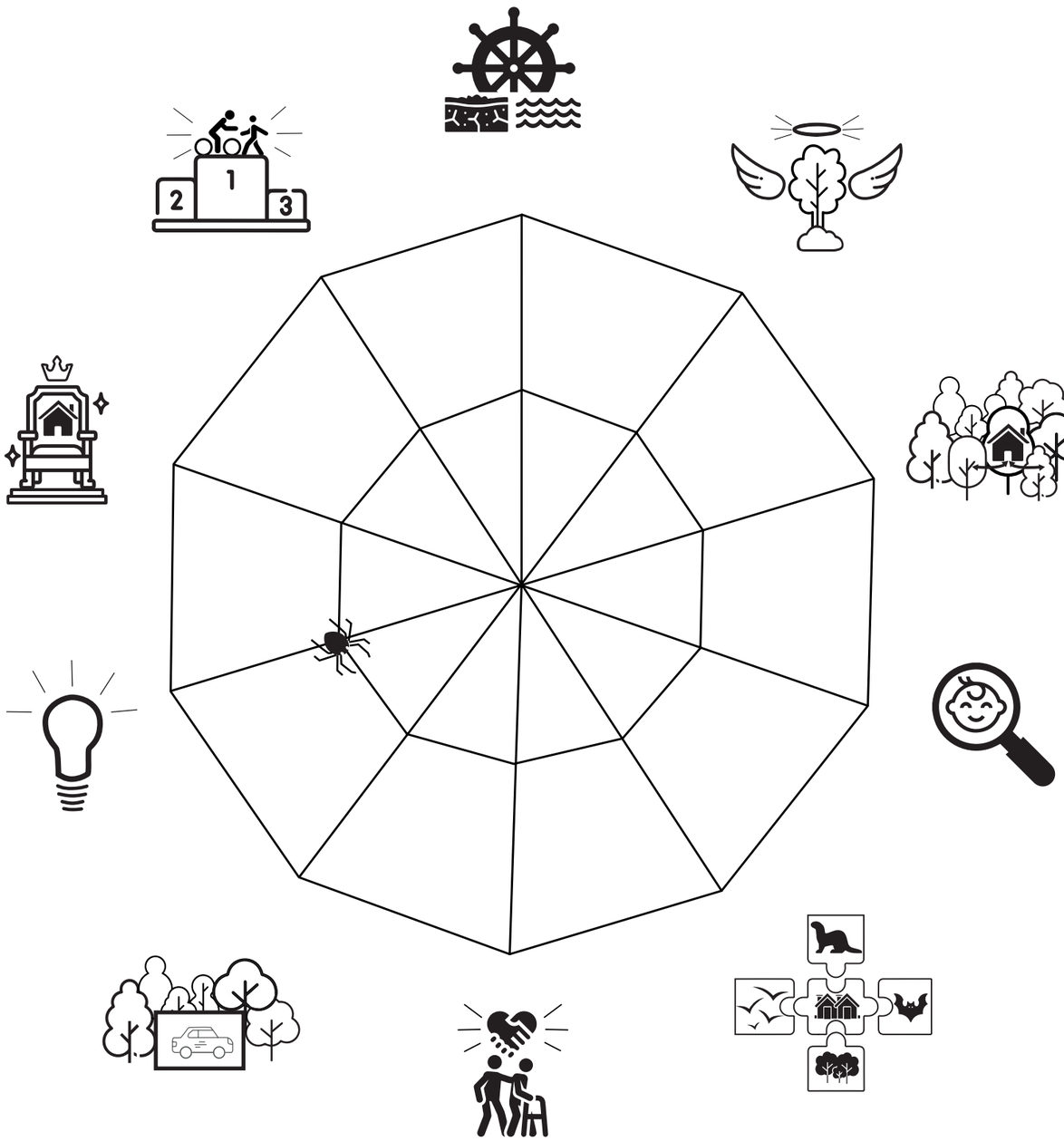
De woonbuurt Tussen de Singels wordt gekenmerkt door de ligging tussen de aanwezige waardevolle boomsingels. Wonen in en tussen het groen in optima forma. Een enkele woonstraat verbindt de verschillende velden. De velden zelf worden autovrij. Op de koppen van de velden komen parkeerplaatsen. Terzijde van de hoofdentree zal met een centrale parkeervoorziening de overige parkeerplaatsen worden opgelost.

TUSSEN DE SINGELS - WOONHOF

Onderdeel van Tussen de Singels is het Woonhof. Gelegen aan de zuidkant is het een veldje waar collectief opdrachtgeverschap bijvoorbeeld ten behoeve van een knarrenhof een plek kan vinden.

TUSSEN DE SINGELS - NATUURZICHT

Aan de oostelijke rand vormt het deelgebied Natuurzicht letterlijk de overgang naar de ecologische verbindingszone aan de oostkant van Eschmarkerveld. Daar kunnen vrije kavels worden ontwikkeld. De aanwezige boomsingels en de lage ligging maakt dat een gemeenschappelijke groene, nattige weide de verschillende woningen zal begrenzen. Hier zijn geen individuele achtertuinen voorzien, maar terrassen aan het weidelandschap. Alle voorzieningen zoals parkeren en begringen worden aan voorzijde van de woningen gesitueerd.



10 sturende principes

D. ONTWIKKELSTRATEGIE

Elke buurt heeft een eigen karakter en biedt daarmee ook eigen ontwikkelmogelijkheden. Zo heeft Tuinwijk een meer traditionele opzet. Hier worden samenhangende bouwblokken voorgesteld die straat- en plantsoenruimtes formeren met een duidelijke hoofdkeuze in een eenduidige kleur en materiaal. Hiermee wordt de gewenste architectonische samenhang versterkt. De buurt Tussen de Singels heeft vanwege de ligging tussen de aanwezige singelbeplanting juist een meer experimentele opzet. De alomtegenwoordigheid van groen en bomen is hier zo sterk dat het karakter van de buurt als geheel minder afhankelijk is van de architectuur, die dan ook meer divers kan zijn.

Er is expliciet gekozen voor een Kwaliteitsplan in plaats van een stedenbouwkundig uitwerkingsplan. Dat geeft de mogelijkheid om gedurende de ontwikkelperiode (zo'n 7 jaar) ruimte te bieden aan nieuwe inzichten, verdiepende uitwerkingen en vooral ook aan de bouwers, ontwikkelaars en initiatiefnemers in het gebied om hun kennis en ervaring toe te voegen aan de plannen.

Het grootste deel van dit kwaliteitsplan is dan ook het tweede deel 'Motiverend', waarin de uitdagingen beschreven zijn zoals die nu zijn geformuleerd en die met de realisatoren verder zullen worden geconcretiseerd.

Gedurende de ontwikkelperiode zullen op verschillende wijze uitgiftes worden voorbereid.

Een belangrijke participant zijn de corporaties die in het gebied de sociale woningen gaan ontwikkelen. De corporaties hebben met de Bouwstroom Oost een meerjarige samenwerking met verschillende bouwbedrijven opgericht. In samenspraak met de Woonplaats en Ons Huis worden plekken in het gebied aangewezen waar het gewenste programma binnen deze bouwstroom kan worden ontwikkeld.

Daarnaast heeft de gemeente haar medewerking aan het Host-City concept toegezegd. Dit heeft als doel betaalbare woningbouw te versnellen mede door fabrieksmatige productie te versnellen. Tot 2028 zullen de (2D-3D) modulaire woningen moeten worden gebouwd. De woonvelden in fase 1 zijn met de ligging tussen het bestaande groen bij uitstek geschikt voor deze bouwvorm.

Gedurende de ontwikkeltijd van ca. 7 jaar zal vanuit de stedenbouwkundige samenhang en de gewenste variatie per fase worden bekeken hoe groot de eenheden moeten zijn die gelijktijdig en in onderlinge samenhang in de markt gezet kunnen worden. Zo lijkt het in Tuindorp, gezien de traditionele samenhang van stedenbouw en architectuur, het meest logisch om grotere eenheden uit te schrijven. Tussen de Singels leent zich daarentegen bij uitstek voor kleinere eenheden (12 tot 24 woningen). In ieder geval zal er een gefaseerde ontwikkeling plaatsvinden van zo'n 100 woningen per jaar.



OP DE SCHOUDER 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.

E. KWALITEITSPROCES

KWALITEITSGESPREKKEN

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 (als gemandateerd lid van welstand), 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.

OMGEVINGSVERGUNNING

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

II.
MOTIVEREND

STURENDE PRINCIPES

ESCH MARKER VELD
NATUURLIJK

DE 10 STURENDE PRINCIPES

WATER EN BODEM ZIJN STUREND

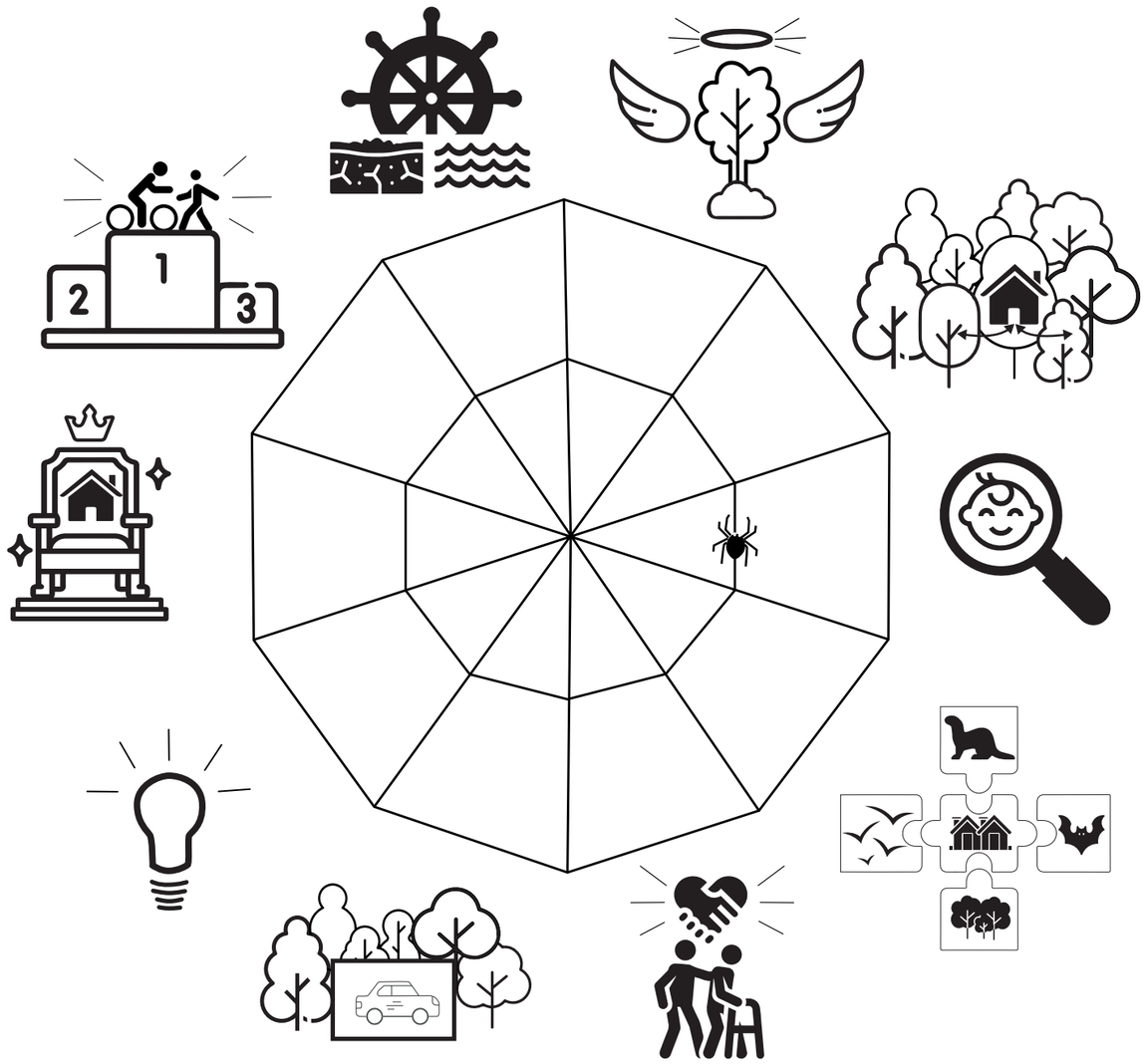
Water en bodem zijn sturend. Het (hemel) watersysteem richt zich op opvangen, bufferen, bergen en vertragen. Keileemlagen in de bodem maken dat er kruipruimteloos gebouwd moet worden. Er wordt waterinclusief gebouwd. Maak voorzieningen voor gebruik van regenwater in en om het huis en circulair watergebruik.

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.



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)

ONTWERP AAN HOOGWAARDIGE ARCHITECTUUR

De architectuur is eenvoudig maar hoogwaardig met veel aandacht voor ondersteunende repeterende elementen zoals tuinschuurtjes, voordeuren, luifels, gedefinieerde overgangen openbaar-prive. Met een verkleuring van west naar oost van baksteen naar hout.

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.

VAN TRADITIONEEL TOT INNOVATIEF

Nieuwe bouwmethodes: circulair, modulair, duurzaam. Ontwikkelende 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.

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.

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 afgeschermde privé tuinen en liever gezamenlijke grote schuur dan privé schuurtjes. De achterom is net zo belangrijk als de voordeur.



1. WATER EN BODEM STUREND

Water en bodem zijn sturend. Infiltratie van water is door de aanwezigheid van een ondoordringbare keileemlaag in de ondergrond nauwelijks mogelijk. Dit maakt dat er gedurende natte perioden een zeer hoge grondwaterstand is. Gedurende hoogwaterperiodes staat het water binnen het gehele plangebied tot aan het maaiveld. Tegelijkertijd zal in droge perioden juist extra snel droogte ontstaan, doordat de keileemlaag zelf nauwelijks water vasthoudt en daardoor de bovenlaag snel uitdroogt.

Het (hemel)water van de woningen zal vanwege diezelfde keileemlaag niet tot nauwelijks in de bodem kunnen worden gebufferd. Om dit water te reguleren is er een centrale beekzone die al het hemelwater verzamelt, buffert en vertraagd afvoert naar de oostelijk gelegen ecologische zone. Van west naar oost loopt het Eschmarkerveld in totaal zo'n 8 meter naar beneden. Het maaiveld bevindt zich in het westen op 48,00 m +NAP en loopt in oostelijke richting af naar ongeveer 40,00 m +NAP. Dit natuurlijke verloop is de basis voor zowel de afwatering van de beek als vertrekpunt voor de hoogteligging van de verschillende woonvelden.

Van belang is dat het hemelwater dat op gebouwen en straten valt in Eschmarkerveld geen overlast veroorzaakt. Door de ondoordringbare laag van de bodem is hier een vergroot risico op. Het afvoeren van het hemelwater naar plekken waar dit water geen overlast veroorzaakt is een eerste doel. Tegelijkertijd is het van belang dat het water vervolgens wordt gebufferd en vertraagd wordt afgevoerd om zo op de lagere delen geen overlast te creëren van afstromend water.

In het openbaar gebied zal daarvoor een netwerk van greppels worden aangelegd die het water vervoeren naar de doorgaande beekzone. Deze beekzone heeft brede oeverzones die bij grote aanvoer vol kunnen lopen en vervolgens vertraagd kunnen afvoeren richting de ecologische zone in het oosten.

Om te voldoen aan de (gemeentelijke) norm van 55 mm buffering per m^2 bebouwd oppervlak zal bij ieder gebouw daarnaast op eigen terrein in ieder geval 20 mm/m^2 verharding moeten worden gebufferd. De overige 35 mm wordt in openbaar gebied opgevangen.

Tegelijkertijd geldt: hoe meer water vertraagd wordt aangesloten op het openbare watersysteem (greppels) des te beter het is. Waterinclusief bouwen, waarbij het grijs water wordt gebruikt in en om het huis is een goede manier om water her te gebruiken. Ook regentonnen dragen hier aan bij.

Kruipruimtes of ondergrondse garages beïnvloeden de waterstromen en kunnen ongewenste ophoping van water veroorzaken. Het devies is dus om kruipruimteloos te bouwen.



2. BESTAANDE BOMEN ZIJN HEILIG

Bestaande bosjes, cultuurhistorisch waardevolle singels en boerenerfbeplanting worden gekoesterd en zijn de basis voor de plannen. Ook vrijstaande bomen met een goede levensverwachting van meer dan 15 jaar moeten worden ingepast. Bestaande bomen dulden geen of slechts geringe grondophoging, tot maximaal 20 cm onder de kroon. Dit is leidend voor het peilenplan en het bouwrijp maken. De kroondiameters zijn leidend voor de afstand tot waar de bebouwing kan komen.

De bestaande groenstructuren staan nu vrij in de ruimte. Bouwen om en nabij de bomen zal altijd van invloed zijn op de kwaliteit van de bomen. In deel III zijn onder ‘Bouwen bij bomen’ een aantal vaste regels opgenomen waarmee de nadelige impact van het bouwen zoveel mogelijk wordt beperkt.

3. VOETGANGER EN FIETSER OP 1

Het Eschmarkerveld heeft met een eigen treinstation (Enschede de Eschmarke), een bushalte direct aan de Gronausestraat en de F35 (fietssnelweg) perfecte verbindingen naar het centrum van Enschede en verder. Genoeg redenen om de voetganger en fietser op 1 te zetten, in lijn met het STOMP-principe (zoals in deel 1 beschreven).

Hiermee is het mogelijk om vanuit de woning altijd een aantrekkelijke voetgangers- en/of fietsverbinding naar voorzieningen in Eschmarkerveld en daarbuiten te maken. Ook kinderen kunnen, zonder eerst een drukke weg over te steken, rechtstreeks naar een groene (speel)plek lopen in plantsoen, bos of bij de beek.



referentie parkeerpockets in het groen ingepast

4. 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. In het omgevingsplan is, ondanks de perfecte openbaar vervoersverbindingen, toch een vrij hoge parkeernorm vastgelegd. Parkeer HUBs of deelautosystemen bieden wellicht mogelijkheden om de parkeerdruk te verminderen.

Ondergrondsparkeren is vanwege de waterhuishouding niet aanbevelenswaardig, nog afgezien van het feit dat het hoge bouw- en beheerkosten zou impliceren en de betaalbaarheid van de woningen nadelig zou beïnvloeden.

Om de geparkeerde auto's op het maaiveld zo goed mogelijk in te passen zijn voor het hele Eschmarkerveld drie basisprincipes van toepassing:

- Clustering van parkeerplaatsen uit het zicht binnen bouwblokken. Liever de auto aan de achtertuin dan de auto in het landschap.
- Geclusterde parkeervelden op korte afstand van de (autovrije) woonveldjes. Liever een stukje lopen dan de auto direct voor het huis.
- Overbouwd parkeren.

Daarnaast is het van belang dat de clusters altijd een groene, klimaatadaptieve uitstraling krijgen. Aanplant van hagen, bomen of -met weinig ruimte- pergola's zijn middelen die ingezet kunnen worden, naast de toepassing van open gras verharding in de vakken. De groene inrichting versterkt de waterinfiltratie, verbetert de foerageer mogelijkheden voor de natuurlijke fauna en voorkomt- niet onbelangrijk- hittestress.



5. BOUW AAN NOABERSCHAP

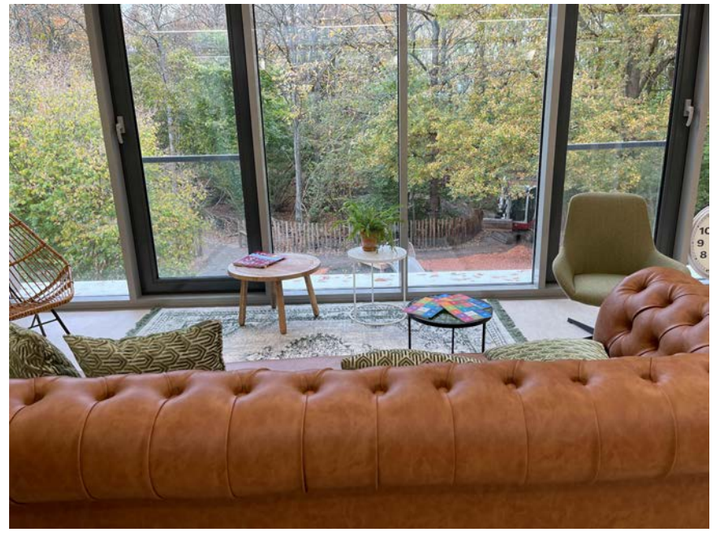
De ambitie is om te bouwen aan gemengde buurten, gericht op noaberschap, collectiviteit en gezamenlijkheid. Kleinschalige stedenbouwkundige eenheden (buurtjes), met eenheid in sfeer en architectuur en gemeenschappelijke voorzieningen (gebouwd en ongebouwd), kunnen daarbij helpen.

Maak liever beperkte privé-buitenruimten direct aan het collectieve landschap in plaats van afgeschermde privé tuinen. Maak liever een gezamenlijke grote schuur in plaats van reeksen individuele schuurtjes. Zoals er ook een gedeelde parkeerplaats komt in plaats van ieders auto voor eigen deur.

In Twente is de zogenaamde achterzijde van een woning als entree misschien nog wel belangrijker dan de officiële voorentree en is de keuken de belangrijkste leefruimte. Noaberschap uit zich niet alleen in gemeenschappelijkheid, maar ook in de interactie met de omgeving en in de zorg voor elkaar met behoud van privacy. De overgang tussen openbaar en privé is de plek waar die interactie plaatsvindt. De uitdaging is om met behulp van architectonische en groene middelen tegelijkertijd privacy en geborgenheid te waarborgen alsook zicht op de omgeving te bieden.

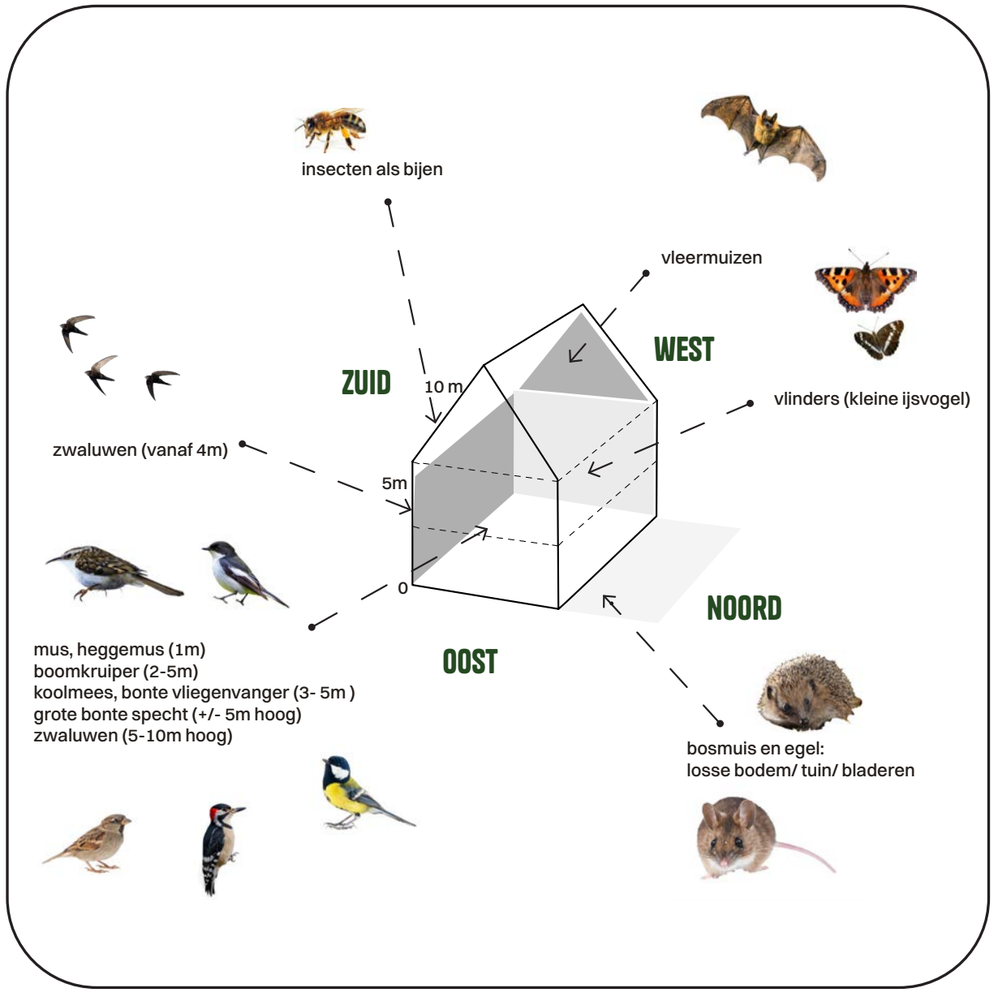


Kerckebosch Zeist
Mjx architecten



6. WONEN IN EN AAN HET LANDSCHAP

Wonen in en aan het landschap is het adagium. Woningen richten zich op de bijzondere groenelementen: singels, beekzone, bosjes. Vanuit de woning kun je direct het groen in lopen. Groen domineert aan de buitenzijde van een woningenblok, schuurtjes en auto's (voorzover niet geclusterd of op afstand) staan aan de binnenzijde. Er is, behalve bij zijgevels, altijd een overgangszone tussen de woning en het landschap. De overgang is minimaal gedefinieerd door hoogteverschil of materiaalverschil. Als er meer ruimte is kunnen hagen of heesters worden gebruikt. Maar in alle gevallen wordt de overgang tussen woning en landschap ruimtelijk gemarkeerd door bouwkundige elementen aan de woning, zoals veranda's, loggia's, pergola's of penanten. Dit geeft privacy en beschutting en voorkomt de wens naar hoge schuttingen. Daarmee blijft het (door)zicht vanuit de woning en tuin naar het landschap intact. (Zie ook principe 4, noaberschap). Elk buurtje heeft een eigen range aan mogelijkheden.



NESTPLEKKEN ROND DE WONING



7. NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Vanzelfsprekend wordt in het gebied natuurinclusief gebouwd. Op Eschmarkerveld is bijzondere fauna aangetroffen. De natuurinclusieve voorzieningen in en aan de woning kunnen ondersteunend zijn aan veel van deze aanwezige soorten, zoals vleermuizen, bos- en tuinvogels (onder meer de bonte vliegenvanger, gekraagde roodstaart en spreeuw).

Elke soort heeft zijn eigen randvoorwaarden ten aanzien van de positie van nestgelegenheid ten opzichte van zon, schaduw, wind, aanvliegroutes en hoogte. Vandaar:

- Aan de noord-oostgevels nestvoorzieningen voor tuin- en bosvogels;
- Aan de zuidgevels nestgelegenheden voor insecten;
- Aan de westgevels voorzieningen voor vleermuizen.

Niet alleen nestgelegenheid is van belang, maar er zijn ook passende foerageerplekken nodig en er moet voldoende voedsel beschikbaar zijn. Door de bestaande singel- en waterstructuren te handhaven wordt de habitat voor deze dieren toch, ondanks de nieuwbouw, goeddeels in standgehouden. Vandaar:

- Foerageermogelijkheden in de omgeving zoals gemengde hagen met meidoorn of groene daken, groene gevels met gevarieerde (klim) beplanting (nectar, bloem, vrucht).
- Kleine doorgangen bieden ruimte voor bosmuizen en egels om te bewegen.
- Plekken met bladafval of takken(rillen) bieden bescherming.

Als laatste is er nog aandacht voor lichtkleur en lichtintensiteit. Door de lichtbronnen zoveel mogelijk aan de woningen te koppelen (bij voordeuren, tegen gevels) kunnen delen in het openbaar gebied donker blijven. Door de lichtkleuren af te stemmen op de aanwezige vleermuispopulatie zal deze geen lichthinder ondervinden bij de nachtelijke vliegrondjes.

modulaire appartementen bouw
Silvolde_Barli// Mix Architecten

8. VAN TRADITIONEEL TOT INNOVATIEF

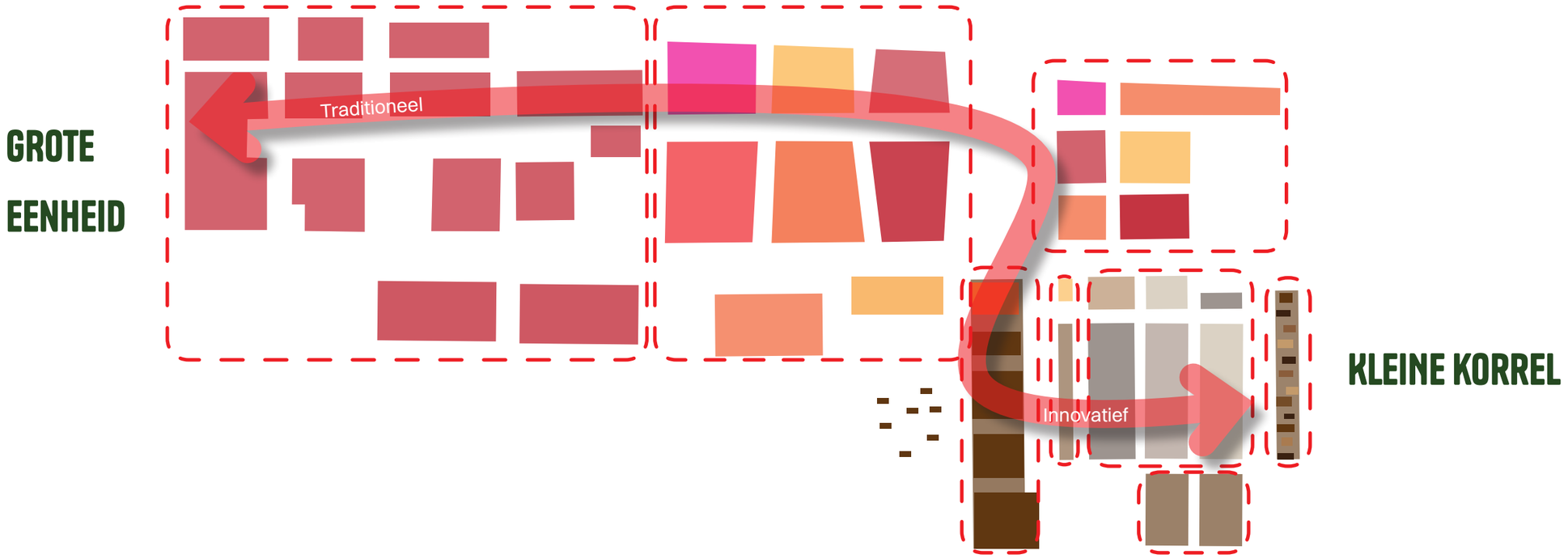
Tuindorp kent in de traditie van de tuindorpen een traditionele stedenbouwkundige opzet met gesloten bouwblokken met markante hoeken en bijzondere bouwvormen op de zichtlijnen. Het uit zich in een sterke samenhang tussen architectuur en stedelijke ruimten van straten en plantsoenen. Gevarieerde beeldbepalende dakvlakken en repeterende architectonische elementen als erkers, dakkapellen, voordeuren bepalen het samenhangende architectonisch beeld. Traditionele bouw is hier mogelijk.

Bosdorp bestaat uit acht woonhofjes met elk een eigen architectonische expressie. Door de specifieke stedenbouwkundige outline van de hofjes ontstaat samenhang. Hier worden innovatieve oplossingen voor de gezamenlijke parkeerhoven gevraagd.

In Velddorp bepalen de stedenbouwkundige bouwblokken de samenhang, daarbinnen is architectonische variatie mogelijk. Innovatieve oplossingen voor (gezamenlijk) parkeren en de aanwezige geluidsproblematiek worden gevraagd.

In het zuidoosten van Eschmarkerveld worden de eenheden kleiner en losser van opzet. Hier zijn innovatieve oplossingen voor duurzaamheid, circulariteit, modulair bouwen gewenst. Langs de Centrale as bepalen rooilijnen de stedelijke configuratie. De geluidsbelasting vanuit de Gronausestraat vraagt om specifieke oplossingen. Bij Tussen de Singels is het landschap dominant. Innovatieve vormen van industriële bouw zijn hier gevraagd. Deze woningen zullen als het ware direct in het landschap worden geplant.

Natuurzicht wordt het meest innovatief op het gebied van biobased, duurzaam bouwen. Circulariteit en modulair zijn aspecten die daarbij een rol spelen.



Circulair, modulair, duurzaam, biobased en wat al niet. Ontwikkelende partijen worden uitgenodigd om op het gebied van bouwmethodes, materiaalgebruik en duurzaamheid de meest innovatieve methodes in te zetten. Ook waterinclusief bouwen (zie principe 1) en innovatieve woningtypologieën om het noaberschap (zie principe 4) te versterken worden gewaardeerd en aangemoedigd. Van west naar oost, van Tuindorp naar Tussen de Singels-Natuurzicht zal er steeds meer ruimte zijn/worden gegeven aan innovatieve bouwmethodes en vormen.

Tussen de Singels is bij uitstek de buurt waar industrieel gebouwd kan worden. Bouwen in de fabriek en op locatie monteren. Hiermee wordt aangesloten bij de doelstellingen van Host-City. En omdat dit type woningen veelal in hout(skelet)bouw wordt uitgevoerd, past dit ook binnen de doelstellingen van dit gebied om zoveel mogelijk biobased te bouwen.

Ook voor de corporaties biedt dit mogelijkheden om woningtypes te kiezen die binnen de bouwstroom vallen. Er zijn verscheidene voorbeelden van woningtypen die perfect binnen de kwaliteitsregels van het gebied Tussen de Singels passen. Bijvoorbeeld woningen waar houten gevels en platte of licht hellende daken zijn toegepast. De overgang openbaar-privé en de positie en uitwerking van schuurtjes of de gedeelde schuur, zijn punten die in de uitwerking aandacht vragen.



Vaneker, Enschede
Architecture Art

9. EENVOUDIGE MAAR HOOGWAARDIGE ARCHITECTUUR

De architectuur is eenvoudig, maar hoogwaardig met altijd aandacht voor ondersteunende elementen in de aansluiting op het openbaar gebied. De samenhang en eigen identiteit van de verschillende buurten wordt ondersteund door samenhang in het materiaalgebruik en het type dakvorm.

Met name de vormgeving van de woning, het binnenkomen ‘voor’ en ‘achter’, de lichtinval, de situering van de raampartijen zodat er zicht is op de omgeving en tegelijkertijd het waarborgen van de privacy, vormen de kern van de architectonische ontwerpopgave waar de expertise van architecten wordt gevraagd.

Op een paar plekken wordt extra locatiegebonden architectonische kwaliteit gevraagd, zoals aan de entrees van de wijk, op markante hoekpunten in Tuindorp en aan de Centrale as. Het zijn plekken waar de gewenste uiterlijke verschijningsvorm de ontwerpinzet van een gerenommeerde architect verdient. In grote lijn over de hele wijk bezien verandert het dominante bouwmateriaal van west naar oost van baksteen naar volledig hout/biobased. Eveneens van west naar oost maakt de toepassing van dakvormen als mansardekappen en zadeldaken plaats voor platte daken en flauwe shed- of zaagtanddaken. Dit eenvoudige eenduidige principe zorgt voor samenhang en coherentie in de buurten en waarborgt tegelijkertijd variatie op Eschmarkerveld.



Voorbeeld modulair gebouwde woningen in Silvolde door Barli (Mix architecten).



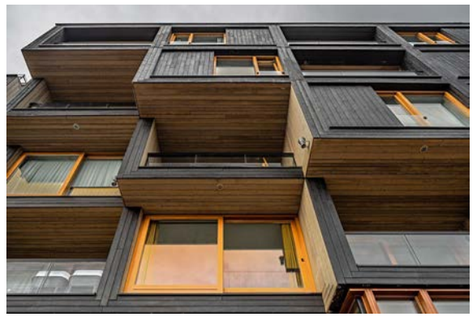
Voorbeeld industrieel bouwen rug aan rug woningen biobased Terborg
(14 2-pers woningen 56m2)

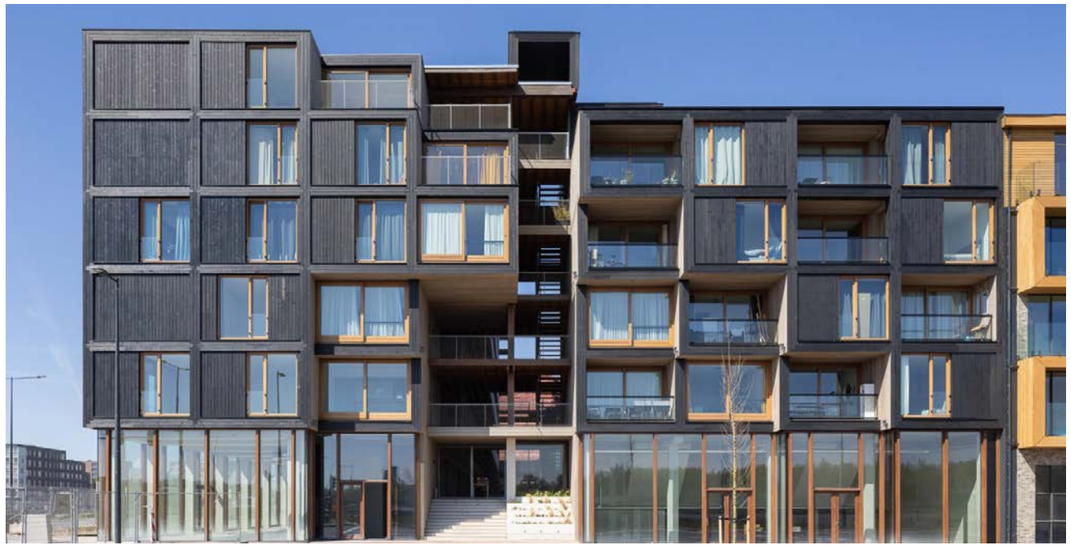
INDUSTRIEEL BOUWEN

Tussen de Singels is bij uitstek een plek waar industrieel gebouwd kan worden. Bouwen in de fabriek en op locatie monteren. De woningen worden veelal in hout(skelet)bouw uitgevoerd. Dit past binnen de doelstellingen van dit gebied om zoveel mogelijk biobased te bouwen. Het past ook goed bij de doelstellingen van de corporaties om woningtypes te kiezen die binnen de bouwstroom vallen. Er zijn verscheidene voorbeelden van woontypen die binnen de kwaliteitsregels van het gebied tussen de Singels passen. Zoals de toepassing van houten gevels met een plat of met lichte dakhelling afgedekt (hier geen mansardedakvormen). Overgang openbaar privé en posities en uitwerking schuurtjes zijn punten die in de uitwerking aandacht vragen.

Barli Base Level IJburg amsterdam, RAU architecten









10. WIE HET KLEINE NIET EERT.....

Ten slotte een aantal principes die vaak worden vergeten (of over het hoofd gezien) maar die wel beeldbepalend zijn voor de uiterlijke verschijningsvorm, en daarmee voor de ruimtelijke kwaliteit, van de woonomgeving.

Zwarte zonnepanelen op rode pannendaken detoneren. Zorg dat de zonnepanelen hetzij zo geplaatst worden dat ze vanuit het landschap niet zichtbaar zijn hetzij niet detoneren.

De traditionele tuindorpen kennen veelal bijzondere repeterende details in het metselwerk en van de goten. Gezien het belang van de dakvlakken zijn de goot- en hemelwaterafvoerdetails van groot belang. Ook is er vaak bijzondere aandacht voor het ontwerp van de voordeuren.

Niet alleen in het meer traditionele Tuindorp, maar in alle buurten kan de architectuur meer vriendelijk en toegankelijk ogen door aan de gevelarchitectuur reliëf toe te voegen. Dit kan door detaillering in het metselwerk, de toepassing van neggen of het gebruik van planken in plaats van plaatmateriaal, om maar enkele middelen te noemen. Zulke architectonische details maken de directe woonomgeving voor de bewoners aangenaam en zorgen ervoor dat een woning niet afstandelijk oogt.

Vooral een plat dak vraagt om een goede dakrandbeëindiging, want dat is beeldbepalend. In architectonische zin is een kraal geen beëindiging.

Door eerlijke materialen toe te passen (je ziet wat het is) met duurzame eigenschappen en aardse, terughoudende kleuren ontstaat een wijk waar niet de architectuur maar de natuur de aandacht trekt.

Bij gestapelde bouw is het van belang dat de hoofdentree gastvrij en royaal is, het fietsparkeren goed toegankelijk en het parkeren goed en groen ingepast. Bij een galerijontsluiting is de route naar de woning vriendelijk en zeker niet anoniem.

Balkons zijn niet alleen gericht op nuttige buitenruimte maar behouden ook altijd zicht op het omliggende landschap en de directe woonomgeving: openheid versus omslotenheid.

Binnen Eschmarkerveld zullen voor de grondgebonden woningen rolcontainers worden geleverd. Anno 2025 zijn dat vier verschillende containers. Om te voorkomen dat de rijen containers het straatbeeld gaan bepalen wordt gevraagd hier bouwkundige oplossingen voor mee te ontwerpen.

Met het gasloos bouwen zijn warmtepompen niet meer weg te denken. Zorg dat de warmtepompen omhuld of overbouwd als ontwerpopgave zijn meegenomen.

III.
RUIMTELIJKE OPGAVE PER BUURT

ESCH MARKER VELD
NATUURLIJK

TUINDORP

CENTRALE AS AAN DE DE BEEK

CENTRALE AS AAN DE DOMMERT

TUINDORP - DOLPHIA

CENTRALE AS AAN DE SINGELS

BOSDORP

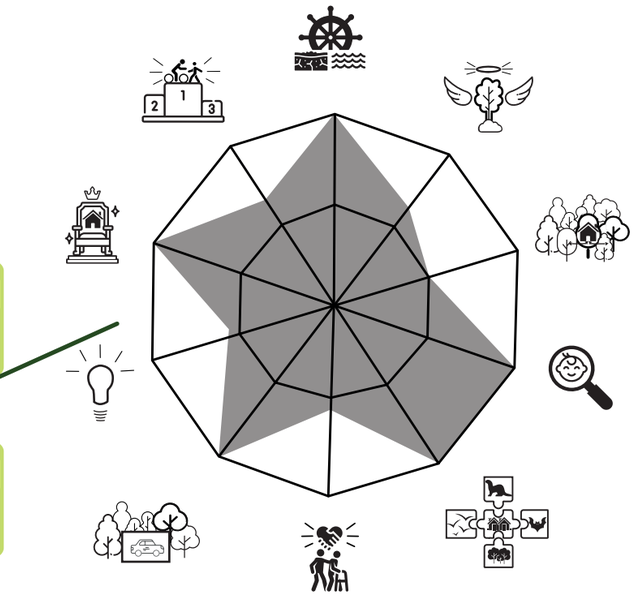
TUSSEN DE SINGELS

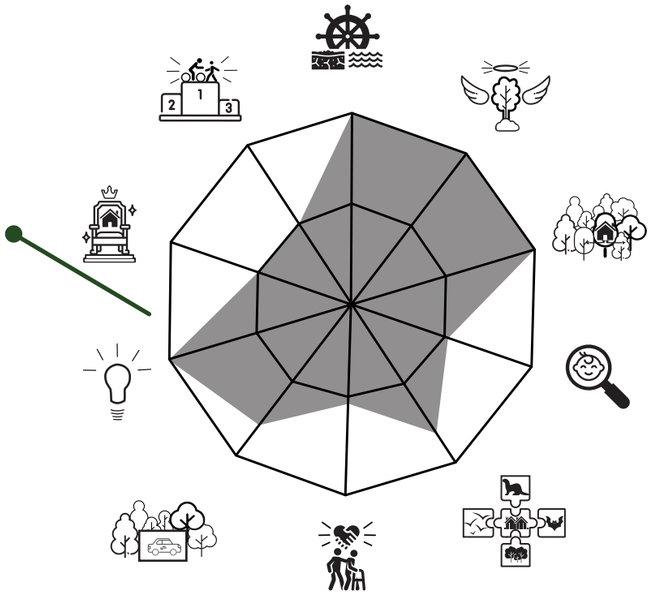
BOSDORP - OVER DE BEEK

TUSSEN DE SINGELS - WOONHOF

VELDDORP

TUSSEN DE SINGELS - NATUURZICHT







ONTWERP ALS GESAMTKUNSTWERK

Voor iedere buurt wordt een integrale benadering van architectuur, stedenbouw en landschap verwacht, een ontwerp als Gesamtkunstwerk. Cruciaal daarbij is dat partijen respectvol met elkaar samenwerken vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden: gemeente, ontwikkelende partijen en architecten.

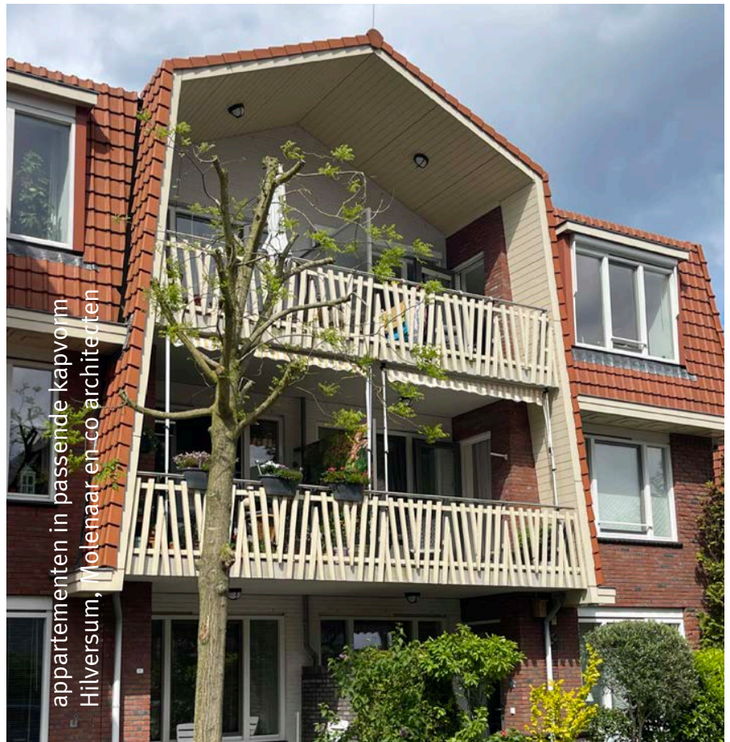
Het openbare ruimte casco met de essentiële waterstructuur, de te behouden groenelementen, de hoofdontsluiting en het kabels- en leidingentracé zijn uitgangspunt. Het omgevingsplan en de 10 sturende principes vormen het inhoudelijke vertrekpunt voor uitvragen en kaveluitgiftes. De 10 sturende principes geven de richtlijnen voor heel Eschmarkerveld, maar zullen niet voor elke plek even zwaar wegen. Per buurt wordt hierna uiteengezet op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de ambities met referentiebeelden ter inspiratie en worden accenten gelegd.



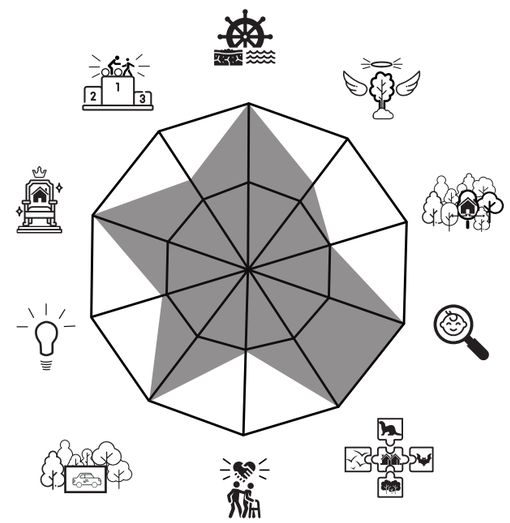
Tuindorpkarakter in overgang openbaar privé



markante hoekbebouwing
Nijkerk



appartementen in passende kapvorm
Hilversum, Molenaar en co architecten



TUINDORP EN TUINDORP - DOLPHIA

In de traditie van de tuindorpen kennen Tuindorp en Tuindorp-Dolphia een kleinschalige, gevarieerde stedenbouwkundige opzet met een herkenbare architectonische samenhang voor de hele buurt. Uitgangspunt zijn de toepassing van rode pannendaken. De architectonische eenheid wordt bepaald door de toepassing van dominante kapvormen, die veelal doorzakken tot op eerste verdieping. De gesloten bouwbloktypologie wordt versterkt door op markante zichtlijnen en hoeken architectonische accenten te plaatsen. Verspringende gevels, de accentuering van entreeportalen en het aanbrengen van penanten en/of pergola's geven in combinatie met de laag doorzakkende dakvlakken de buurt, ondanks de twee lagen met kap, een kleinschalig, vriendelijk uiterlijk, passend bij het tuindorpkarakter. De buurt heeft weliswaar traditionele voor- en achtertuinen, maar vanuit de woning blijft er zicht en verbinding met de openbare ruimtes. In de traditie van de tuindorpen vormen bebouwing en buitenruimte (groen, tuin en erfafscheidingen) een doordachte eenheid. De overgangen tussen privé en openbaar zijn daarin van belang. De voortuinen, met lage tuinmuurtjes of lage groene hagen, dragen bij aan de uitstraling van de wijk. Doorgaande zijtuinen aan de openbare weg worden zoveel mogelijk voorkomen. De erfafscheidingen bij zij-, voor- en achtertuinen zijn in samenhang met de architectuur ontworpen.

Bij plaatsing van traditionele privéschuurtjes worden deze groen ingepast en ingepakt en zoveel mogelijk bouwkundig gerelateerd aan de erfafscheidingen.

SAMENHANG

- Baksteen gevelmateriaal en rode keramische pannendaken.

OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

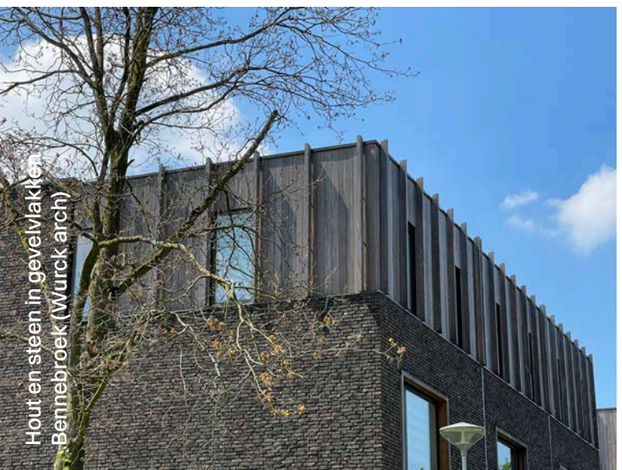
- Voorzijde bouwblok: verspringende gevels, accentuering entreeportalen, gebruik penanten,pergola's gecombineerd met tuinmuurtjes of hagen.
- Binnenzijde bouwblok open begroeide schuttingen of hagen en pergola's als bindend element.

OPGAVE

- Samenhangend tuindorpkarakter met bijzondere aandacht voor het architectonische (dak)detail.



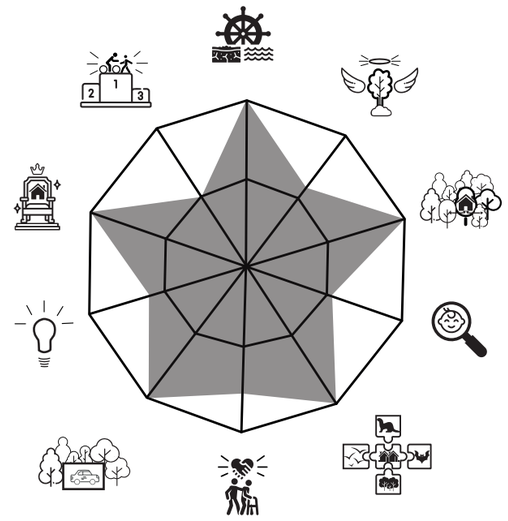
prive ruimtes aan landschap
Zeist, Kerckebos
(Mix architecten)



Hout en steen in gevelvlakken
Bennebroek (Wurck arch)



Integraal ontwerp schuurtjes, hek, pergola
De Krijgsman, Muiden



BOSDORP EN BOSDORP - OVER DE BEEK

Bosdorp is de woonbuurt die letterlijk op de keileem gebouwd zal worden. Bouwwijze en waterhuishouding worden daardoor bepaald. Binnen het landschappelijk casco van de met bomen beplante wadi's en ontwateringsgreppels zijn een achttal bouweenheden te onderscheiden. Binnen het samenhangend gegeven van platte daken met gevels in steen- en houtvlakken, mag elke bouweenheid een eigen architectonisch beeld en expressie krijgen. Bij voorkeur wordt dan ook iedere bouweenheid door een andere architect ontworpen.

De specifieke woonkwaliteit met de ligging aan het natte boslandschap moet worden uitgenut. Loggia's en veranda's zijn bij uitstek middelen om de overgang tussen woning en boszone te definiëren. Aan de binnenzijde van de wooneenheden zal een prettige, gastvrije overgang tussen openbaar en privé de belangrijkste ontwerpopgave zijn. De ruimte binnen de bouwvelden is beperkt, dus er moet slim worden omgegaan met de beschikbare ruimte. Door bijvoorbeeld een gezamenlijke berging toe te passen in plaats van individuele schuurtjes kan ruimte worden gewonnen en kan de gezamenlijkheid van de hof worden vergroot. Het parkeren zal binnen de bouwvelden moeten worden opgelost. Wellicht kan de gemeenschappelijkheid van het binnengebied nog verder worden vergroot. Door bijvoorbeeld een gezamenlijke entree te introduceren kan de hof wellicht een meer semi-openbaar karakter krijgen. Bosdorp over de Beek heeft een iets verborgener setting maar doet mee qua architectonische expressie en in de stedenbouwkundige opzet.

SAMENHANG

- Gecombineerd hout en steen als gevelmateriaal in vlakken.

OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

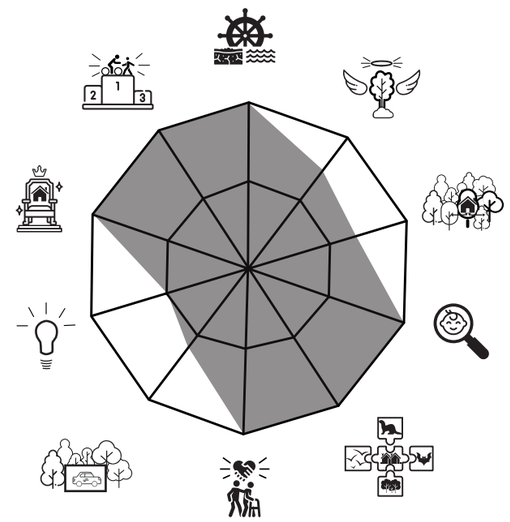
- Buitenzijde: heldere, gebouwde overgang als onderdeel van de architectuur (door middel van veranda's, loggia's en terraszones).
- Binnenzijde: graduele overgang tussen openbaar, semi-openbaar en privé.

OPGAVE

- Bouwen op de keileem met speciale aandacht voor het wonen in/aan het landschap. Ook het ontwerpen van een prettige binnenhof waar fiets- en autoparkeren, de bergingen zo worden ingepast dat er een gemeenschappelijke binnenruimte ontstaat met groene kwaliteiten.



Krijgsman Muiden
M3H architecten



VELDDORP

Velddorp telt zes woonvelden, vier ervan vormen een kwadrant, de andere twee liggen tussen het spoor en het fietspad. Weliswaar zijn dat twee aparte ruimtelijke opgaves, ten noorden en ten zuiden van de fietsstraat, maar ze zijn met name door de parkeeropgave met elkaar verweven.

Het kwadrant van woonvelden vormt een stedenbouwkundig ensemble rondom een doorwaadbaar assenkruis. Het openbaar gebied rondom verschilt per zijde. Aan de westzijde bevindt zich de Centrale As, die hier als het ware voorsorteert op de meer stedelijke plek bij het station. Aan de oost- en zuidzijde is het kwadrant prachtig gelegen aan de beekzone, die hier extra de ruimte krijgt om het regenwater te bufferen. Aan de noordzijde loopt de fietsstraat, die op dit stukje ook gebruikt wordt voor de auto-ontsluiting van alle zes de woonvelden. Elk veldje binnen het kwadrant mag een eigen architectonische expressie hebben gericht en geënt op de specifieke omstandigheden in die verschillende randen.

De woonvelden in het kwadrant zijn relatief klein in oppervlak, waardoor er weinig ruimte is voor een interne parkeeroplossing. Aan de buitenkant van de velden biedt de ligging aan de Centrale As en aan de beekzone uitzonderlijke kwaliteiten die door parkeren negatief zou worden beïnvloed.

Daarom is gedacht om een integrale parkeeroplossing voor geheel Velddorp te realiseren in een zone langs het spoor. Die zone maakt tegelijkertijd dat er een iets grotere afstand is van de twee nieuwe bouwvelden tot aan het spoor en de industrie aan de noordzijde van het spoor. Desondanks zijn voor de noordzijde van de bebouwing op die twee bouwvelden alsnog geluidwerende maatregelen nodig.

De noordzijden van de twee velden bij het spoor alsook de westzijden van de blokken langs de Centrale as bieden bij uitstek geschikte plekken voor voorzieningen en publieksruimten, zoals een fysiotherapieruimte of een Huisartsen Onder Een Dak (HOED). Dat vereist een gastvrije en goed toegankelijke plint, met een hogere begane grondhoogte.



Bennebroek
Wurck

SAMENHANG

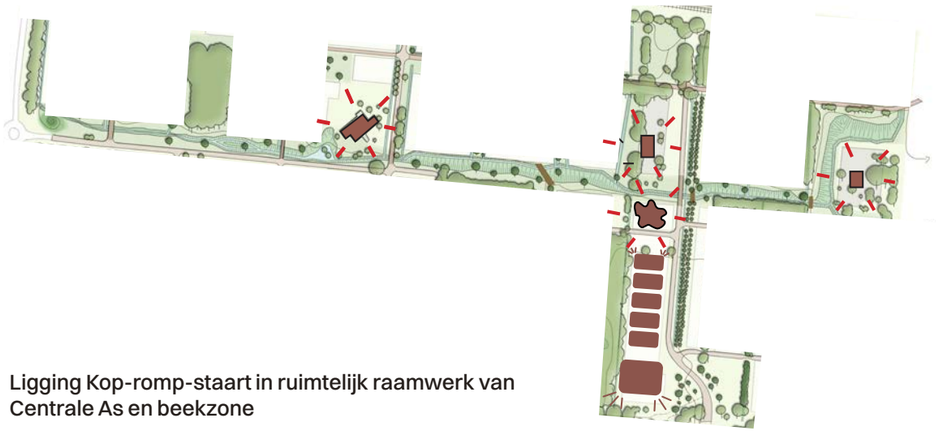
- Houten gevelmateriaal evt. met stenen toevoegingen.

OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

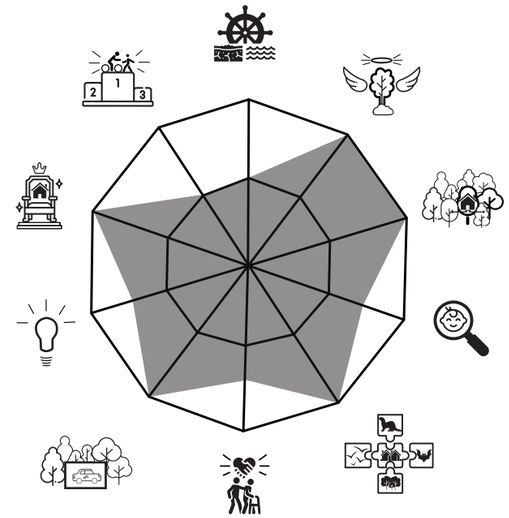
- Aan de buitenzijde van het kwadrant aan Centrale As en aan fiets/ ontsluitingsroute (noord en west) komt een bouwkundige overgang in een stoepenzone. Aan de beekzijde (oost en zuid) is juist meer landschappelijke/ tuinige
  overgang gewenst.
- Binnen het assenkruis is plek voor logistiek, entrees, fietsenplekken en bergingen, zodat de buitenranden zo levendig mogelijk kunnen blijven.
- Hogere begane grondhoogte om verschillende functies te faciliteren.

OPGAVE

- In een dorpse omgeving gemengde functies inpassen met een gastvrije plint en wooneenheden daarboven. Het geheel van woningen boven voorzieningen en grondgebonden woningen vatten in een stedenbouwkundig ensemble.
- Geluid van industriegebied vraagt om specifieke gebouwtypologie.
- Integrale parkeeroplossing voor geheel Velddorp. Wellicht ook een HUB-functie voor groter deel van Eschmarkerveld.



Ligging Kop-romp-staart in ruimtelijk raamwerk van Centrale As en beekzone





expressief alzijdig bouwvolume
Bergen (beeld Brein architecten)



Doorzicht naar landschap via centrale groene ontvangstruimte Bosrijk Eindhoven (GAAGA arch)



inpassing in landschap
Rotterdam, (beeld Mix architecten)

DE CENTRALE AS AAN DE BEEK

De bebouwing langs de Centrale As onderscheidt zich in een kop aan de Gronausestraat, met gestapelde bouw tot 15 m hoog, een staart Aan de Beek en een ritme van rompdelen Aan de Dommert. Elk onderdeel vormt een eigen architectonische eenheid en wordt specifiek op de locatie ontworpen.

Voor Aan de Beek wordt een sculpturaal architectonisch object gevraagd die de bijzondere ligging aan de Centrale As en de landschappelijke beekzone volledig uitnut. Als punt in beide reeksen moet het de bebouwing langs de as beëindigen en tegelijk de positie aan de beekzone bevestigen. Dit vraagt om een eigenzinnig architectonisch hoogstaand zelfstandig object. De kleine kavel vraagt om een ingepast, overbouwde parkeeroplossing.

SAMENHANG

- Houten/bamboe gevelmateriaal.

OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

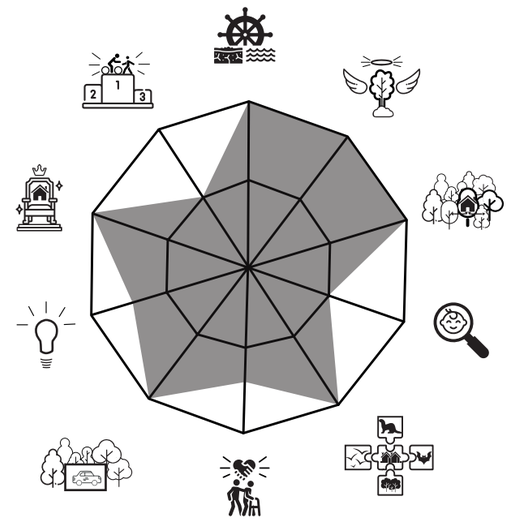
- Balkons, loggia's.

OPGAVE

- Een bijzonder, architectonisch hoogstaand, alzijdig gebouw.
- gebouwde landschappelijk ingepaste parkeeroplossing



Stockholm
BIG architects



DE CENTRALE AS AAN DE DOMMERT

De bebouwing langs de Centrale as vormt de stedenbouwkundige begeleiding van een van de toegangsroutes van de buurt. De bebouwing tussen deze entreeroute en het landgoed de Dommert heeft respectievelijk een meer stedelijke en een meer landschappelijke uitstraling. De landschappelijke ligging wordt bepaald door de rugdekking van het landgoed de Dommert en de centrale as met de doorgaande strakke bomenlaan als ruimtelijke eenheid.

De samenhang wordt gevormd door toepassing van houten gevelmateriaal en platte daken. De gevels hebben tussenschaal en diepte door de gevarieerde toepassing van buitenruimtes, loggia's, balkons en eventueel korte galerijen. Het parkeren wordt in clusters opgenomen en groen ingepast. In de gehele zone is ruimte om gestapeld te bouwen. De hoeveelheid in te passen woningen wordt beperkt door de ruimtelijk in te passen parkeerplaatsen. Want ook hier gaat optimaal wonen in en aan het landschap boven het oplossen van parkeeraantallen.

SAMENHANG

- Houten/bamboe gevelmateriaal.

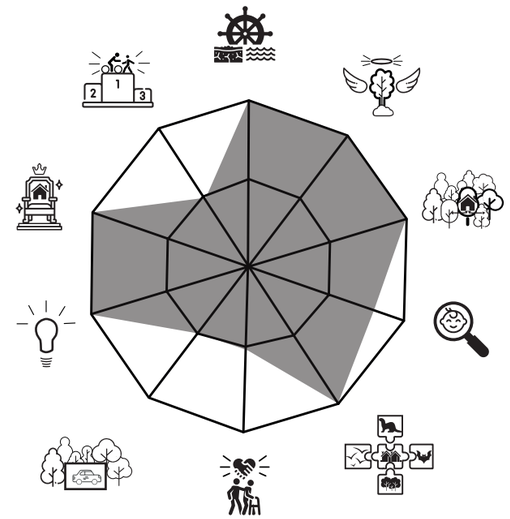
OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

- Dommertzijde: verhoogde vlonders, loggia's, veranda's, balkons.
- Centrale As zijde: bouwkundige overgangszone.

OPGAVE

- Ontwikkelen van gevarieerde, gestapelde woningtypologieën met goede buitenruimtes die de ligging aan zowel de Dommert als de Centrale As uitnut.
- Architectonische kwaliteit met gevelplastiek binnen de industriële bouwmethodiek.

Rasu Namai Vilnius, Litouwen
Paleko architects
foto: Paleko architects



CENTRALE AS AAN DE SINGELS

De ligging tussen de nieuw te ontwikkelen bomenlaan van de Centrale As en de bestaande waardevolle boomsingel geven de woningen tweezijdig een groene lommerrijke omgeving. De smalle kavelbreedte maakt de architectonische ontwerpopgave interessant.

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

SAMENHANG

- Houten/bamboe gevelmateriaal.

OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

- Singelzijde: verhoogde vlonders, loggia's.
- Laanzijde: stoepenzone; overbouwde zichtbare parkeerplaatsen (geen garages).

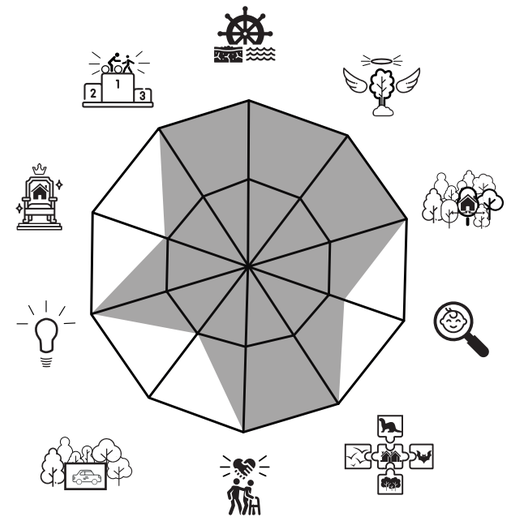
OPGAVE

- Bijzondere woningtypes met overbouwd parkeren en terrassen/ buitenruimtes op verschillende verdiepingen.



Parkeren onder bouwvolume

Krijgsman Mijden, Faro architecten



TUSSEN DE SINGELS

Landschappelijk wonen in optima forma. De toepassing van houten gevelmaterialen en asymmetrische dakhellingen (sheddaken) geeft samenhang in de buurt. Industriële bouw, als onderdeel van de bouwstroom en Host City, is uitgangspunt. Binnen deze 2D- en 3D-bouwsystemen wordt gezocht naar heldere architectonische bouwvolumes met voldoende reliëf voor een aaibare, zachte, vriendelijke uitstraling. Korte woonrijtjes met veranda- en/of pergolaconstructies staan los in het landschap. De achterkant is dus ook de voorkant. De woningen hebben daarmee tweezijdig zicht op het landschap. Eventuele privé schuurtjes mogen dit zicht zeker niet belemmeren. Ruimten gekoppeld aan de gevel of innovatieve opbergvormen zoals lage tuinkasten, dat zijn oplossingen die het zicht behouden en toch ruimte bieden voor de berging van fietsen en rolcontainers. Parkeren is in dit gebied op afstand en gedeeld.

SAMENHANG

- Houten/bamboe gevelmateriaal met symmetrische en asymmetrische zadeldakvormen (shed-, zaagtand-, lessenaars- en vlinderdaken).

OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

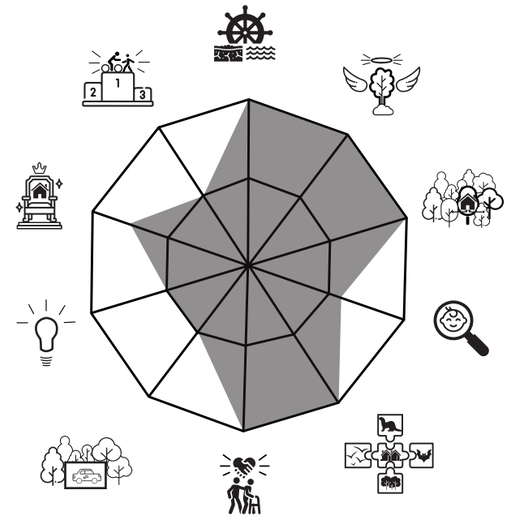
- Is helder gedefinieerd door brede hagen en/of bouwkundige elementen vast aan de woning.

OPGAVE

- 2D of 3D modulaire (industriële) bouw.
- Achterkant is ook voorkant.
- Oplossingen voor (individuele) bergingen die het zicht op het landschap niet belemmeren.







TUSSEN DE SINGELS - WOONHOF

Tussen de Gronausestraat en de ontsluitingsroute van Tussen de Singels liggen twee landschapskamers bestemd voor bijzondere woonvormen. Hier ligt het accent op gezamenlijkheid, noaberschap en wonen in het landschap. Net als in de rest van dit gebied wordt hier houten gevelmateriaal toegepast. De gezamenlijkheid komt tot uitdrukking in het architectonisch ensemble van de bebouwing rondom een centrale groene ruimte met singelbeplanting. Parkeren is op eigen terrein groen ingepast in clusters. Er zijn geen individuele schuurtjes. De geluidsbelasting vanaf de Gronausestraat vraagt om een bijzondere blok- en woningtypologie om een goede bezonning van de woningen te garanderen.

SAMENHANG

- Hout/ bamboe gevelmateriaal met zowel platte als flauwe dakhellingen.

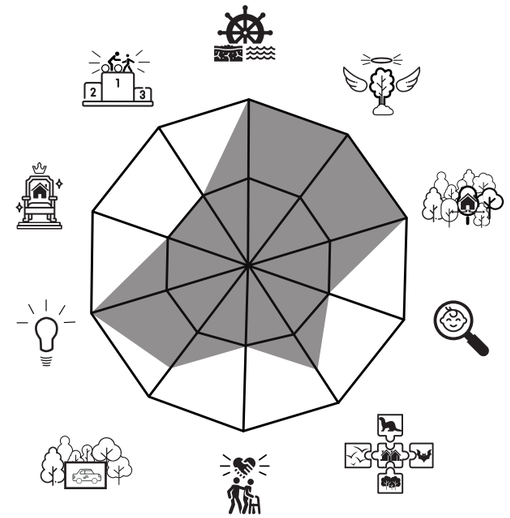
OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

- Gemeenschappelijke tuin.
- Overgang naar openbare straat is gastvrij en groen of met takkenrillen.

OPGAVE

- Ontwikkelen van een blok- en woningtypologie met goede buitenruimtes ondanks de geluidsbelasting van de Gronausestraat.
- Ontwikkelen van noaberschap.





TUSSEN DE SINGELS - NATUURZICHT

De rand aan de oostzijde zal bestaan uit losse bouwkavels. De ligging aan de rand van de wijk met zicht op de bestaande bomensingel en de gemeenschappelijke grasweide biedt uitzonderlijke groene kwaliteit. De vrijstaande en 2-onder-1-kap houten woningen delen een gemeenschappelijke overgangszone naar het natuurgebied. Aan de landschapszijde zijn er alleen terrassen, geen tuinen. Aan de straatzijde is er ruimte voor voortuinen en zullen de auto's op eigen terrein een parkeerplek moeten krijgen. De ligging op het laagstgelegen gebied van de buurt vraagt om zorgvuldige inpassing van watervoorzieningen.

Bergingen, entrees, poorten, het zijn allemaal ontwerponderdelen die bij deze opgave beeldbepalend zijn richting het openbaar gebied. Deze dienen architectonisch uitgewerkt te worden. Biobased geënte bouw is gewenst. In ieder geval wordt houten/biobased gevelmateriaal en duurzame maatregelen zoals hergebruik van grijswater wordt gevraagd.

SAMENHANG

- Biobased gevelmateriaal.
- Langs de straat doorgaande gemengde haag.

OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

- Weide met aanwezige waardevolle singelbeplanting gemeenschappelijk.
- Overgang naar openbare straat met parkeerplaatsen in samenhang ontwerpen en groene uitstraling.

OPGAVE

- Voorkomen lichtvervuiling en nadelige impact woonmilieu op ecologische zone.

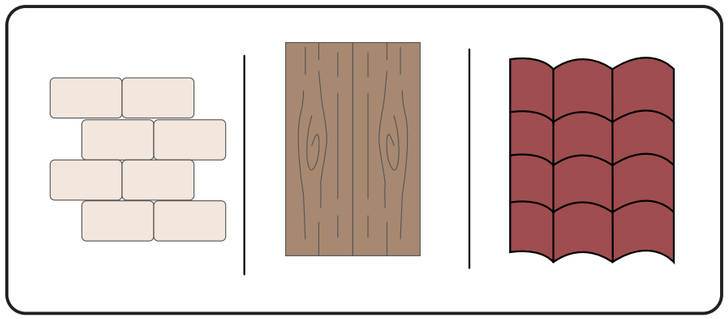


Sea Ranch, San Fransico

IV.
TOETSEND

ESCH MARKER VELD
NATUURLIJK

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK



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).
- **Velddorp:** 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.

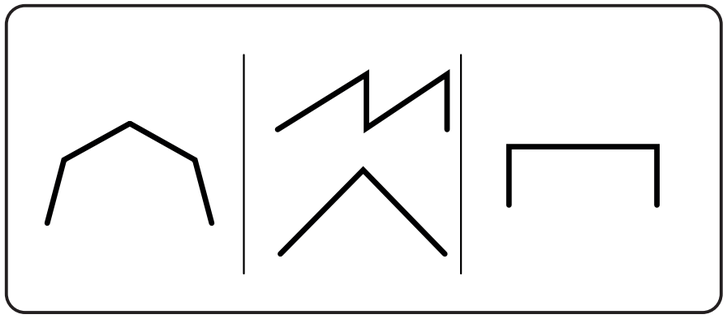
DAKVORMEN

- 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.

DAKVORMEN



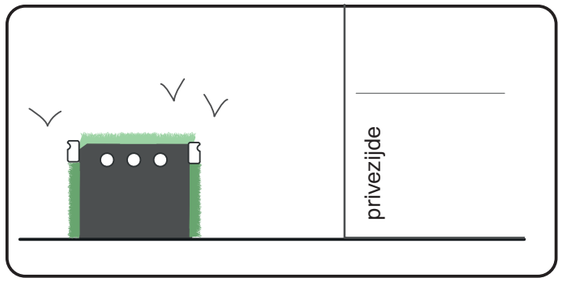
- **Velddorp:** in basis flauwe dakhellingen (min 15 gr) deels platte (gebruiks) daken mogelijk.
- **Centrale as aan de Dommert:** platte daken.
- **Centrale as aan de Singels:** symmetrische of asymmetrische zadeldakvormen (zoals shed-, zaagtand-, lessenaars- en vlinderdaken), zijn beide mogelijk. Minimale 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.

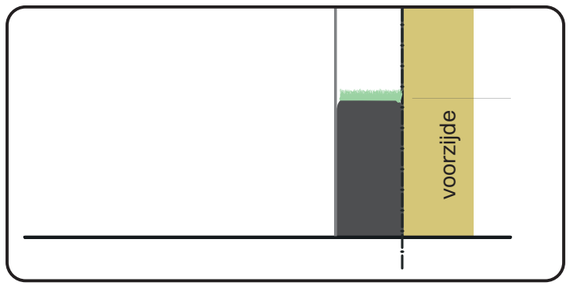
- Dakkapellen, dakopbouwen, aan- en uitbouwen als mogelijke serres, erkers worden als optie mee-ontworpen en zijn passend bij de gekozen dakvorm ontwerp.

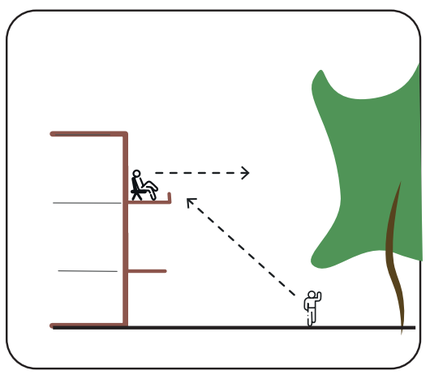
OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

- 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 staalmathekwerken).
  Geen toepassing van schanskorven en takkenrillen hoger dan 1m als erfafscheiding.
  Geen gebruik van betonplaten of cocos/heidematschermen.
  Staalmathekwerken 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.

Kwaliteitsplan Eschmarkerveld



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 veranderd, 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.

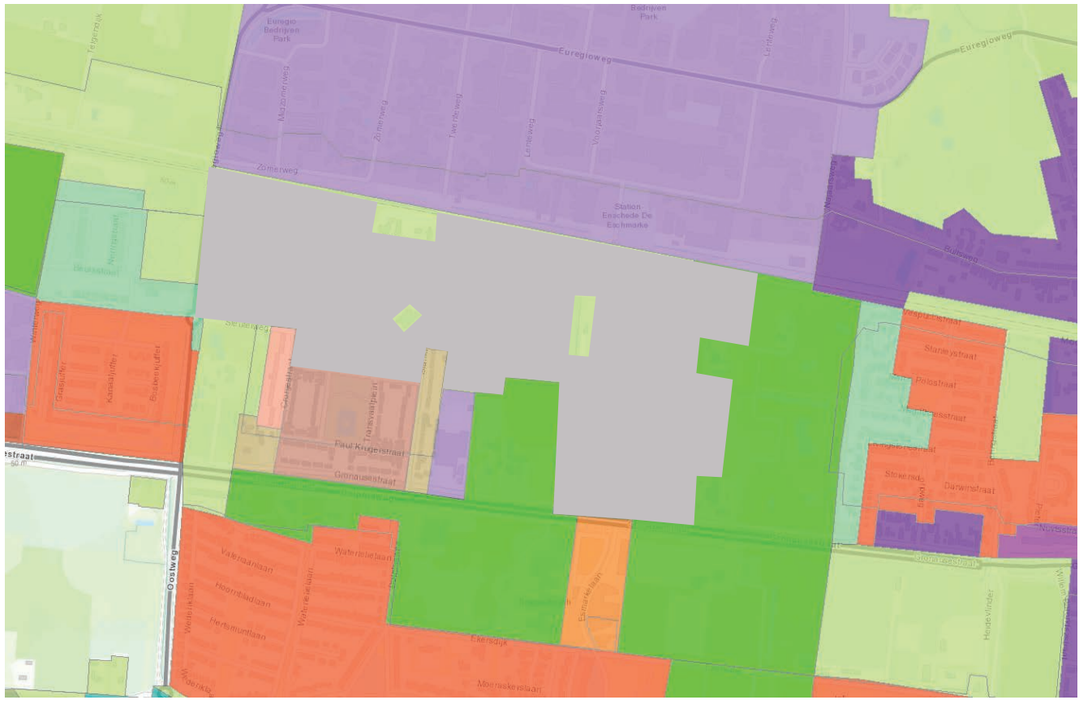
De hierin omschreven sturende principes verwoorden de uitgangspunten en ambities voor de ontwikkeling van het Eschmarkerveld. Volg de principes en de plannen zullen zich voegen in het gebied.

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





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.

ESCH MARKER VELD

MARLIES VAN DIEST ONTWERP

ENSCHEDE

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