GEMEENTE ENSCHEDE

MASTERPLAN ESCHMARKERVELD

2023

ENSCHEDE

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING 5

1.0 LOCATIE 6

1.1 Plangebied 8
1.2 Historie 12
1.3 Ondergrond 16
1.4 Belemmeringen 18

2.0 RUIMTELIJK CONCEPT 20

2.1 Groenstructuur 22
2.2 Water 24
2.3 Gezond netwerk 26
2.4 Bereikbare wijk 28
2.5 Gemengd wonen 30

3.0 MASTERPLAN TOTAAL 32

4.0 DEELGEBIEDEN 34

4.1 Deelgebied Beekzone 34
4.2 Deelgebied Centrale as 38
4.3 Deelgebied Tuinstad 48
4.4 Deelgebied Boswonen 58
4.5 Deelgebied Boswonen - Verborgen enclaves 66
4.6 Deelgebied Natuurzicht Noord 70
4.7 Deelgebied Natuurzicht Zuid 80

INLEIDING

Een groene, gemengde en gezonde woonwijk, dat is het uitgangspunt voor de nieuwe woonwijk Eschmarkerveld. De wijk was eerder onderdeel van het plangebied 'de Eschmarke'; een VINEX-locatie met verschillende deelgebieden.
Een wijk in het oosten van Enschede, grenzend aan de bestaande Vinex-wijk de Eschmarke en aan het spoor richting Duitsland.

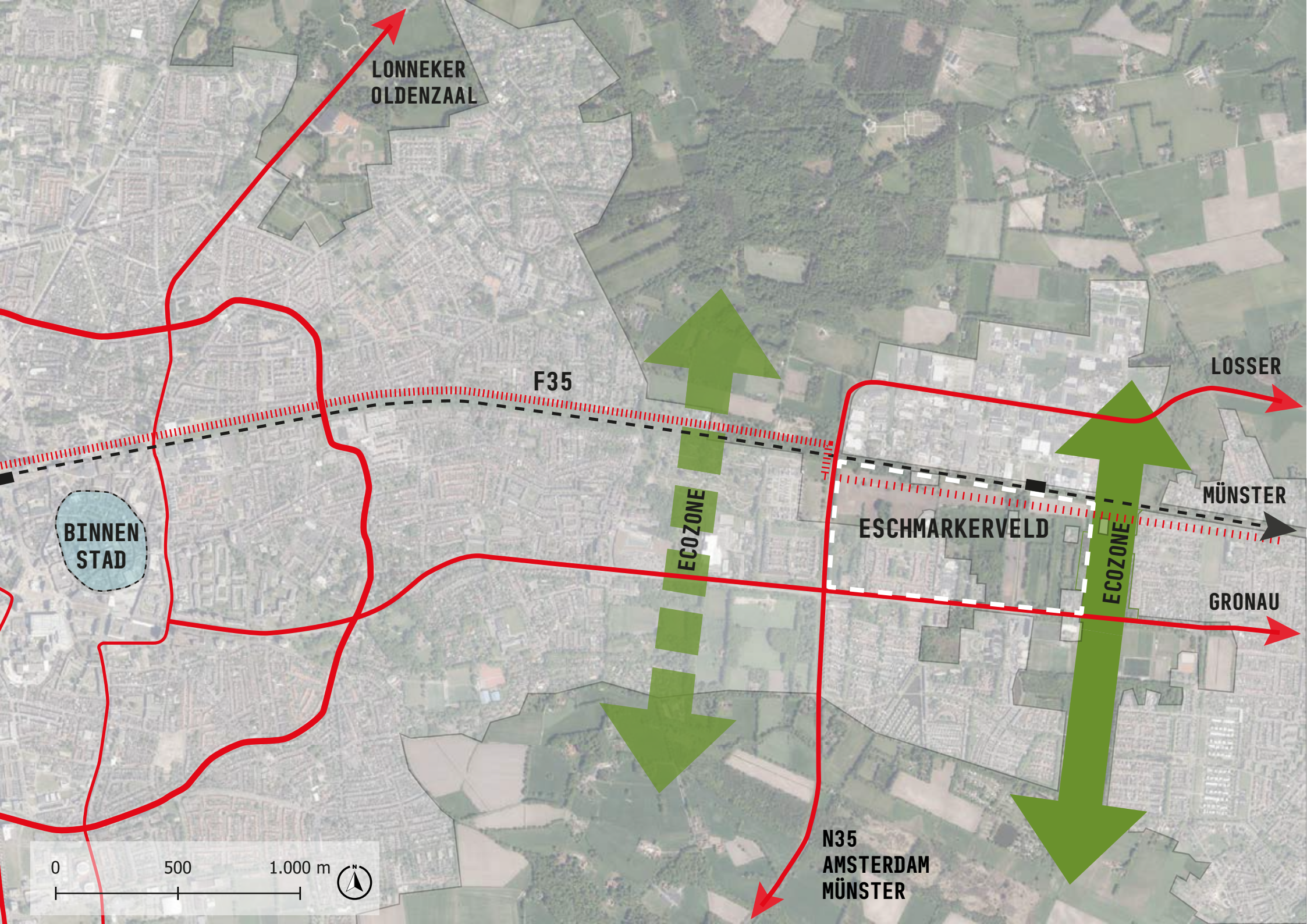
Anno 2023 is de druk op de woningmarkt weer hoog, zoals overal in het land, met stijgende huizenprijzen als gevolg. We hebben meer woningen nodig, ook omdat Enschede wil groeien; het aantrekken en behouden van (jong) talent is één van onze strategische opgaven. Daar kunnen we aan bijdragen door wijken te ontwikkelen waar mensen graag willen wonen. Eschmarkerveld biedt kansen om die fijne omgeving te creëren, met een divers woningaanbod voor huurders en kopers. Daarom is het gebied zowel in het coalitieakkoord als in de woonvisie aangewezen als nieuwe woonlocatie.

Het masterplan is een uitwerking van de uitgangspunten uit het koersdocument dat op 12 oktober 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze uitwerking is gezocht naar mogelijkheden om binnen de inhoudelijke kaders van het koersdocument een groter aantal woningen te realiseren, zodat Eschmarkerveld een grotere bijdrage kan leveren aan de woningbouwopgave van Enschede. We kiezen bewust voor een masterplan waarin nog niet alle details zijn vastgelegd, zodat we gedurende de ontwikkeling van het gebied steeds kunnen reageren op de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Dit document is een beschrijving van het masterplan voor Eschmarkerveld waarin de hoofdlijnen zijn vastgelegd voor de totale wijk en de deelgebieden. Behoud van aanwezige kwaliteiten, zoals het groen, de huidige bebouwing en het wegenpatroon zijn uitgangspunt om dit gebied te ontwikkelen, zo ook de ondergrond en de daarbij behorende waterhuishouding zijn leidend geweest voor het opstellen van dit plan.
Dit plan biedt ruimte voor maximaal 750 woningen en dient als leidraad voor een gefaseerde ontwikkeling. Dit geeft flexibiliteit om aan te passen aan de woonbehoeftes op het moment van ontwikkeling.

Leeswijzer

De leeswijzer geeft een overzicht van de hoofdstukken in de context van het plan voor Eschmarkerveld. Hoofdstuk 1 behandelt de locatie van Eschmarkerveld, inclusief de ligging binnen Enschede, de verbindingen met de omgeving en de nabijgelegen voorzieningen. Hoofdstuk 2 beschrijft het ruimtelijke concept en presenteert het raamwerk van het Masterplan in verschillende thema's. Deze thema's omvatten de groenstructuur en water, bodem en hoogtes, het gezonde netwerk, de bereikbare wijk en het gemengde wonen.Hoofdstuk 3 behandelt alle deelgebieden in Eschmarkerveld. Dit begint met de ruimtelijke dragers van het plan, zoals de beekzone en de centrale as. Vervolgens worden alle woongebieden beschreven. Elk deelgebied wordt voorzien van ruimtelijke principes die de identiteit en kwaliteit van de verschillende gebieden waarborgen tijdens de toekomstige ontwikkeling.


LONNEKER
OLDENZAAL
F35
LOSSER
MÜNSTER
BINNEN
STAD
ECOZONE
ESCHMARKERVELD
ECOZONE
GRONAU
N35
AMSTERDAM
MÜNSTER
0
500
1.000 m
N

1. LOCATIE

Eschmarkerveld is onderdeel van de Eschmarke, gelegen in het oosten van gemeente Enschede, tussen de stad en het dorp Glanerbrug.
De afstand naar het hart van de binnenstad is 3,5 km en het is 2,5 km tot de grens met Duitsland. De fietssnelweg (F35) wordt steeds verder ontwikkeld en zal een aantrekkelijke snelle fietsverbinding tussen Eschmarkerveld, het centrum van Enschede en alle kernen binnen de regio bieden. Deze fietsverbinding zal door Eschmarkerveld komen te liggen. Ten noorden, direct aansluitend op het plangebied, ligt de spoorverbinding tussen Enschede en Münster.

Voor gemotoriseerd verkeer zal de wijk ontsloten worden via de Gronausestraat en de Euregioweg. Via de Oostweg is de N35 bereikbaar en daarmee de rest van de Euregio en verder gelegen bestemmingen.

Ten noorden en zuiden van Eschmarkerveld liggen natuurgebieden, die met elkaar zijn verbonden via de oostelijk van het projectgebied gelegen ecozone en ecopark. De boomkikker en kamsalamander gedijen hier goed, wat betekent dat de omgeving ook voor allerlei andere diersoorten geschikt is. Zoals vogels, vleermuizen, insecten en kleine zoogdieren, die graag in de vele bestaande bosschages en bomenrijen leven.
Deze volwassen begroeiing geeft het gebied bovendien duidelijke grenzen en een goede structuur. De combinatie van de houtwallen, het groen en de waterlopen zorgt voor een prachtige omgeving, met natuur van hoge kwaliteit die we willen behouden. Bewoners uit Eschmarkerveld kunnen hier heerlijk wandelen, spelen en picknicken.

Winkelcentrum Eschmarke

Gronausestraat

Euregioweg

LOSSER
BINNEN STAD
EUREGIO PARK
ESCHMARKERVELD
MÜNSTER
DOLPHIA
BINNEN STAD
GLANERBRUG
N35
AMSTERDAM
MÜNSTER
0
100
200 m
N

1.1 PLANGEBIED

Bij het ontwikkelen van Eschmarkerveld houden we rekening met de omgeving én kijken we wat de nieuwe wijk hieraan kan toevoegen. Aan de noordkant grenst Eschmarkerveld aan het Euregio Bedrijvenpark. Dit is een modern bedrijventerrein en is geschikt voor kleinschalige en middelgrote bedrijven. Aan de zuidkant van het plangebied bevinden zich de woningen uit eerdere plandelen van De Eschmarke. Ten oosten van het projectgebied ligt de ecozone die zorgt voor de ecologische noord-zuid verbinding gelegen tussen de natuurgebieden in het buitengebied. Iets oostelijker zijn de wijk Eschmarke Zuid en Glanerbrug gelegen. Aan de westkant zijn de wijk Dolphia en de sportvelden van het Sleutelkamp te vinden.

Eschmarkerveld beslaat ongeveer 33 hectare tussen het dorp Glanerbrug en Enschede-stad. Het gebied is rijk aan water en groen en grenst aan het Twentse coulisselandschap de Hooge Boekel. Het gebied kenmerkt zich nu vooral door het agrarische gebruik voor grasland en het verbouwen van mais. Aan de Herfstweg, de Dommertweg en de Veldzichtweg liggen een aantal woningen. het is een uitgangspunt om de bestaande bebouwing in en grenzend aan het plangebied te behouden.

Ecozone

Bestaande bebouwing

Infrastructuur

Dolphia

Solitaire bomen

Omnisportvereniging Avanti

Voorzieningen

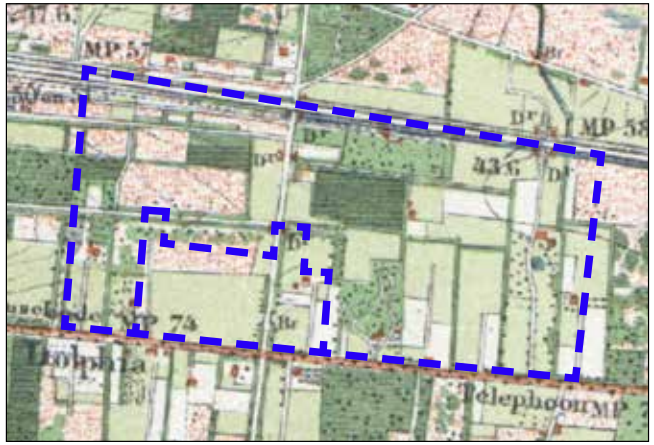
Eschmarkerveld ligt tussen het centrum van Enschede en het centrum van Glanerbrug. Vanuit de nieuwe wijk zijn allerlei voorzieningen binnen bereik; van winkels en horeca tot sport en zorg. De nieuwe bewoners in deze wijk kunnen gebruik maken van de bestaande voorzieningen. Zo liggen winkelcentrum Eschmarke en omnisportvereniging Avanti op loopafstand (aan de overkant van de Gronausestraat), zijn er drie basisscholen in de buurt en liggen de middelbare scholen Innova en Bonhoeffer op fietsafstand.
In de wijk Dolphia is een buurthuis met daarbij speelvoorzieningen en aan de Slankweg staat het pand genoemd 'de Kei' waarin een dagbesteding voor hulpbehoevenden is gevestigd.

In de wijk zelf komen ook nieuwe ontmoetingsplekken, bijvoorbeeld een voedselbos, speelplek, moestuin en een mobiliteitspunt waar een deelfiets gehuurd kan worden en een pakketje opgehaald kan worden.

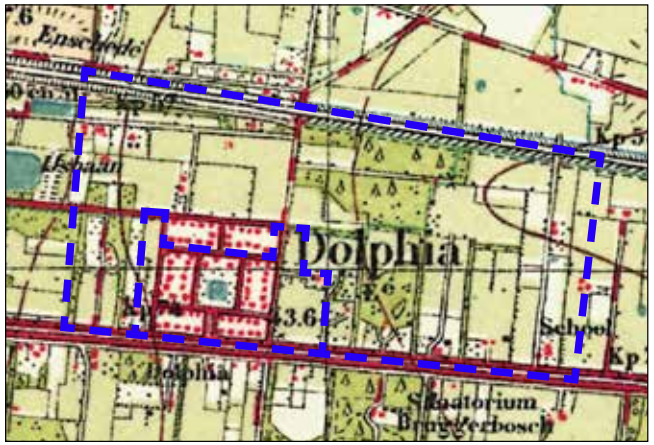
Buurthuis Dolphia

Station De Eschmarke

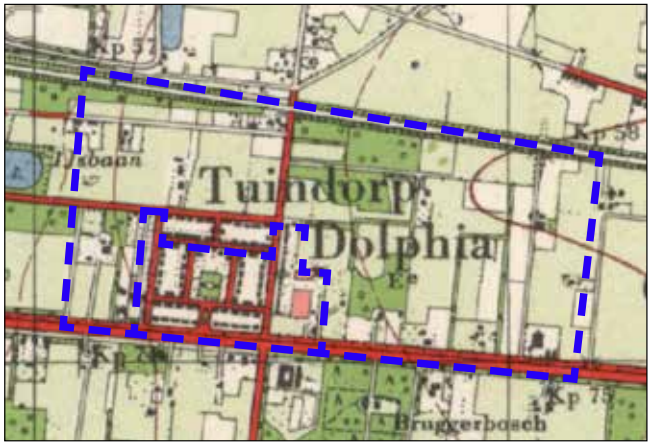
1915



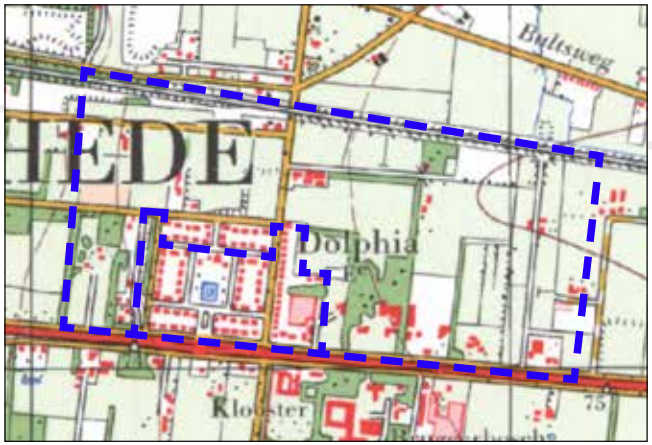
1947



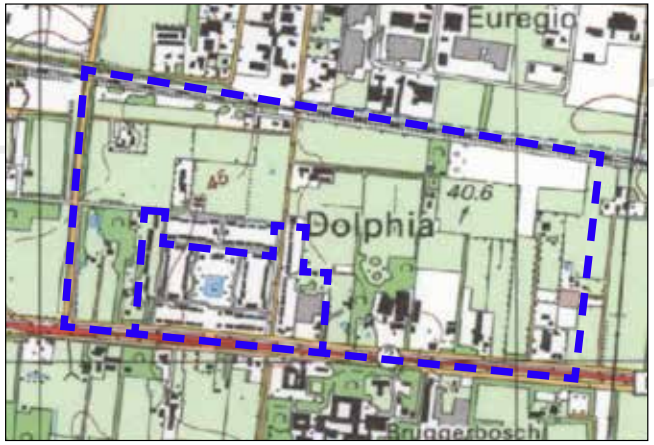
1955



1980



1995



2015

1.2 HISTORIE

Enschede was oorspronkelijk een hof dat werd gesticht aan de rand van het bouwland. Voor de deur, de 'niendeur', lag het veld, aan de achterzijde bij de 'boavendeur' lag de esch. Aan de veldzijde lagen de weiden en het bos, aan de eschzijde het bouwland met een oorspronkelijk gesloten kring van erven.
Het hof Enschede en de meeste andere grote boerderijen, gelegen aan de rand van de esch, vormden tezamen een marke. Deze werd in 1460 'de grote bueren an den essche toe Enschede' genoemd, ofwel Groote Boermarke. Later veranderde deze naam in Eschmarke, die in 1840 werd verdeeld in de Noord- en Zuid-Eschmarke. De Eschmarke was een van de vijf marken waaruit het kerspel Enschede was opgebouwd, en omvat tegenwoordig de wijken Beekveld, Cascade, De Leuriks, Eekmaat-West, Eilermarke, Oikos en Eschmarkerveld.

Op de locatie van Eschmarkerveld lag tot begin 18e eeuw nog een groot heideveld, waarvan een klein deel bewaard is gebleven (ten noorden van de Euregioweg). Een aantal van de boerderijen is inmiddels verdwenen, en het gebied wordt nu vooral gebruikt voor grasland en het verbouwen van mais. Ook al is het gebruik over de jaren veranderd, belangrijke wegenassen van vroeger zijn intact gebleven.
Het grondgebied van buurtschap Dolphia behoorde tot de laat-middeleeuwse marke Eschmarke. Het werd bij de vorming van de Napoleontische gemeentes in 1811 bij de toenmalige gemeente Lonneker ingedeeld. Uit die tijd dateert de Napoleonweg van Enschede naar Gronau, de huidige Gronausestraat, die in 1928 gereed kwam.
Er kwam in 1908 een tramhalte Dolphia van de Twentsche Electrische Tramweg Maatschappij op de lijn Deventer-Glanerbrug. De lijn is in 1933 opgeheven. Het tuindorp Dolphia is voornamelijk bebouwd met twee onder één kap eengezinswoningen. Dolphia heeft twee

Tuindorp Dolphia

Dolphia 1948

Tramverbinding Enschede-Glanerbrug

Dolphia

Gronausestraat

Ingang naar Dolphia

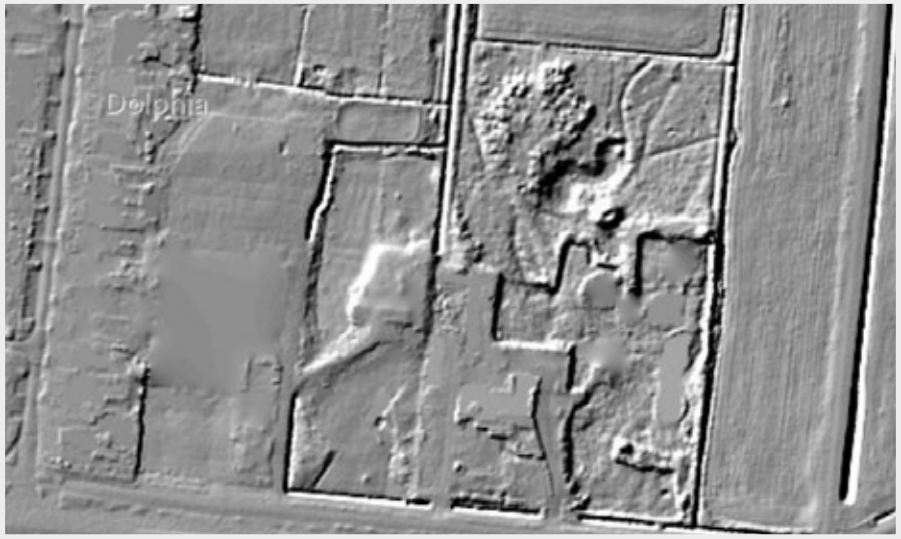
grote renovaties gekend, in 1976 en in 2005-2010. De laatste renovatie zou gepaard gaan met nieuwbouw van sociale woningen. Een gedeelte van de huizen (twee van de zes segmenten van het tuindorp) is toen gesloopt, maar door de economische crisis van 2008 is de nieuwbouw niet doorgegaan. Wel werd in 2006 het oude buurthuis gesloopt en is aan de rand van de wijk met Europese subsidie een nieuw buurthuis, de Kei, gerealiseerd. Deze is echter niet lang als buurthuis in gebruik geweest, omdat deze gevoelsmatig buiten de wijk ligt. Er is een nieuw buurthuis gebouwd aan de vijver.

Landgoed 'De Dommert'

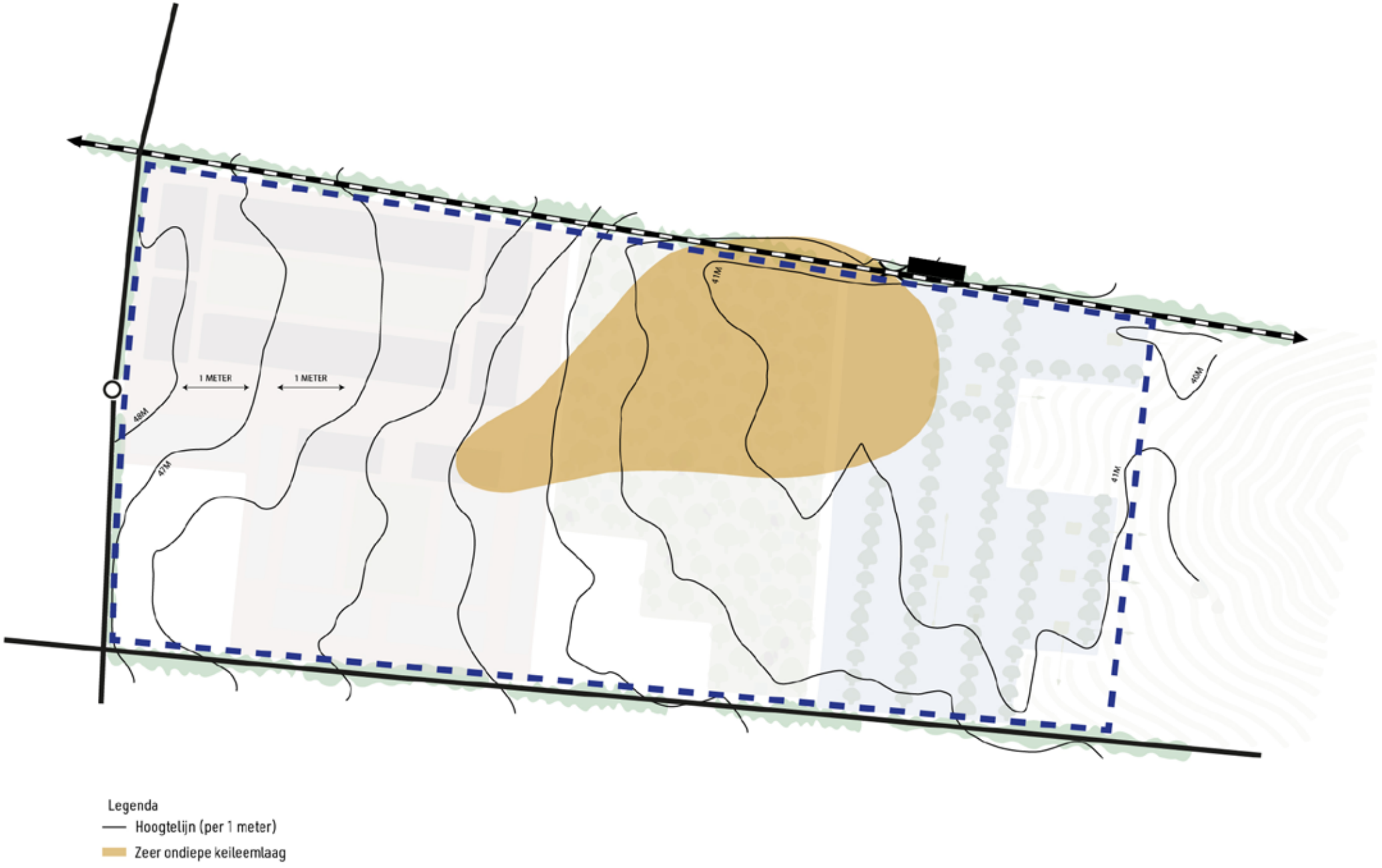
Er zijn ook nog restanten aanwezig van het landgoed de Dommert van Coenraad ter Kuile. Op de historische kaart te herkennen aan de aanwezigheid van een huis, een bos en een kronkelend pad hier doorheen. Opmerkelijk is de aanwezigheid van een Z-vormige vijver en een heuvel, nog steeds herkenbaar in het huidige bosperceel. De heuvel werd gebruikt als sterrenkijkerheuvel, waarschijnlijk de oudste sterrenkijker van Twente. Aan de zuidzijde van het voormalige landgoed is later een bungalow gebouwd, de boerderij is gesloopt en er hebben bedrijfsgebouwen naast de bungalow gestaan, die inmiddels ook weer verdwenen zijn. Op deze plek is nu wat jonger bos aanwezig en het noordelijke gedeelte rondom de vijver is nog het oudere bos, vermoedelijk nog met bomen uit de tijd van het landgoed.

Een citaat uit een boek van J.J. van Deinse luidt als volgt;
'Ook het aardige bosje achter de school in de Wooldrikshoek is zo met zijn hulp geëffend en aangelegd, evenals de hem zelf toebehorende buitenplaats de Dommert aan de Gronausestraatweg, waar hij tevens een vijvertje met kleine heuvel aanlegde, op welke laatste hij dikwijls zijn verrekijker opstelde om waarnemingen te doen. Men kon toen nog van daar het Slot te Bentheim zien. Door elk zijner kinderen liet hij daar een eikeboompje planten, waarvan enkele tot zware bomen zijn opgegroeid.'

Boerderij de Dommert



Hoogteverschil op locatie observatorium


1 METER
1 METER
48M
47M
41M
41M
40M
Legenda
Hoogtelijn (per 1 meter)
Zeer ondiepe keileemlaag
0
100
200
300m
N

1.3 ONDERGROND

Hoogtes

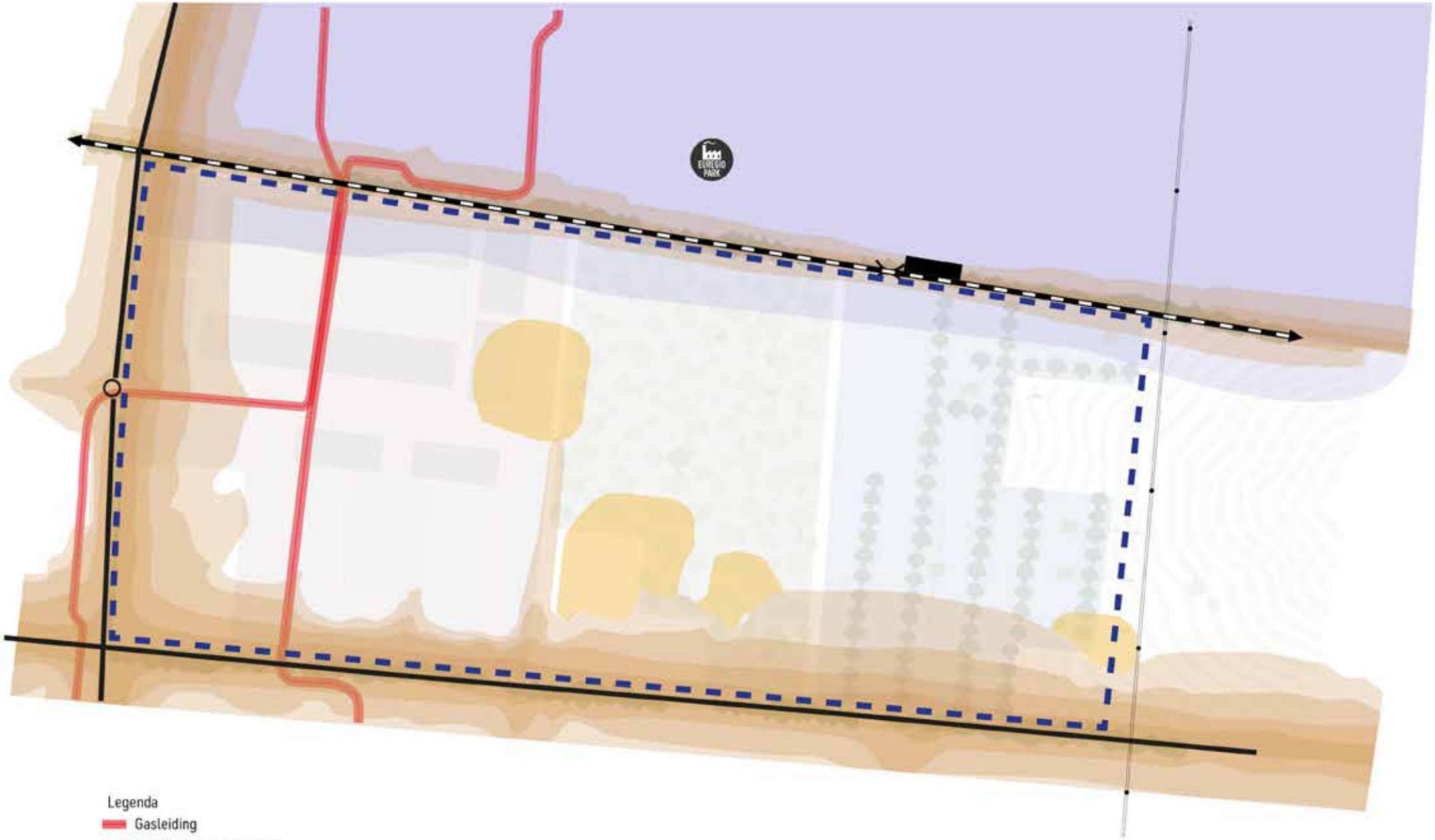
Enschede is gelegen op een stuwwal met z'n hoogste punt aan de oostelijke kant van de stad. Door deze ligging is het hoogteverschil zichtbaar en voelbaar, zo ook in Eschmarkerveld. Het gebied loopt af van west naar oost, zoals te zien is aan de hoogtelijnen op de kaart. Er is maar liefst 8m verloop aanwezig in het gebied. Het hoogteverschil is een belangrijk uitgangspunt bij het vormgeven van het watersysteem, de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte.
Andere hoogteverschillen in het terrein worden ervaren nabij de spoorlijn. Het spoor is namelijk gelegen op een talud, waardoor dit een fysieke en visuele rand vormt aan de noordzijde. Het bosperceel ten noorden van Dolphia is wat hoger gelegen.

Water infiltreert slecht in het gebied

Bodem

Op de geomorfologische kaart tref je in dit gebied de zogenaamd podzolgronden en eerdgronden aan. Podzolgronden zijn zandgronden waarbij mineralen in de loop der tijd in diepere lagen zijn ingespoeld en eerdgronden zijn zandgronden waarop door vele jaren bemesting voor de landbouw een laag donkere, vruchtbare aarde van verteerde organische stoffen op is ontstaan. Typisch voor de stuwwal is de aanwezigheid van keileemlagen die lokaal erg ondiep aanwezig kunnen zijn. Zo ook in Eschmarkerveld in en rondom het deelgebied Boswonen. De aanwezigheid van keileem zorgt ervoor dat regenwater moeilijk kan infiltreren en water langer blijft staan op het maaiveld. Dit is een belangrijk gegeven voor verdere uitwerking van het plan.

Keileemlaag



Legenda

- Gasleiding
- Hoogspanningsnetwerk
- Geluidshindercontouren (Aflopend)
- Geluidscontour (constant of gezette tijden)
- Geluidscontour (sporadisch)
- Mogelijke geluidshinder bedrijven Euregio Bedrijvenpark

0 100 200 300m

N

1.4 BELEMMERINGEN

De omgevingsfactoren waar we rekening moeten houden bij de planontwikkeling zijn zo goed mogelijk onderzocht. De belangrijkste belemmeringen worden hieronder beschreven.

Geluidshindercontouren

De aangrenzende wegen Euregioweg en Gronausestraat, het spoor en enkele bedrijven op het Euregiobedrijventerrein veroorzaken een bepaald geluidsniveau en die contouren hiervan zijn op kaart weergegeven. Binnen deze contouren zijn mogelijk geluidswerende maatregelen noodzakelijk. Uitganspunt bij de ontwikkeling van Eschmarkerveld is dat de bedrijven op het Euregio niet belemmert worden in hun bedijrfsvoering. Er zijn ook nog een aantal activiteiten aanwezig grenzend aan het plangebied die sporadisch (tijdelijk) geluid veroorzaken, zoals het kinderdagverblijf, papegaaienopvang en caravanbedrijf. Deze zijn in een andere kleur op de kaart weergegeven.

Gasleiding hoge druk

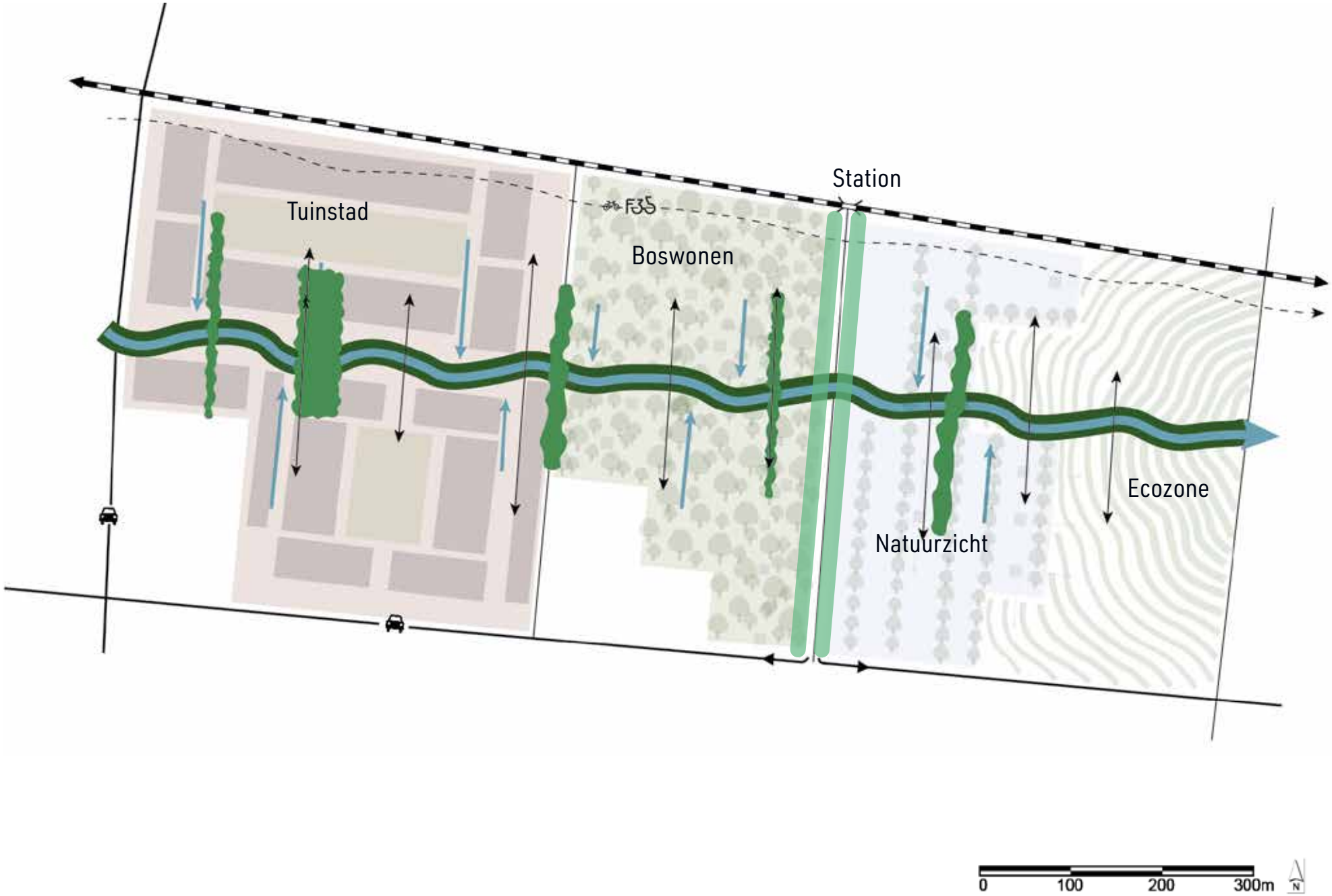
Van zuid (ook door Dolphia) naar noord is een hoge drukgasleiding aanwezig in de ondergrond, die leidt tot beperkingen voor de nieuwe inrichting van een woonwijk. Bij de ontwikkeling dient op voldoende afstand gebouwd te worden.

Bodemvervuiling

Er is bodemonderzoek verricht in het kader van de ontwikkeling van het gebied. Daarbij zijn een aantal verontreinigingen in het plangebied aan het licht gekomen. Deze zullen waar nodig gesaneerd worden.

Beperkte geluidshinder van de Gronausestraat

Hoogspanningskabel in ecozone


Station
Tuinstad
F35
Boswonen
Ecozone
Natuurzicht
0
100
200
300m
N

2. RUIMTELIJK CONCEPT

Landschappelijke dragers

Twee assen van noord naar zuid en van oost naar west vormen de basis van de ruimtelijke indeling van de nieuwe wijk. De noord-zuid as wordt gevormd door de 'centrale as' van station Eschmarke naar het winkelcentrum aan de overkant van de Gronausestraat. Deze as krijgt een belangrijke functie voor de ontsluiting van de nieuwe wijk. Kenmerkend is de opzet met brede bermen, water en begroeiing en het vormt een van de twee entrees van de nieuwe wijk. Van west naar oost wordt de beekzone midden door het plangebied aangelegd. Binnen de beekzone meandert de beek tussen weelderige, natuurlijke begroeiing. Vanaf de rotonde aan de Euregioweg en parallel aan de beekzone komt de tweede hoofdentree van de wijk.

Drie deelgebieden

De woongebieden worden opgedeeld in 3 gebieden. Westelijk deelgebied 'Tuinstad' geïnspireerd op de stedenbouwkundige kenmerken van Dolphia. Het krijgt een traditioneel stratenpatroon met woningen en centraal een openbaar park waaraan nagenoeg alle woningen grenzen. In het midden komt het deelgebied 'Boswonen', wat is geïnspireerd door het aanwezige bos in het zuidelijk deel en nabij het station. Dit deelgebied krijgt een bosrijk karakter met veel struiken en bomen. Het oostelijke deelgebied grenst aan de ecozone en is daarom genaamd 'Natuurzicht'. De beek krijgt hier meer ruimte door een extra aftakking. De lijnvormige houtwallenstructuur blijft behouden en is kenmerkend voor dit deelgebied.

Wonen in een parklandschap

Ontmoeten

ECOZONE
Legenda
Bestaande groenstructuren: bosperceel
Bestaande groenstructuren: houtwal/ bomenlaan
Ecozone- Landschap Overijssel
Ecozone- Gemeente Enschede
Verbinden groenstructuren
Nieuwe groenzone langs spoor
Nieuwe beekzone
Salamanderpoel
0
100
200
300m
N

2.1 GROENSTRUCTUUR

Groen netwerk

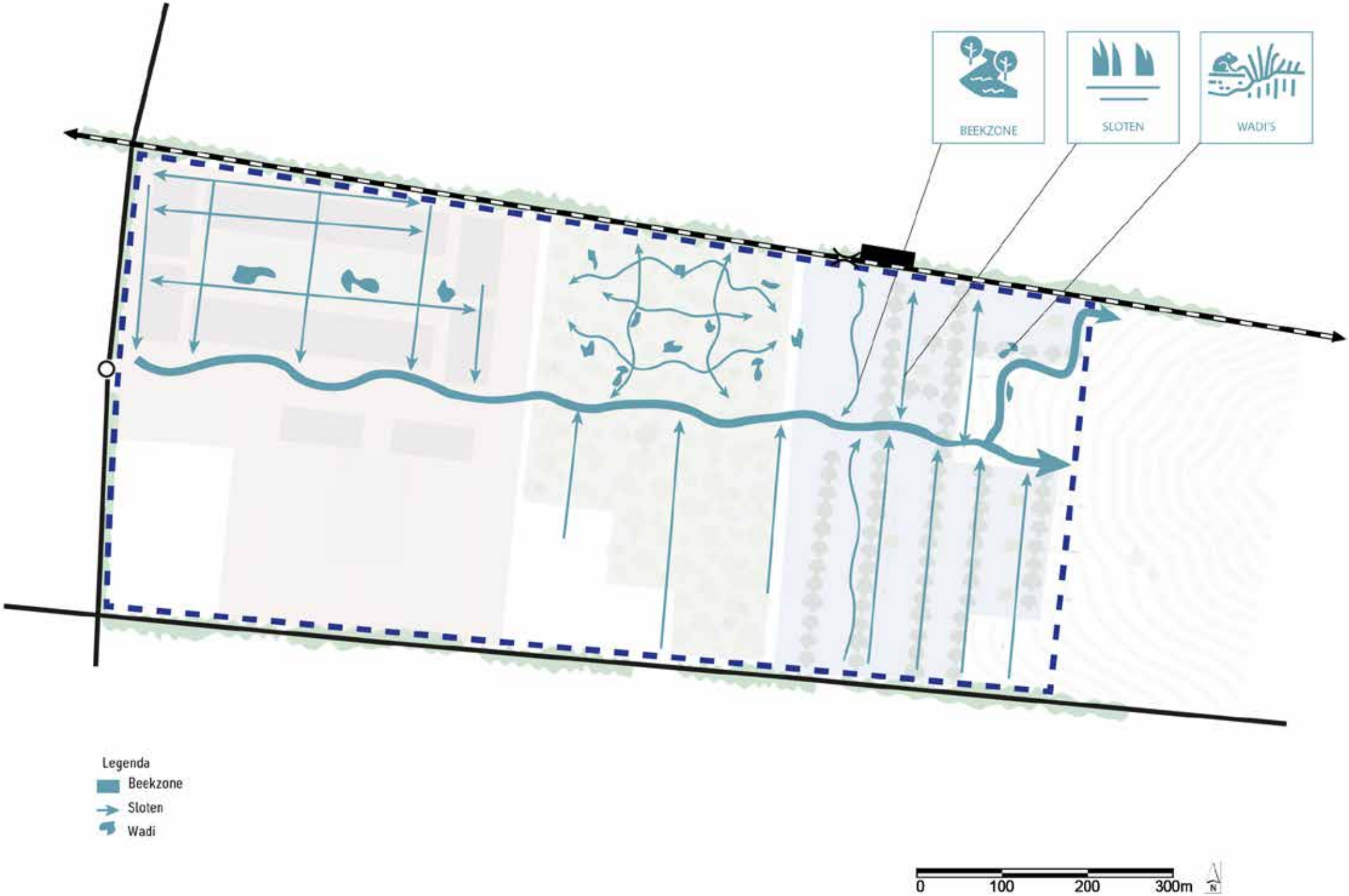
Bestaande bomen, houtwallen en bosstruwelen worden opgenomen in het plan. Bestaande en nieuwe groenelementen worden aan elkaar verbonden. Zo ontstaat een robuust groen netwerk door de wijk voor onder andere broedvogels, vleermuizen en amfibieën die hier al voortkomen. De nieuwe beekzone wordt ingericht met natuurlijkvriendelijke oevers en bloemrijke vegetaties. In aansluiting op de ecozone worden nieuwe poelen gegraven. Nieuw aan te planten groen is hoofdzakelijk inheems, dus beplanting die van nature voorkomt in het gebied. Inheemse planten hebben relaties met soms wel duizend soorten schimmels, insecten en bodemdieren, en leveren zo de grootste bijdrage aan biodiversiteit.

Bestaande houtwallen

Beleven, bewegen en ontmoeten

Het bestaande en nieuwe groen zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving en natuurbeleving wanneer je de wijk binnen rijdt of als je de hond uitlaat. Langs de groenstructuren worden paden aangelegd waardoor bewoners ommetjes kunnen maken door de wijk. Op verschillende plekken, vooral langs de nieuwe beekzone komen speel- en ontmoetingsplekken in het groen. Denk aan een plukbos, moestuin, speelplek en een sportveldje. De vele bomen geven schaduw bij hete zomers.

Nieuw parklandschap


BEEKZONE
SLOTEN
WADI'S
Legenda
Beekzone
Sloten
Wadi
0
100
200
300m
N

2.2 WATER

We richten het ontwerp van de wijk zoveel mogelijk op het water en het omringende groen, zodat bewoners er optimaal van kunnen genieten. Bijvoorbeeld met woningen die uitzicht hebben op de beek, wandelpaden die erlangs lopen en achtertuinen die op de beekzone uitkomen.

Slingerende beek

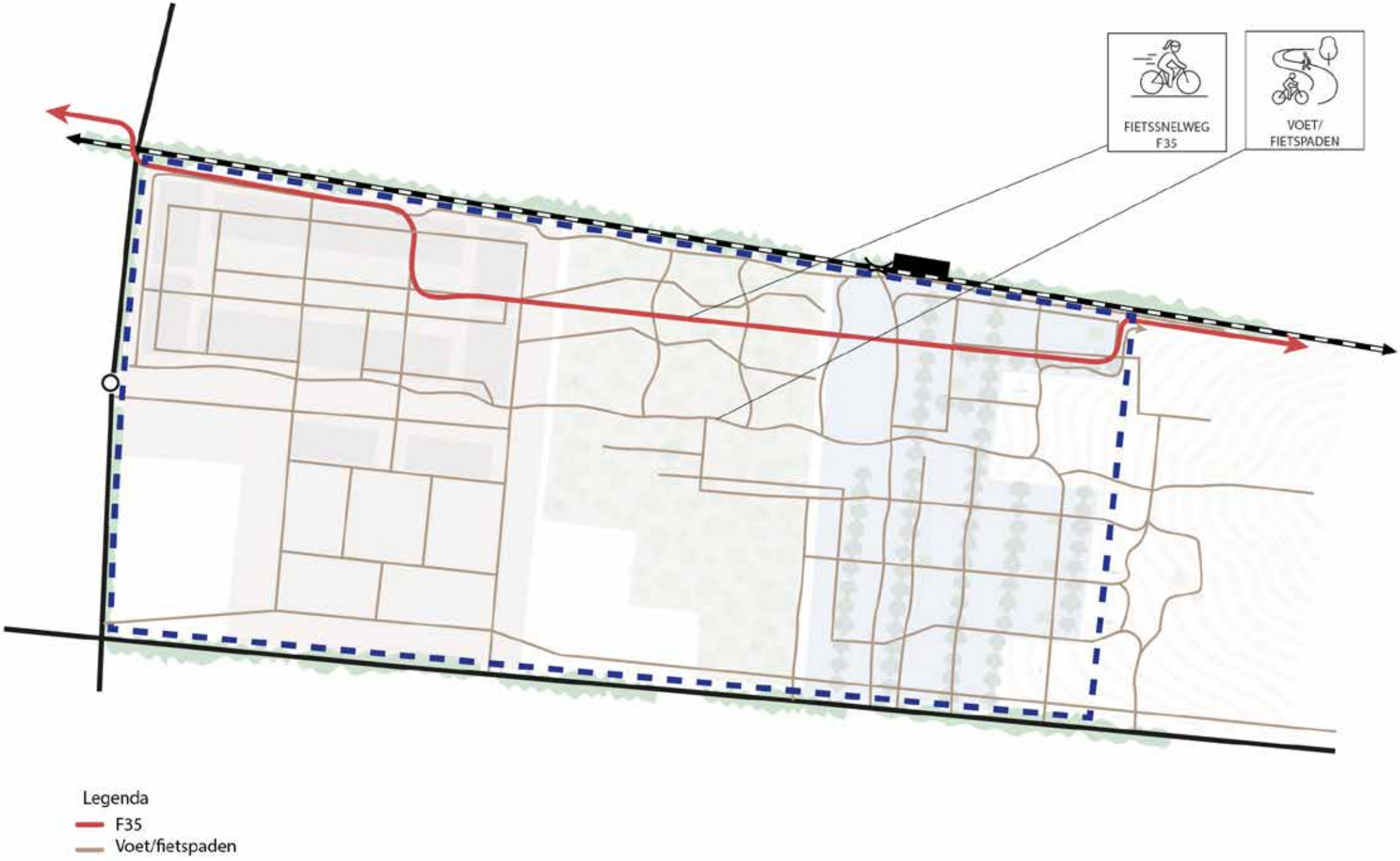
De nieuwe beek vormt de hoofd-waterader voor Eschmarkerveld. De beek heeft, naast een functie als recreatieplek en groenvoorziening, een belangrijke functie voor regen- en grondwaterbeheersing. De beek voert water af van bovenstrooms gelegen gebieden, houdt water vast binnen het gebied tegen verdroging en zorgt bij hevige regenval voor het opslaan en afvoeren van het overtollige water. De beekzone en de greppels richten we natuurlijk in en zijn toegankelijk via een doorgaand wandelpad, wat tevens gebruikt kan worden voor het onderhoud van de watergangen. Woningen en straten worden zoveel mogelijk georiënteerd op de beekzone. De structuur van sloten en greppels in de bestaande situatie wordt behouden en versterkt om de waterafvoerende functie te borgen. Ze worden aangesloten op de beek

Water vasthouden

Bij het ontwikkelen van Eschmarkerveld worden de laatste eisen op gebied van regen-, grond- en afvalwater binnen Enschede gehanteerd. Waterberging en hergebruik van water staan hierbij centraal. Op niveau van de woning, de tuin, woonstraten, greppels en beek wordt ingezet op het vasthouden en langzaam afvoeren van water. Zo vangen we pieken af in natte perioden en worden problemen door droogte zoveel mogelijk voorkomen. Om wateroverlast te voorkomen wordt kruipruimtevrij bouwen op veel plekken de standaard. Binnen de woonvelden leggen we nieuwe wateropvang-voorzieningen aan, zoals groene daken, regenwatertanks, waterbergende parkeerplaatsen en wadi's. Al dit zichtbare (bovengrondse) water is een toegevoegde waarde voor de omgeving en maakt bovendien het waterbeheer eenvoudiger.

Nieuwe beek

Natuurlijke oevers

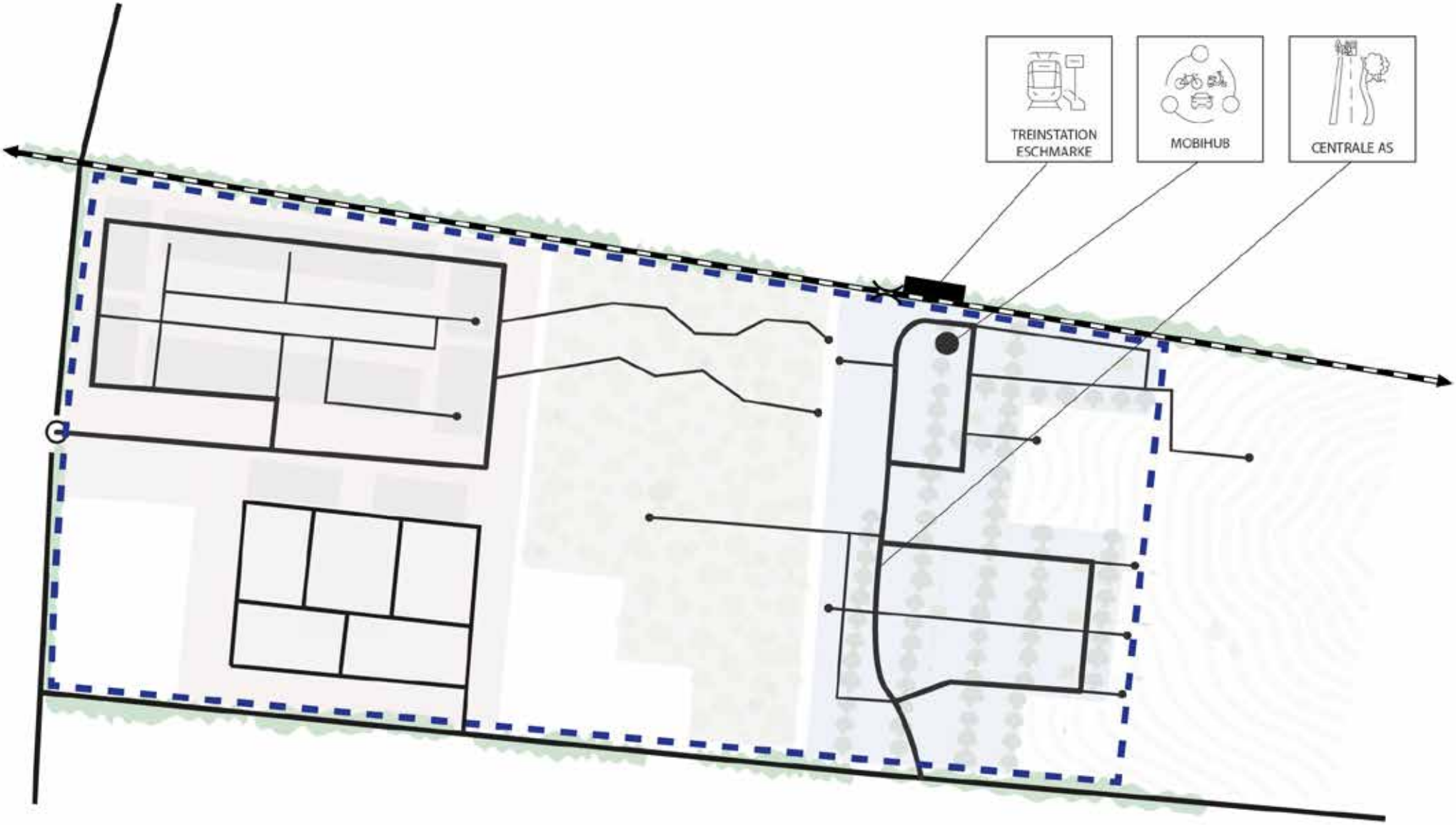

FIETSSNELWEG
F35
VOET/
FIETSPADEN
Legenda
F35
Voet/fietspaden
0
100
200
300m
N

2.3 GEZOND NETWERK

De vormgeving van de infrastructuur gebeurt volgens het STOMP-principe: we geven prioriteit aan wandelen (stappen), dan fietsen (trappen), daarna het openbaar vervoer (ov), vervolgens deelmobiliteit (mobility as a service) en tot slot de eigen auto (privé). De wijk krijgt een fijnmazig netwerk van paden waar gewandeld en gefietst kan worden, voor een ommetje en als verbinding naar de voorzieningen (winkels, scholen, sport, etc.) en opstapplekken voor het openbaar vervoer. Aan de Gronausestraat bevindt zich een bushalte van de snelle buslijn tussen Enschede en Glanerbrug. Aan de noordkant van het plangebied ligt het treinstation De Eschmarke op de lijn Enschede - Münster/Dortmund. Binnen enkele jaren kan via Enschede zonder overstap worden doorgereisd naar Zwolle. De fietssnelweg F35 wordt door de wijk getrokken; bewoners fietsen straks vanuit hun wijk rechtstreeks naar het centrum van Enschede of naar het centrum van Glanerbrug. De fietssnelweg heeft een vaste maatvoering en is altijd uitgevoerd in asfalt. Overige paden zullen zoveel mogelijk een natuurlijk karakter krijgen met toepassing van bijvoorbeeld halfverharding. De oversteekbaarheid van de Gronausestraat naar het winkelcentrum en de scholen zal verbeterd worden.

Ecozone

Fietsen



Legenda

- Wijkontsluitingswegen
- Erftoegangswegen

0 100 200 300m

2.4 BEREIKBARE WIJK

Om doorgaand verkeer door de wijk te voorkomen, splitsen we de ontsluiting in de wijk. De ene helft van de wijk een ontsluiting op de Euregioweg en de andere helft op de Gronausestraat. Er komt dus geen doorgaande verbinding voor autoverkeer dwars door de wijk. Alle woonbuurtjes worden aangesloten op een van deze hoofdontsluitingen en er rijdt alleen bestemmingsverkeer. De hele wijk is een 30km-zone met de daar bijhorende inrichting. Fietsers kunnen gewoon op de rijbaan fietsen.

We gaan in principe uit van de standaard parkeernormen voor een woonwijk die in tijden van ontwikkeling gelden, maar kijken per buurtje welke parkeeroplossing het beste past en of die te realiseren is. In de nabijheid van station en F35 wordt voorgesteld om te experimenteren met lagere parkeernormen, wat zorgt voor een autoluwe en aantrekkelijke groene woonomgeving. Parkeeroplossingen kunnen zijn: een oprit naast de deur, parkeren langs de straat voor de woningen, parkeerkoffers uit het zicht of parkeren aan de rand van de buurt. We voorzien de wijk van laadpalen voor elektrische auto's. Deelvervoer zal zoveel mogelijk gestimuleerd worden om het aantal auto's in de wijk te beperken. Een centrale plek in de wijk, zoals bijvoorbeeld Station Eschmarke, is een logische plek voor een mobiliteitshub, voor bijvoorbeeld deelfietsen en -auto's en een afhaalpunt voor pakketjes.

Parkeren op groene parkeerplaatsen

Mobihub

Legenda
- Sociale huur
- Middenhuur
- Projectmatige bouw
- Kaveluitgifte
- Bijzondere woonvormen

0 100 200 300m

2.5 GEMENGD WONEN

Voor wie

In Eschmarkerveld bouwen we voor een brede doelgroep: kopers en huurders, jong en oud, met en zonder zorgvraag en gezinnen, singles en samenwonenden. We maken de wijk vanaf het begin inclusief, zodat iedere bewoner zich hier thuis voelt. Bovendien willen we dat bewoners die in een andere levensfase komen en behoefte hebben aan een ander type woning in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Zo blijven ze in hun vertrouwde omgeving.

Type woningen

We bouwen vooral grondgebonden woningen met op enkele plekken ook appartementen. Deze appartementen realiseren we dichtbij de voorzieningen en zijn ruimtelijk gekoppeld aan de centrale as en/of de beekzone. Verder gaan we kavels uitgeven voor 2-onder 1-kappers en vrijstaande woningen. We bieden ook ruimte voor rijwoningen en 2-onder 1-kappers in de sociale huur en middenhuur. Ook projectmatige bouw zal toegepast worden in allerlei typen woningen. Tot slot is er ruimte voor bijzondere woonvormen zoals ecowoningen, een seniorenhof en zorgwoningen in deze gemengde wijk. We streven ernaar om de mix van verschillen typologieën in alle drie de deelgebieden toe te passen.

Grofweg bestaat het gekozen programma uit:

	Sociale huur	Midden huur	Koop < 355k	Koop > 355k	Totaal
Appartementen	7 %	1 %	8 %		16 %
Rijwoningen	13 %	12 %	36 %		61 %
2 onder 1 kappers				12 %	12 %
Vrijstaand				11 %	11 %
Totaal	20 %	13 %	44 %	23 %	100 %

Projectmatige bouw

Seniorenhof

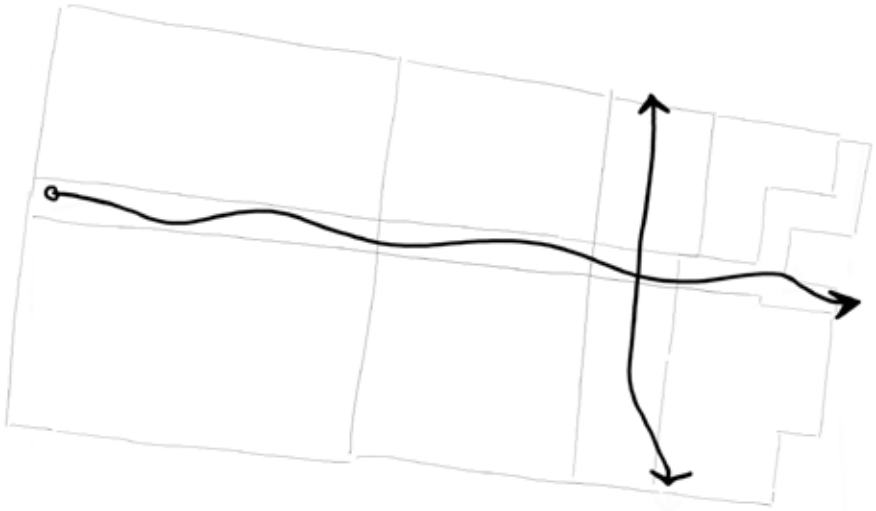
Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Euregioweg
Euregioweg
Sleutelweg
Gronausestraat
Gronausestraat
LEGENDA
Gebiedsgrens
Woonveld Centrale as
Woonveld Tuinstad
Woonveld Boswonen
Woonveld Natuurzicht
Beekzone
Groen bestaand opgaand
Groen nieuw opgaand
Parklandschap
Dagbesteding De Kei 's Heeren Loo Gehandicaptenzorg
Dommertweg 40

3. MASTERPLAN TOTAAL

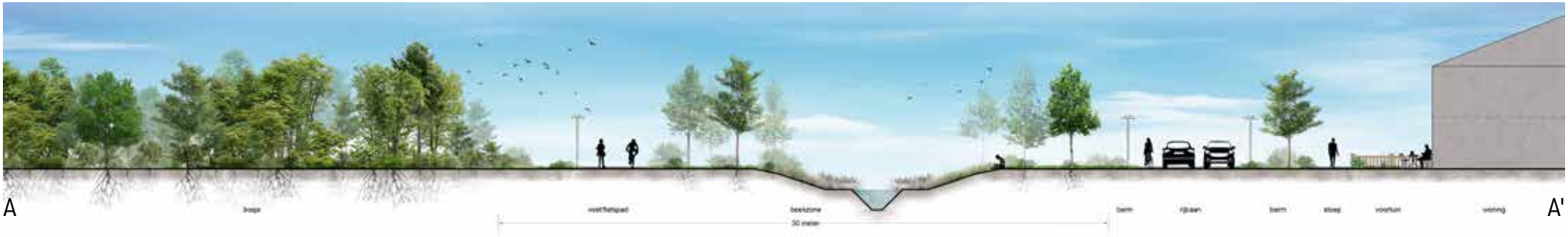
Het masterplan is opgebouwd rond twee assen: een noord-zuid verbinding en een oost-west verbinding. Van noord naar zuid vormt de centrale as een duidelijke entree van de woonwijk en legt verbinding tussen het station en de voorzieningen aan de Gronausestraat. Van west naar oost slingert de nieuwe beek door een natuurlijke zone en verbindt de verschillende woongebieden met elkaar. Een stelsel van greppels en wadi's zorgt ervoor dat water wordt afgevoerd in natte periodes en vastgehouden in droge periodes. De bestaande natuur wordt grotendeels behouden en uitgebreid tot een robuust netwerk voor mens, plant en dier. Het groen loopt vanuit de wijk naadloos over in de naastgelegen ecozone en geeft voor de nieuwe bewoners van Eschmarkerveld een aantrekkelijke en gezonde woonomgeving.

Een fijnmazig netwerk van fiets- en voetpaden verbindt de wijk met omliggende gebieden en voorzieningen en nodigt de bewoners van alle leeftijden uit om te bewegen. Gezamenlijke buitenruimtes, zoals een moestuin, boomgaard en een natuurspeeltuin maken buiten zijn en gezond eten aantrekkelijk.

Drie woonvelden; Tuinstad, Boswonen en Natuurzicht, krijgen elk hun eigen identiteit op basis van aanwezige kwaliteiten. Verschillende typen woningen worden in alle woonvelden gemengd, van vrijstaand tot rijwoningen en appartementen, zowel huur- als koopwoningen voor een brede doelgroep. Elke buurt heeft een eigen ontmoetingsplek. We maken de woningen en de openbare ruimte flexibel/ aanpasbaar, want de behoeftes van een wijk veranderen door de jaren heen en op die manier kunnen we hier op anticiperen. Er wordt ook gebouwd met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit.



Ruimtelijk principe

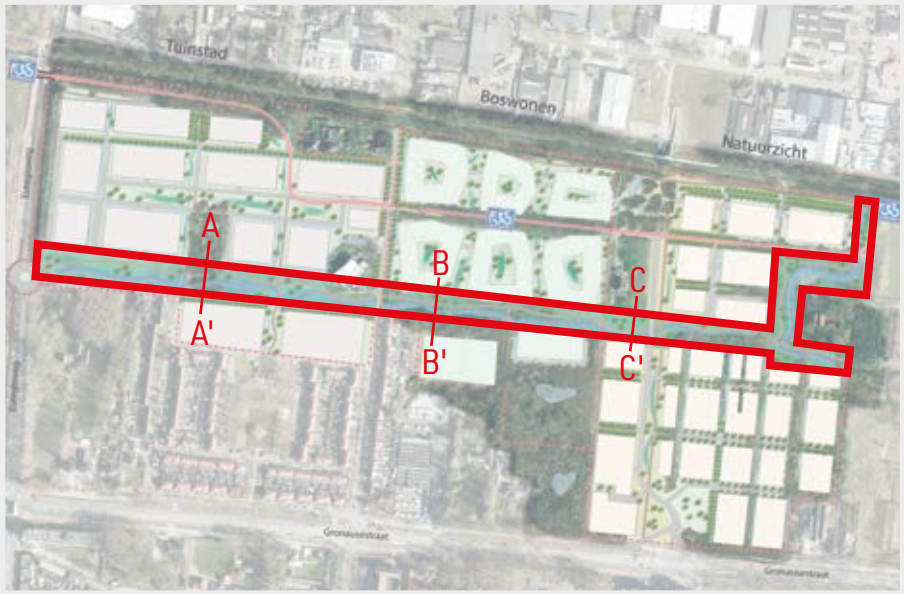


Doorsnede A

Doorsnede B

4.1 DEELGEBIED BEEKZONE

Het deelgebied Beekzone stroomt als een groenblauwe ader door de wijk Eschmarkerveld. De beekzone verbindt alle overige deelgebieden die allemaal op de beekzone zijn gericht. De beekzone is waar iedereen samenkomt om te genieten van het groen, de rust, en elkaar. Hier is ruimte om te spelen, wandelen, sporten en relaxen. De beekzone leeft mee met het klimaat in de wijk. In sommige jaargetijden staat het waterpeil in de beek hoog, in andere tijden is het waterpeil lager waardoor er meer plek is om te hangen aan het water. De centrale ligging en de breedte van de beekzone geeft alle bewoners van Eschmarkerveld binnen 5 minuten loopafstand een wijde groene ruimte. Het kabbelende water houdt de wijk koel en door de rijke inheemse beplanting is er volop biodiversiteit in de wijk. Als je de beek volgt loop je steeds langs verschillende soorten bebouwing, met diverse soorten bewoners. Vlonders en onverharde paden kringelen langs het water en steken soms over, totdat ze je uiteindelijk leiden naar de ecozone ten oosten van de wijk.

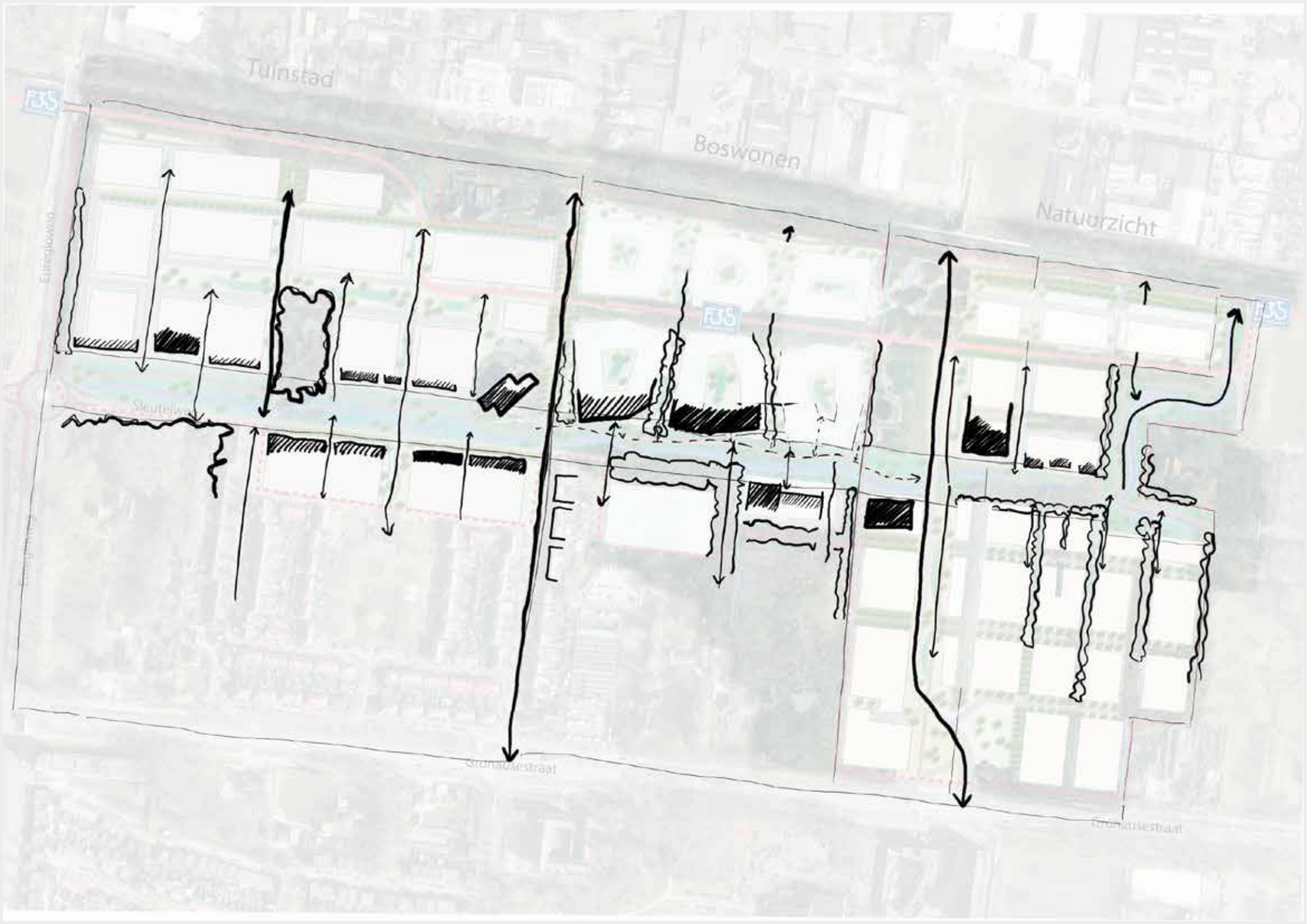


Locatie deelgebied

Wandelen

Spelen

Beplanting


Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Sleutelwijk
Gronausestraat
Gronausestraat

DEELGEBIED BEEKZONE

Ruimtelijk principe

De beekzone is de slagader van het gebied. Deze slagader wordt gevoed door talloze adertjes. Deze adertjes zijn belangrijk voor de werking van de beekzone. Dit principe van slagader en adertjes is tevens een belangrijk ruimtelijk principe van het hele Eschmarkerveld. In het gebied worden talloze functionele en ruimtelijke elementen toegevoegd aan de adertjes zodat er een fijnmazig netwerk ontstaat. Hierdoor kan men te voet en per fiets gemakkelijk, op meerdere locaties, de beekzone passeren.

Bovendien worden er langs de beekzone verschillende woonmilieus en bebouwingstypes gebouwd. Door een wisselend programma toe te voegen is er altijd een afwisselende beleving. Dit maakt een wandeling of fietstocht door de beekzone tot een heus uitstapje.

Poelen in de beekzone

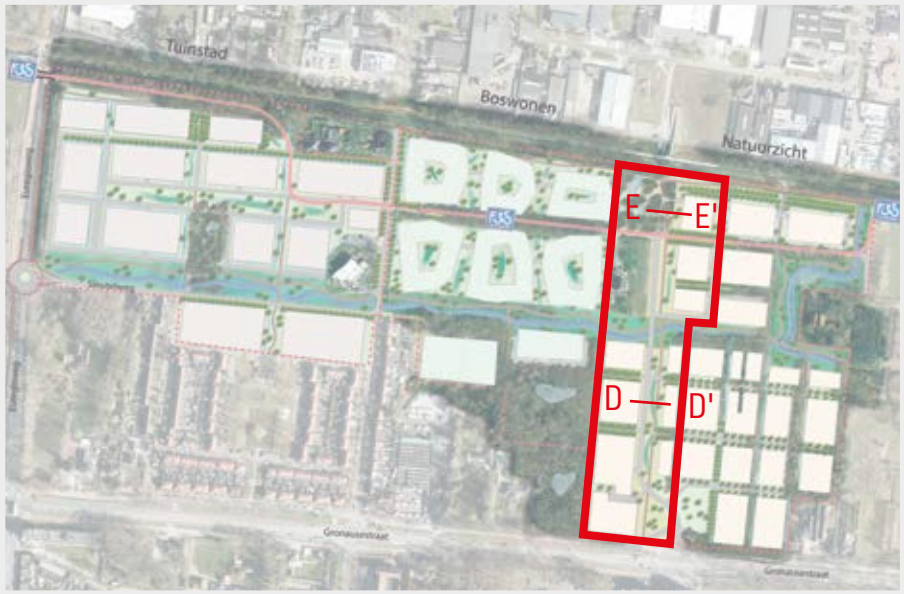
Doorsnede C

Doorsnede D

Doorsnede E

4.2 DEELGEBIED CENTRALE AS

Wanneer je vanuit het zuiden de wijk in komt rij je door een groene ruimte met gras, wilde bloemen en bomen die zorgt voor een fraaie entree en overzicht. Vanaf hier is een ruim opgezette laan, met langs de ene zijde een rij hoge stadse nieuwbouw en de andere zijde een rij lage patiowoningen met daarachter een bestaande houtwal. Aan de rechterzijde van de laan is een beplante wadi onlangs goed gevuld door een regenbui. Door het groen en langs de wadi wandelen wijkbewoners richting het station. In de verte zie je een brug een groen-blauwe zone oversteken, richting het hart van de wijk en in de verte meer hoge bebouwing in dezelfde stijl. Hier zie je een links oude boerderij die opgenomen is in de wijk, en rechts een woongebouw met in de plint enkele voorzieningen voor de wijk. Aan het eind van de as vind je een naast een natuurlijk bosje een pleinachtige ruimte met veel groen, waar mensen spelen en rusten en de mogelijkheid hebben om te kiezen voor verschillende vervoersmiddelen.

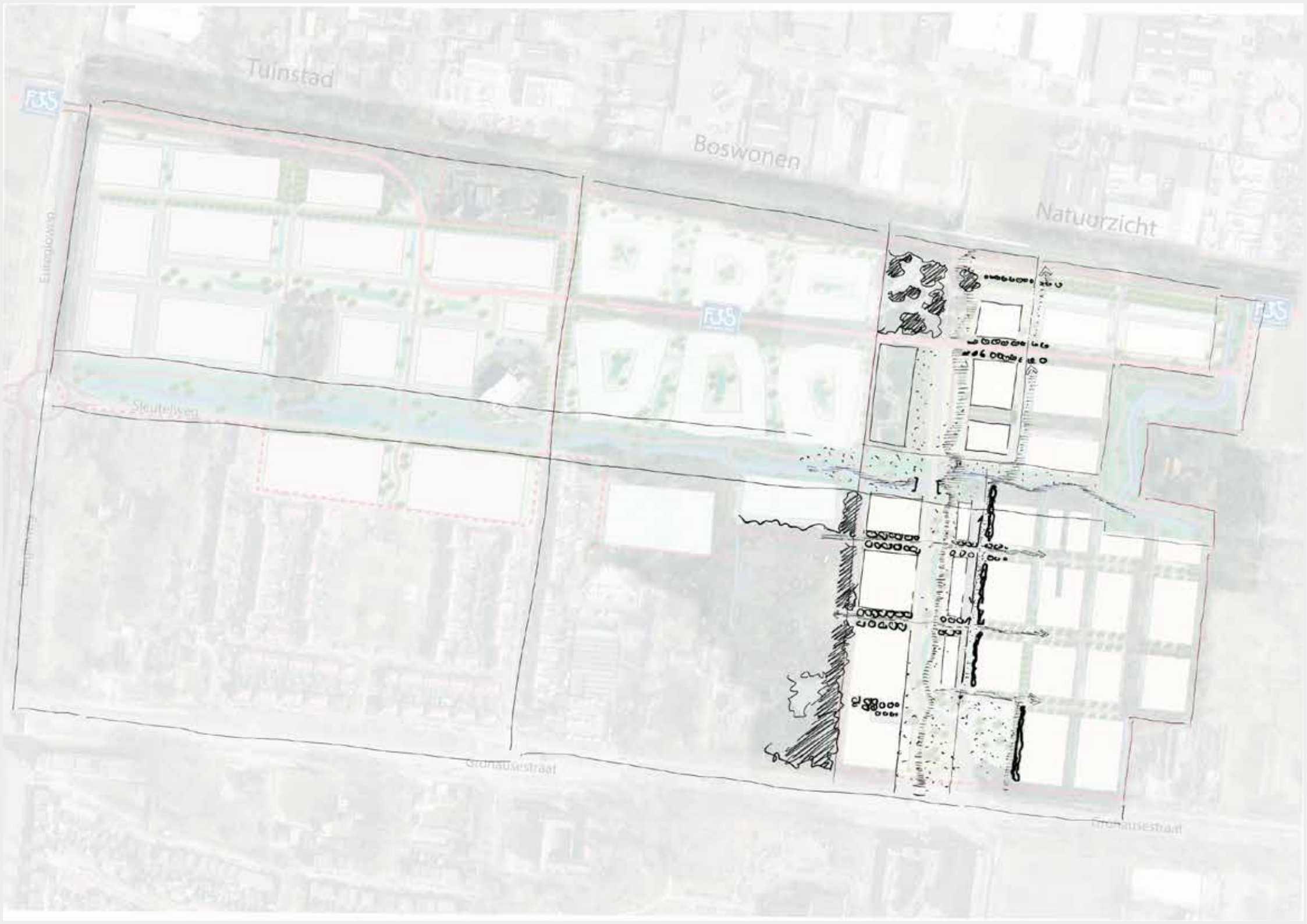


Locatie deelgebied

Wandelen

Spelen

Beplanting


Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Sleutelweg
Gronausestraat
Gronausestraat

DEELGEBIED CENTRALE AS

Water

• De centrale as vormt de verbinding tussen Eschmarkerveld aan de noord- en zuidzijde van de beekzone. Het watersysteem staat rechtstreeks in verbinding met deze beekzone en watert hier op af. De greppels dempen de grondwaterpieken en voeren het overschot aan water af. Zodoende worden de wegen en woningen voldoende ontwaterd.

• Regenwater van daken en straten voert af naar de greppels en wordt daar vastgehouden en langzaam afgevoerd naar de beekzone.

• Waar het inpassen van greppels niet mogelijk is wordt drainage toegepast. Deze drainage borgt de ontwatering voor woningen en wegen.

Groen

• De uitstraling van het groen sluit aan bij de wat meer stedelijke allure van de centrale as, door middel van strakke lijnen en bomenlanen.

• Openheid en ervaren van de ruimte is een uitgangspunt voor een goede oriëntatie op de verschillende woonbuurtjes, op het station en op de voorzieningen aan de overkant van de Gronausestraat.

• Het bestaande bosje ten westen van het station wordt gehandhaafd vanwege de ecologische kwaliteit, maar wordt parkachtig ingericht zodat het toegankelijk wordt voor bezoekers.

• Tussen de woonveldjes ten zuiden van de beekzone komen groene verbindingen naar het achterliggende bos en aan de andere zijde naar de houtwal.

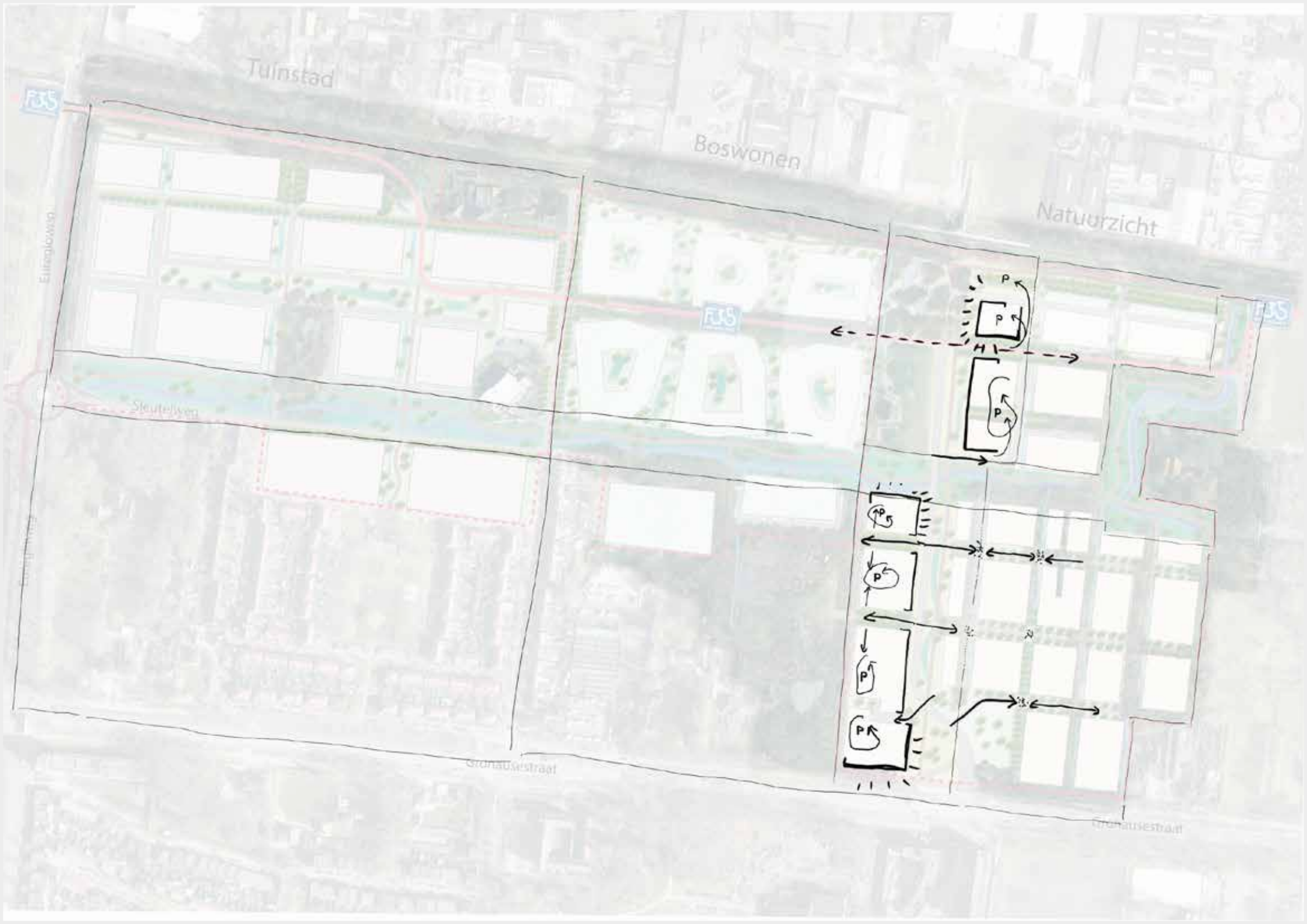
• Toepassen van inheemse beplanting ten behoeve van de biodiversiteit en kleurrijke soorten op accentpunten.

Ruimte voor water en groen

Opgaand groen in openbare ruimte

Verborgen binnentuinen

Greppel


Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Sleutelweg
Gronausestraat
Gronausestraat

DEELGEBIED CENTRALE AS

Ontsluiting

• De centrale as verzorgt de toegang tot de woonbuurtjes middels zijstraatjes en verbindt station De Eschmarke en de bushalte aan de Gronausestraat met elkaar. Beide OV opties verbinden Eschmarkerveld met het centrum van Glanerbrug en Enschede.

• Een tunnel onder het spoor zorgt ervoor dat het bedrijvenpark Euregio makkelijk te voet en per fiets is te bereiken.

• De centrale as kruist de beekzone middels een brug en de F35 kruist iets noordelijker de as in de vorm van een fietsstraat.

• Fietsers, brommers en auto's delen de rijbaan, voor voetgangers wordt een vrijliggend voetpad door het groen aangelegd.

• De centrale as is voldoende ruim om in de toekomst plek te bieden aan een mogelijke busverbinding via station Eschmarke.

Parkeren

• Parkeren vindt plaats achter de bebouwing, uit het zicht.

• Parkeerplaatsen worden groen ingericht.

• Deelvervoer wordt aangeboden bij het station.

Afval

Afvalinzameling van grondgebonden woningen op het Eschmarkerveld zal via minicontainers (Otto's) plaatsvinden. Voor hoogbouw waar mini containers (Otto's) niet mogelijk zijn worden ondergrondse containers geplaatst.

Solarparking

Smarthub: deelvervoer & voorzieningen

Groene ruimte, ondergronds parkeren

Pakkettenmuur

Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Sleutelweg
Gronausestraat
Gronausestraat

DEELGEBIED CENTRALE AS

Stedenbouwkundig principe

• Deze as krijgt een belangrijke functie voor de ontsluiting van de nieuwe wijk. Deze as wordt ruim opgezet met brede bermen met water en begroeiing en geeft het gevoel van een entree en overzicht op de verschillende plekken in de wijk.

• Aangename afwisseling van stedelijke woonblokken en landschappelijke kwaliteiten zoals de kruising van de beekzone, het boerderijtje met bijhorend erf en een stationspark aan het einde van de as.

• Gestapelde bouw met appartementen kan de as op logische plekken accentueren, als begin (Gronausestraat) en einde (station) van de as en grenzen aan de beekzone.

• Voorzijdes van de woningen zijn georiënteerd op de as.

Woonmilieu/ beeldkwaliteit

• De centrale as heeft een wat stedelijke allure en strakkere vormgeving.

• In dit gebied variëren de bouwhoogtes van eenlaagse woningen tot aan woongebouwen met 5 verdiepingen.

• Mix van met name appartementengebouwen, rijwoningen en enkele bijzondere woonvormen zoals patiowoningen.

• Lichte, natuurlijke kleuren en moderne architectuur.

Entreegebouw aan de Gronausestraat accent in hoogte

Beweging

Geclusterde bebouwing grenzend aan groen

Open gevels naar centrale as

Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
F35
F35
F35
Sleutelweg
Grootausestraat
Grootausestraat

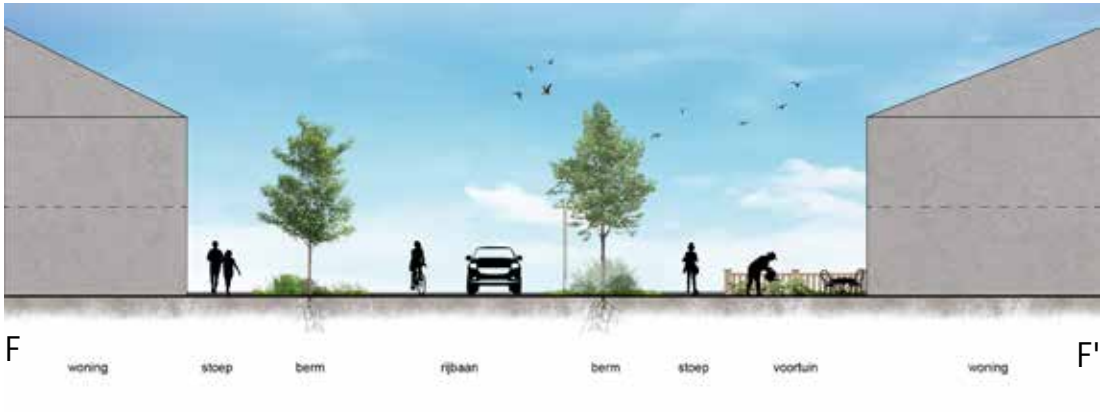
VOORBEELDVERKAVELING

Op de pagina hiernaast staat een indicatieve invulling weergegeven van deelgebied Centrale as. Deze voorbeeldverkaveling laat een gemixt programma zien in dit deelgebied. De eerder beschreven hoogbouw van 5lagen bevindt zich aan de zuidzijde (nabij Gronausestraat) en het platte van één laag is gepositioneerd aan de oostzijde van dit gebied. Lage bebouwing is licht gekleurd en hoge bebouwing is donkerder gekleurd.

De verkaveling laat ook zien dat er langs de centrale as, de belangrijktse infrastructurele verbinding tussen Gronausestraat en station Eschmarke, flink gebouwd wordt. Dit 'bouwen' gebeurt in en op de rooilijn. Hierdoor ontstaat er een samenhangend beeld en krijgt de groenstrook een sturende betekenis. Deze groenstrook vormt naast de weg een belangrijke functie; het draagt bij aan de samenhang in het gebied en wordt halverwege gekruist door de beekzone.

De schets laat praktische oplossingen zien over hoe om te gaan met de auto en het parkeren. Het parkeren is niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de centrale as. Hoewel huizen met hun voordeur wel georienteerd staan op de centrale as gaat de auto-omsluiting achter de huizen om.

De twee meest noordelijke gebouwen nabij Station Eschmarke zullen naast wonen ook een gemengde functie krijgen. Deze functie zal stationgerelateerd zijn; hier kan worden gedacht aan een mobiliteitsHUB, pakketkluis, kleine detailhandel en/of horeca.



Doorsnede F

Doorsnede G

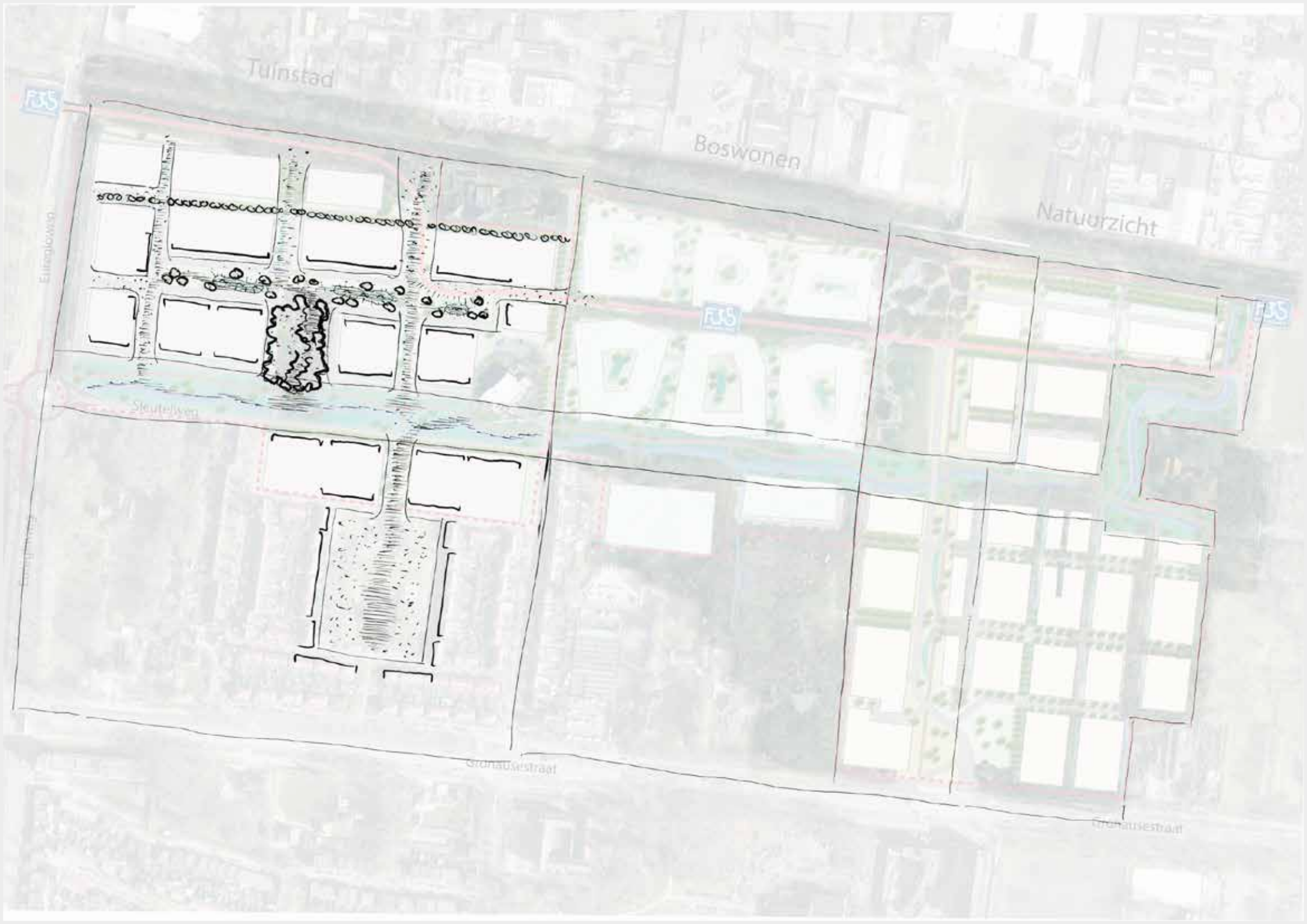
4.3 DEELGEBIED TUINSTAD

Als je Eschmarkerveld binnenkomt vanuit het westen, via de Euregioweg of met fietssnelweg de F35, zie je als eerste het deelgebied Tuinstad. Tuinstad is zo genoemd om aan te sluiten op het naastgelegen tuindorp Dolphia. Zo volgt de stedenbouwkundige opzet van Tuinstad dezelfde principes als die van Dolphia, en heeft het een langgerekt groen park midden in de buurt. Alle woningen binnen Tuinstad liggen aan het groen; ofwel aan de groene randen van Eschmarkerveld, aan het groene park, of aan de beekzone. Als je binnenkomt, merk je dat hier echt een gezellig buurtgevoel hangt. Mensen komen veelal samen in de grote groene binnenruimte, waar kan worden gespeeld en gekletst met vrienden en buren. De woonstraatjes doen knus aan en de stoepen en de beplanting nodigen uit om naar buiten te gaan. Tussen het buurtpark en de beekzone ligt een speel- en wandelbosje. Dit bosje was er al voor de bouw van Eschmarkerveld, en is opgenomen in de wijk.

Locatie deelgebied

Spelen

Beplanting


Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Sleutelweg
Gronausestraat
Gronausestraat

DEELGEBIED TUINSTAD

Water

• Binnen Tuinstad volgt het watersysteem de oorspronkelijke rechte greppels. Parallel langs wegen en woningen worden, waar dit mogelijk is, greppels toegepast. De greppels zorgen ervoor dat grondwaterpieken worden gedempt en afgevoerd, waardoor de wegen en woningen voldoende worden ontwaterd.

• Regenwater van daken en straten voert af naar de greppels en wordt daar vastgehouden en langzaam afgevoerd naar de beekzone.

• Waar het inpassen van greppels niet mogelijk is wordt drainage toegepast. Deze drainage borgt de ontwatering voor woningen.

Groen

• Het bestaande opgaande groen aan de Slankweg en Herfstweg wordt behouden en versterkt. De bomenrijen worden uitgebreid tot lange lijnen als onderdeel van het totale groene netwerk.

• Het bestaande bosje blijft behouden en biedt een unieke locatie om avontuurlijk te spelen in het groen en een rustplek voor onder andere vogels en kleine zoogdieren.

• Centraal in Tuinstad komt een buurtpark waarin gespeeld en ontspannen kan worden tussen vrijstaande bomen, de wadi's en bloemenvelden.

Greppels

Beek met natuurvriendelijke oevers

Natuurlijk groen en spelen rond de beek

Wadi's

Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Grohausestraat
Grohausestraat

DEELGEBIED TUINSTAD

Ontsluiting

• Ten noorden van de Tuinstad, parallel aan het spoor wordt de F35 vanaf de bestaande fietsbrug doorgetrokken de nieuwe wijk in. Na het overbruggen van het hoogteverschil buigt de fietsverbinding af naar de Herfstweg. Vanaf dit punt wordt de F35 als fietsstraat uitgevoerd.
• Er lopen wandel/fietspaden van noord naar zuid om de groenzone langs het spoor en de beekzone te verbinden.
• De woonvelden zijn gekoppeld aan de wandel/fietspaden in de omgeving.
• De verbinding Sleutelweg – Euregioweg blijft intact en verzorgt de ontsluiting per auto van dit deelgebied.
• Voor auto's komt er geen verbinding tussen Eschmarkerveld en Dolphia om te voorkomen dat er veel verkeer door Dolphia gaat rijden.

Parkeren

• Parkeren voor bewoners vindt plaats in parkeerhofjes tussen de rijwoningen, bezoekers kunnen op de rijbaan in de woonstraatjes parkeren.
• Parkeerhofjes worden groen ingericht.
• Centraal in de wijk wordt deelvervoer aangeboden.
• Bij kaveluitgifte wordt parkeren op het eigen terrein opgelost.

Afval

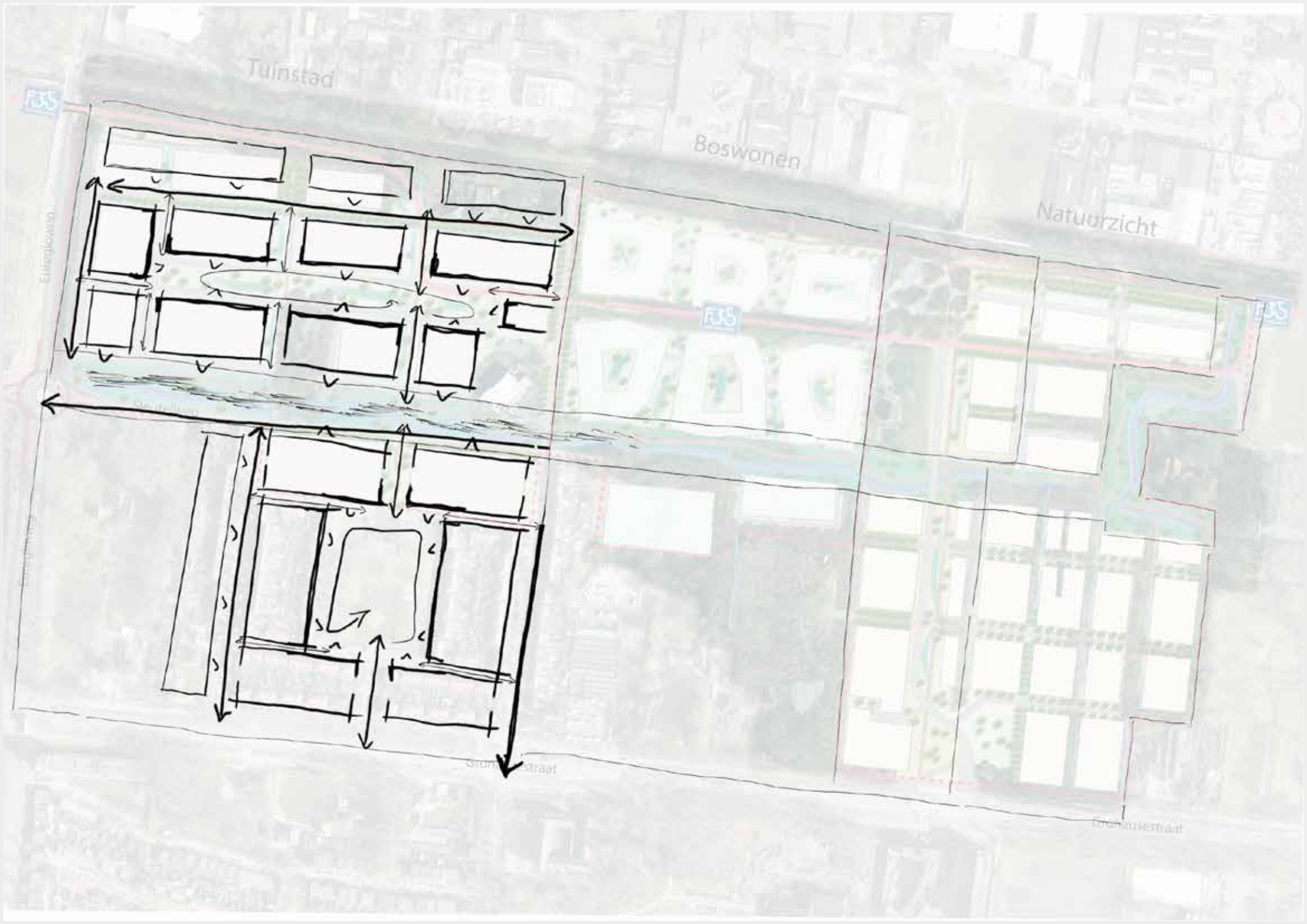
Het deelgebied Tuinstad is het meest traditioneel opgezet. Hierdoor is er in het straatprofiel ruimte voor trottoir, openbaar groen en het opstellen van containers. In dit gebied zal de afvalinzameling gaan middels containers. De kavels en woningen zijn ook van dusdanige omvang dat mensen wel drie containers kunnen bergen.

Woonstraat

Groen parkeren aan de weg

Groen parkeren in koffers

Fietssnelweg F35


Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
F35
F35
F35

DEELGEBIED TUINSTAD

Stedenbouwkundig principe

• De buurt is geïnspireerd op de principes van 'tuindorp Dolphia': compacte woonblokken rondom een openbare, groene ruimte.

• Doorgaande lange lijnen vormen het stratenpatroon, gebaseerd op bestaande wegen.

• Zichtlijn vanuit centrale groene ruimte in Dolphia wordt doorgezet tot aan het spoor, waardoor de bestaande en nieuwe wijk aan elkaar verbonden worden.

• Woningen zijn 2 lagen met een kap en gestapelde bouw is alleen mogelijk direct grenzend aan de beekzone tot een hoogte van 12 meter.

• Voorzijde woningen georiënteerd op de straten.

Woonmilieu/beeldkwaliteit

• Uitbreiding van 's Heerenloo in de vorm van zorgwoningen mogelijk naast het huidige pand voor dagopvang.

• Type woning is hoofdzakelijk rijtjeswoning en 2-onder 1-kappers.

• Gestapelde bouw langs de beekzone leent zich goed voor beneden-boven woningen.

• Vrije kaveluitgifte past het beste langs de Herfstweg in het verlengde van de bestaande bebouwing en grenzend met de achtertuin aan de spoorzijde.

• Materiaalkeuze passend bij 'tuindorp', rode baksteen en schuine dakvorm ligt voor de hand.

Wonen aan de rand

Wonen aan centraal groen

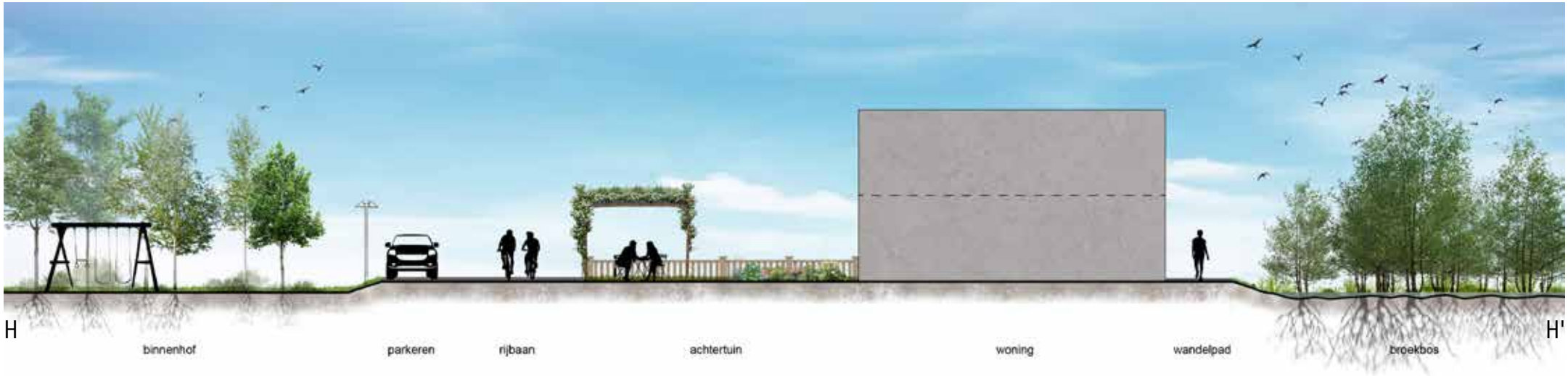
Zorgwoningen

Projectmatige bouw

Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
F35
F35
F35
Eurseinweg
Eurseinweg
Gronausestraat
Gronausestraat

VOORBEELDVERKAVELING

Hiernaast een mogelijke uitwerking voor het deelgebied Tuinstad. Rondom het langgerekte buurtpark met speelvoorzieningen, verlagingen voor wateropvang en gemengde beplantingen staan woningen. Dit zijn hoofdzakelijk rijwoningen, afgewisseld met 2- onder 1-kappers. Een mix van huur- en koopwoningen. De auto's van de bewoners zijn geclusterd tussen de woonkavels. Groene verbindingen lopen van noord naar zuid door vanaf het spoor tot aan de nieuwe beekzone. Het water wordt via greppels in deze groenzones opgevangen en afgevoerd naar de beek. Langs de Herfstweg zijn aan de noordzijde particuliere kavels met 2-onder 1-kappers en vrijstaande woningen. Dit sluit mooi aan op de bestaande bebouwing. Direct naast 's Heerenloo is een uitbreiding gedacht met zorgwoningen in een soort hofje. Enkele woonblokken langs de beekzone betreffen beneden-bovenwoningen. Grenzend aan de bestaande wijk Dolphia worden in hetzelfde stedenbouwkundige patroon nieuwe woningen toegevoegd. De groene verbinding loop hier door tot aan het buurtparkje midden in Dolphia. De F35 komt de wijk binnen parralel aan het spoor, waar het fietspad de Euregioweg op hoogte heeft gekruist en langzaam zakt naar het maaiveldniveau. Daarna buigt het fietspad de wijk in en zullen de fieters hun weg verder vervolgen op een fietsstraat centraal in de wijk.


H
H'
binnenhof
parkeren
rijbaan
achtertuin
woning
wandelpad
broekbos

Doorsnede H

4.4 DEELGEBIED BOSWONEN

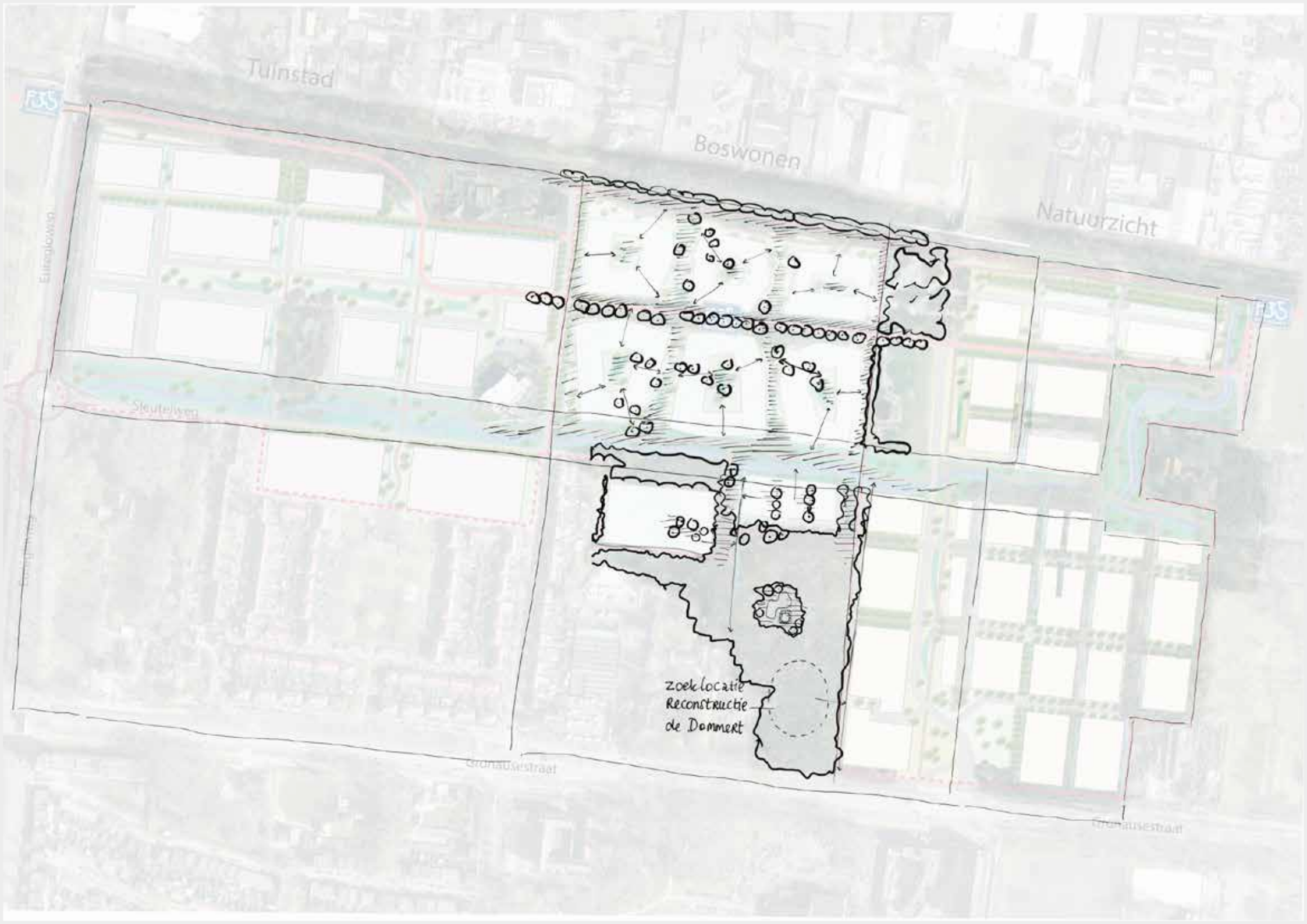
Ten zuiden van de beekzone, is een een gemengd bos aanwezig van het voormalige landgoed de Dommert. Het geeft het gebied een heel natuurlijk en besloten karakter. Deze unieke sfeer zal bepalend zijn voor het deelgebied Boswonen.
Het bos, wat in natte perioden met zijn voeten in het water staat, is in die periode te bewandelen via vlonderpaden. In droge periodes kan er in het openbare groen volop hutten worden gebouwd en gewandeld. Te midden van dit openbare groen liggen verschillende woonhofjes, uitkijkend op het omringende groen. Grote privétuinen zijn hierdoor niet nodig. Ook aan de binnenzijde van het woonhofje is een gedeelde groene ruimte waarin de bewoners samen kunnen komen en waar ruimte is voor waterberging. In een centrale wadi klauteren kinderen over een boomstam. Het is rustig en veilig wonen in deze autoluwe buurt. De fietssnelweg dwars door de wijk nodigt uit om de fiets te pakken naar de winkel of naar school.

Locatie deelgebied

Wandelen

Spelen

Beplanting


Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Sleutelven
zoeklocatie
Reconstructie
de Dommert

DEELGEBIED BOSWONEN

Water

• Ruimte voor water staat centraal binnen Boswonen. Woonvelden liggen als eilanden tussen de lager gelegen broekbosjes. De lage delen werken als een spons om overtollig regen- en grondwater te bergen en af te voeren.

• De verlagingen aan de zuidzijde gaan naadloos over in de beekzone zodat één verbonden watersysteem ontstaat.

• De woonvelden worden voorzien van drainage onder de wegen om pieken in de grondwaterfluctuatie te dempen en te borgen dat percelen en wegen voldoende ontwaterd worden.

• Centraal binnen de woonvelden worden verlagingen in het groen gerealiseerd ten behoeve van waterberging.

• In het bestaande bos wordt op een rustige plek een poel gerealiseerd ten behoeve van amfibieën die in de omgeving voorkomen.

Groen

• De houtwal aan de zuidkant van de Dommertsweg wordt gehandhaafd en verder aangevuld.

• Het groen tussen de woonvelden is met elkaar verbonden en vormt op die manier een netwerk voor mens en dier.

• Het groen heeft de naam 'broekbos' en bestaat uit natuurlijke vegetatie van bijv wilgen, elzen, wilde bloemen die groeien op een vochtige bodem.

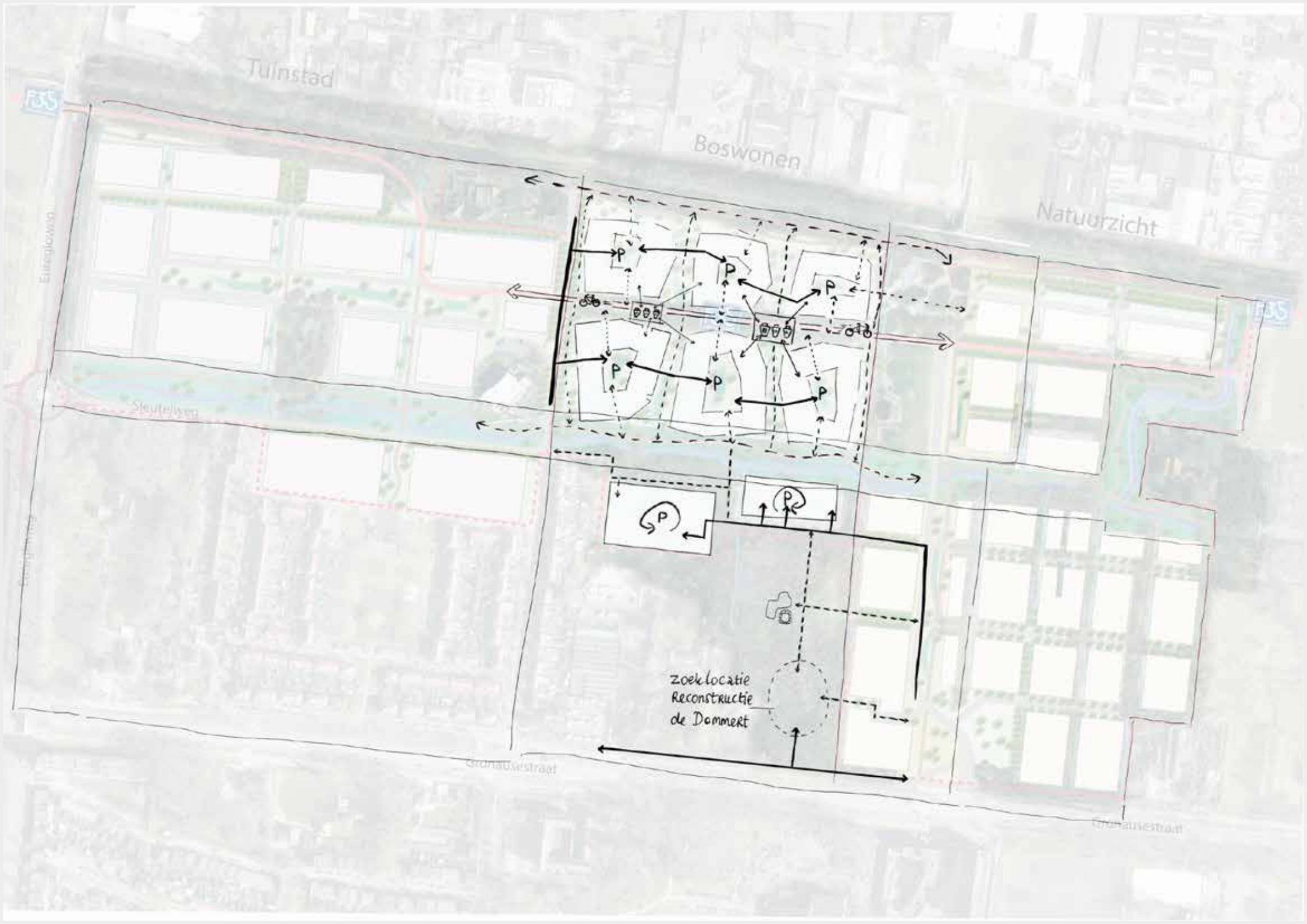
• Avontuurlijk spelen is passend in dit deelgebied, denk aan hutten bouwen, klimbomen en hangbruggen.

Spelen en waterberging in de hofjes

Groene hofjes

Groen tot aan de voordeur

Wandelpaden


Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Sleutelweg
Gronausestraat
zoeklocatie
Reconstructie
de Dommert

DEELGEBIED BOSWONEN

Ontsluiting

• De woonhofjes zijn ontsloten rechtstreeks vanaf de Slankweg en onderling verbonden met elkaar.

• De Dommertsweg wordt fietssnelweg (F35) en is autovrij en eventueel toegankelijk voor hulpdiensten.

• Er lopen wandel/fietspaden door het groen van noord naar zuid om groenzone langs het spoor en de beekzone te verbinden.

• De woonhofjes zijn gekoppeld aan de wandel/fietsenpaden in de omgeving.

Parkeren

• Parkeren vind plaats binnen in de woonhofjes en voor een klein deel op eigen terrein.

• Parkeerveldjes worden groen ingericht.

• In elk hofje wordt deelvervoer aangeboden, ook deelauto's.

Afval

• Gezien de beperkte ruimte voor afvalcontainers in de tuinen is het gewenst om hier ondergrondse afvalcontainers toe te passen, waar bewoners huisvuil gescheiden kwijt kunnen.

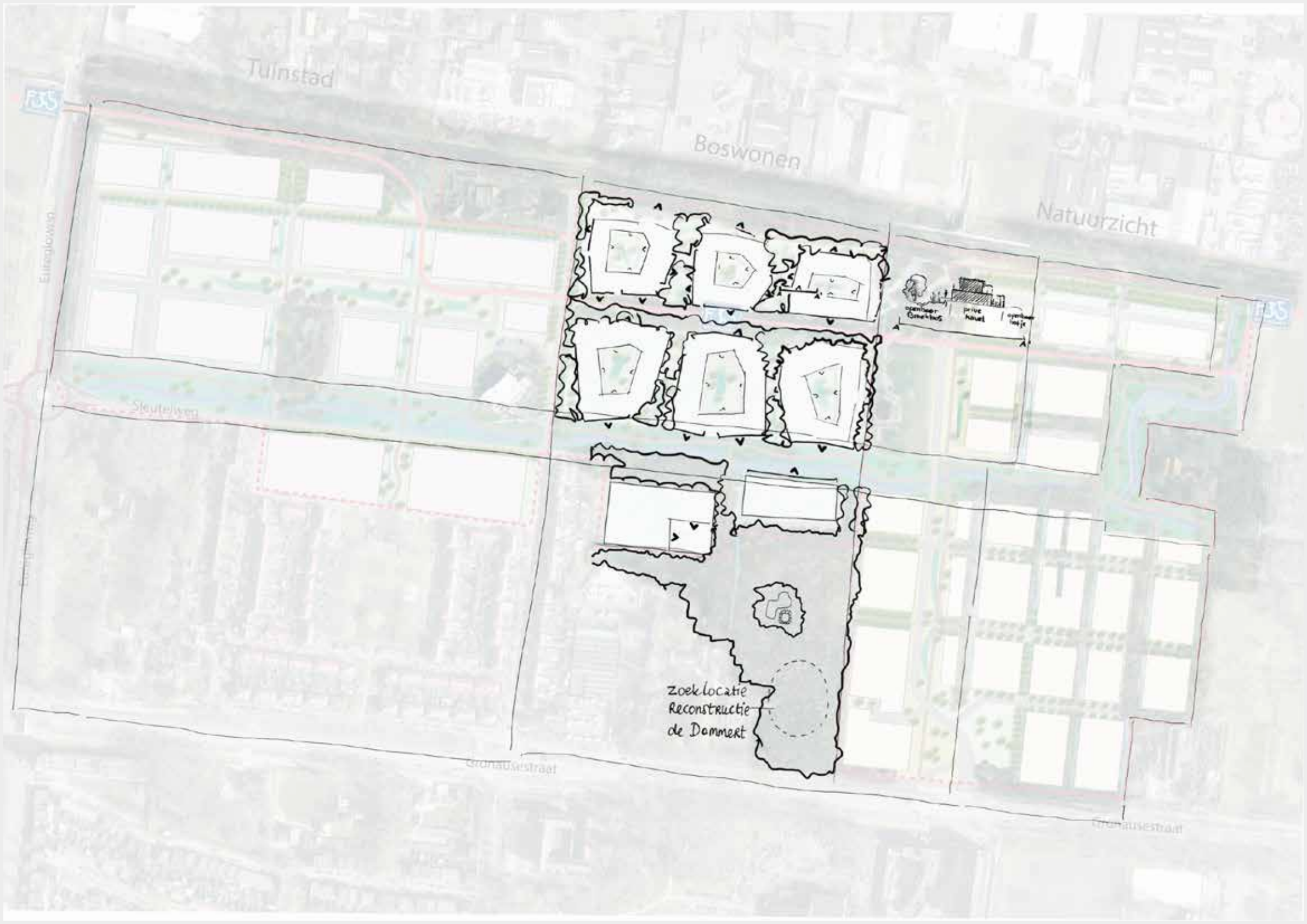
• Voor tuinafval kan gedacht worden aan een centrale plek voor bijv blad en snoeihout, wat gebruikt kan worden als compost of opgehaald wordt door de gemeente.

Parkeren in de groene hofjes

Groene afscheidingen

Verharding zo veel mogelijk groen

Deelauto's en laadpalen


Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Sleutelweg
Gronausestraat
Gronausestraat
zoeklocatie
Reconstructie
de Dommert

DEELGEBIED BOSWONEN

Stedenbouwkundig principe

- Een zestal hofjes omringd door een broekbos.
- Elk hofje bestaat uit meerdere bouwblokken in een wat speelse opstelling.
- De voorkanten van de woningen zijn georiënteerd naar het landschap.
- De woningen hebben kleine tuinen met een terras en een berging, maar direct zicht en toegang op openbaar groen.
- Woningen zijn 2 lagen hoog met plat dak en gestapelde bouw tot maximaal 3 lagen alleen grenzend aan de beekzone.

Woonmilieu/beeldkwaliteit

- Vloeiende overgang van privé naar openbaar met bijvoorbeeld een veranda of een vlonder aan de voorzijde.
- Toepassen van groene erfafscheiding aan de achterzijde in de vorm van hagen en pergola's voor een aantrekkelijk beeld aan de binnenzijde van de woonhofjes.
- Toepassen van natuurlijke en rustige materialen.
- Alle woningen zijn geschakeld, per woonblok kan de grootte en het type woning verschillen.

Groene energie

Wonen in de natuur

Overgang van openbaar naar privé

Natuurlijke kleuren

Groene buitenruimte

Gestapeld aan de beek

Groen tot op de woning

Parkeren in de groene hofjes

Eco-woningen

Gebruik van natuurlijke materialen

4.5 DEELGEBIED BOSWONEN - VERBORGEN ENCLAVES

Het zuidelijkste stukje van Boswonen ligt in een bestaand bos, en zal zodoende iets afwijken van de rest van Boswonen. Hieronder lees je de afwijkende principes.

Water/groen

• Wegen en woningen worden middels greppels ontwaterd. Greppels zijn zowel waterbergend als voor de regulatie van het grondwater. Alle greppels zijn aangesloten op de beek.

• Regenwater van daken en straten wordt afgevoerd naar de greppels. En wordt daar vastgehouden en langzaam afgevoerd naar de beekzone.

• Waar het inpassen van greppels niet mogelijk is wordt drainage toegepast.

• Het bestaande groen rondom de woonvelden wordt gerespecteerd en krijgt voldoende groeiruimte om nog als bos ervaren te worden.

• Nieuw groen in de boskamers zijn bodembedekkers en struiken, overwegend inheems, aanvullend op de bomen die hoofdzakelijk voorkomen in het omringende bos.

• Spelen in het bos: struinen, hutten bouwen, klimparcour, etc.

Locatie deelgebied

Ontsluiting/parkeren

• Er lopen wandelpaden/fietspaden door het gebied die de boskamers verbinden met de beekzone, de centrale as en Tuinstad.

• Alle woonvelden staan in verbinding met de centrale as voor de ontsluiting per auto.

• Parkeren vindt plaats in compacte, groene parkeerveldjes in elke boskamer binnen het woonveld.

• Deelvervoer wordt aangeboden in samenhang met bebouwing aan de centrale as op een logische, centrale plek.

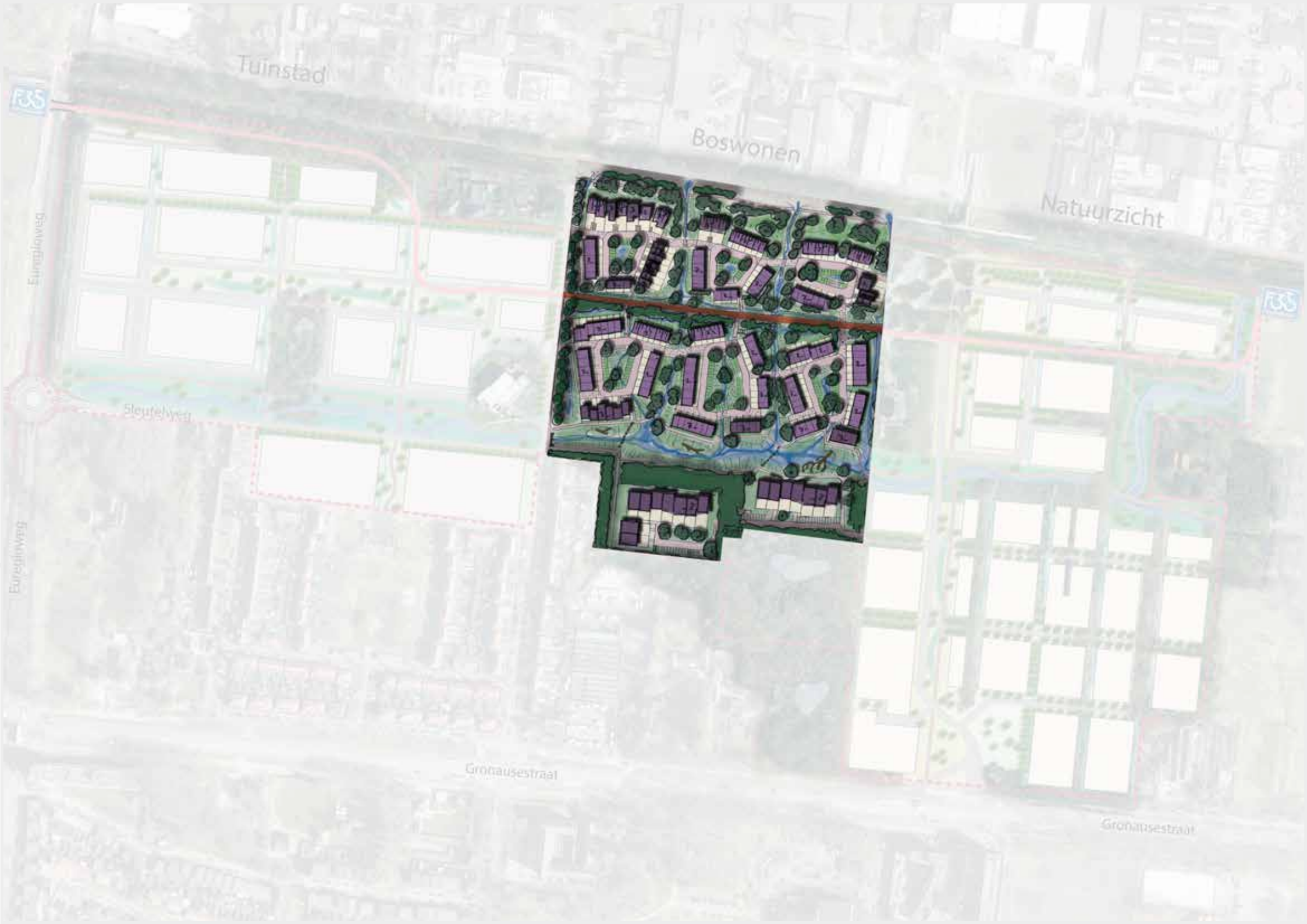
Stedenbouwkundig principe/beeldkwaliteit

• Elke boskamer heeft z'n eigen identiteit en woningtype.

• De oostelijke woonenclave heeft een voorzijde naar de beekzone.

• De oostelijke woonenclave kan worden ingevuld met gestapelde bouw (appartementen) tot een hoogte van 12m.

• De boskamers zijn zeer geschikt voor een invulling voor een bijzondere woonvorm, gezien de solitaire ligging.


Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Sleutelweg
Gronausestraat
Gronausestraat

VOORBEELDVERKAVELING

In deze mogelijke uitwerking van het deelgebied Boswonen zijn aan de noordzijde van de beek een zestal woonhofjes gecreëerd in een losse, speelse setting. De verschillende woonblokken staan los van elkaar rondom een centrale groene ruimte. Vooral rijtjeswoningen passen binnen dit concept. Tussen de woonblokken zijn groene verbindingen met water en voetpaden naar het omliggende, lager gelegen groen.
Langs de beekzone zijn enkele woonblokkken aanwezig met gestapelde woningen tot drie lagen hoog. Door de centrale ruimtes lopen de waterverbindingen door en zijn de parkeerplaatsen groen ingericht en voorzien van deelvervoer.
Aan de zuidzijde van de beekzone liggen twee losse woonveldjes. Het westelijke veldje is omsloten door bestaande houtwallen en grenzend aan het bos van het voormalige landgoed. Op deze plek is een centraal pleintje met parkeren en bomen gedacht, waar omheen een aantal woningen staan. Een bijzondere woonvorm is hier mogelijk vanwege de besloten ligging.
Het oostelijke woonveld ligt direct aan de beekzone en heeft hier een directe relatie mee. In deze uitwerking is het woonblok van drie lagen hoog direct verbonden met de beekzone. Het parkeren is compact aan de toegangsweg gelegen.

I
I'
woning
voortuin
stoep
berm
greppel
bomensingel
fietssnelweg F35
bomensingel
achtertuin
woning

Doorsnede I

4.6 DEELGEBIED NATUURZICHT NOORD

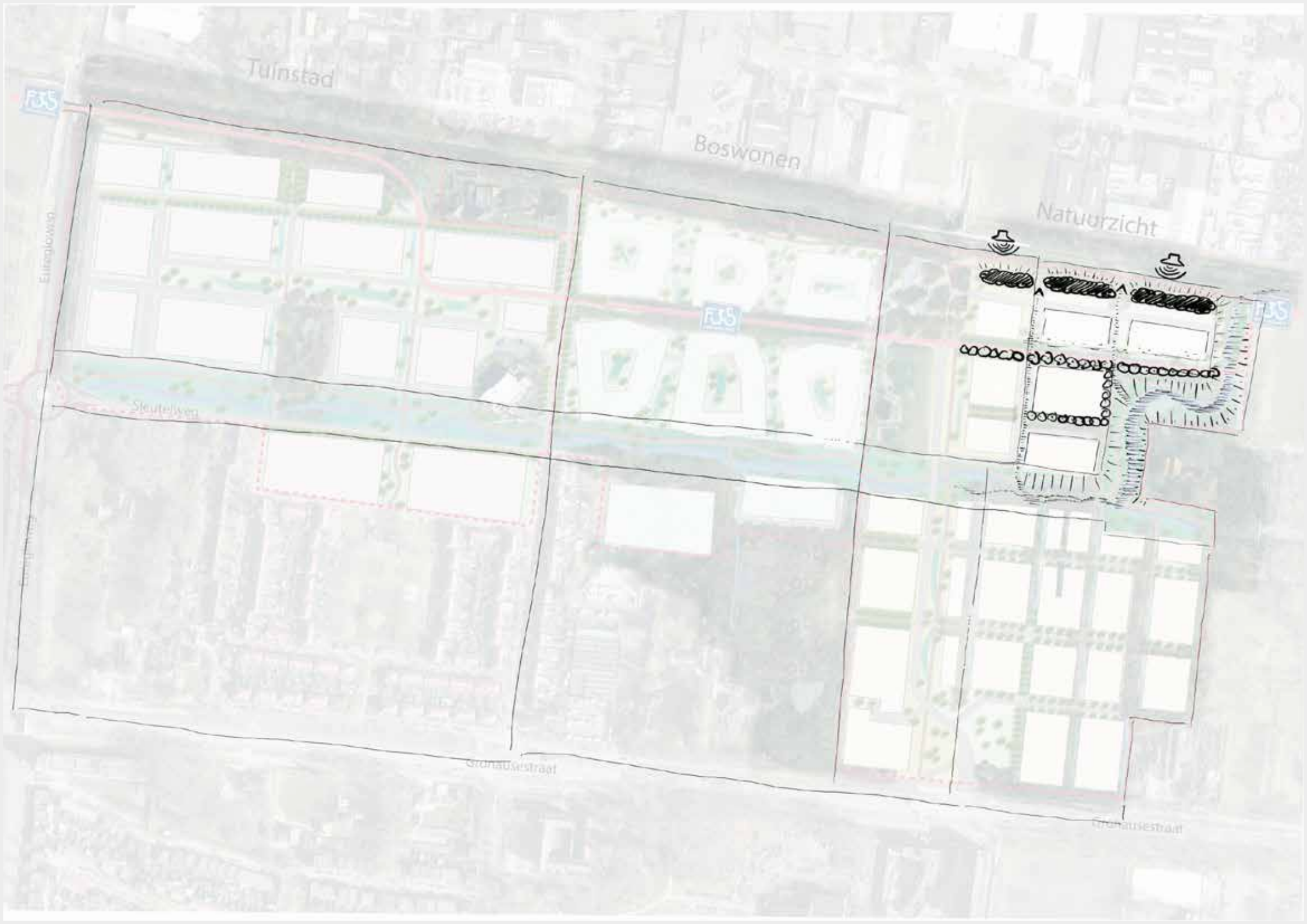
Of je nou bent binnengekomen via het Station de Eschmarke, of via de lange centrale as vanuit het zuiden, is het fijn om weer thuis te komen tussen de rustige lanen van Natuurzicht Noord. Dit deelgebied heet niet zomaar zo, want langs de bestaande houtwallen kijk je eerst uit over de beekzone, met in de verte de ecozone ten oosten van Eschmarkerveld. De huizen zijn hier divers, en zijn weer lager dan in de wat stadsere centrale as. Er heerst hier een gezellige kalmte. Er is maar weinig autoverkeer, maar als je naar de stad wil kan dat vlug met fietssnelweg F35 voor de deur. Maar vandaag ga je wandelen via de kleine groene verbindingen door dit kleine deelgebied, en ben je zo in het omliggende groen. Via een wandelpad en een bruggetje stuit je op een poel in de oksel van de beek, waar je kikkers hoort kwaken. Als je het pad vervolgt richting de ecozone voel je je midden in de natuur, op loopafstand van je voordeur.

Locatie deelgebied

Wandelen

Spelen

Beplanting


Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Sleutelweg
Gronausestraat
Gronausestraat

DEELGEBIED NATUURZICHT NOORD

Water

• Bestaande structuren van houtwallen en greppels worden behouden en verder versterkt. Greppels worden vergroot en verdiept om over voldoende waterberging te beschikken. Eveneens wordt hiermee geborgd dat het gebied voldoende ontwaterd wordt om zodoende grondwaterproblemen te voorkomen.

• Haaks op de greppels en houtwallen wordt drainage toegepast onder de rijbanen om grondwaterpeilen te reguleren.

Groen

• De bestaande houtwallen en bomenlanen worden gehandhaafd en uitgebreid. De woningen worden tussen het groen ingepast. Houtwallen mogen enkel op beperkte plekken doorsneden worden ten behoeve van de nieuwe woonstraatjes.

• Nieuwe groene buffer langs spoor toevoegen in verband met voorkomen van geluidshinder, inheems soorten toepassen.

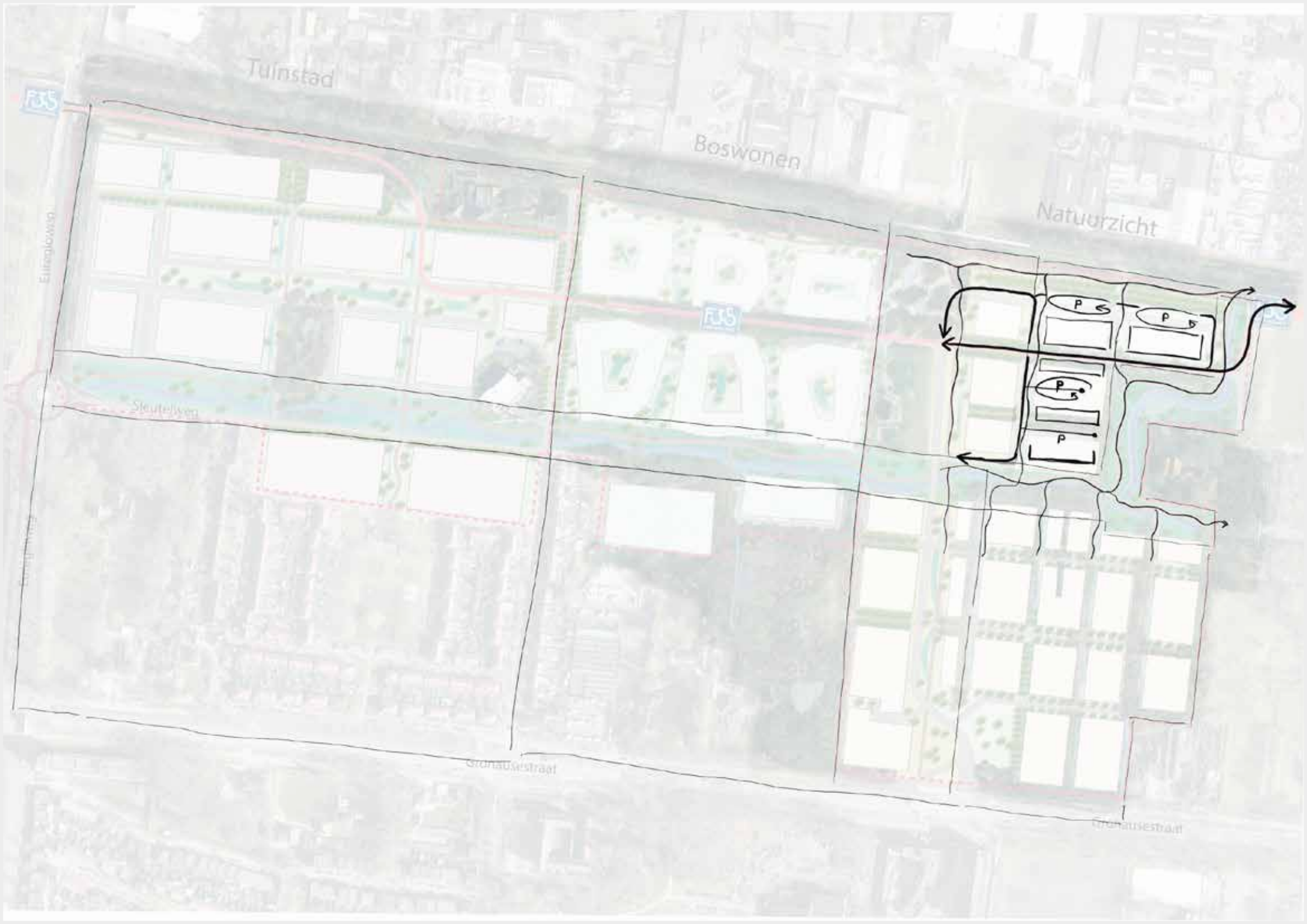
• Bermen en oevers worden zo veel mogelijk ecologisch ingericht en beheerd.

Inpassen bestaande houtwallen

Groene gevels

Greppels

Park langs spoor


Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Sleutelweg
Gronausestraat
Gronausestraat
P
P
P
P

DEELGEBIED NATUURZICHT NOORD

Ontsluiting

• Er lopen wandelpaden/fietspaden door het gebied welke Natuurzicht noord verbinden met de beekzone, de centrale as en het groen langs het spoor.

• De Veldzichtweg wordt een fietssnelweg (F35) en is autovrij en eventueel toegankelijk voor hulpdiensten.

• De woonvelden zijn ontsloten voor autoverkeer vanaf de centrale as, de woningen langs het spoor zijn via de achterzijde ontsloten vanwege de geluidszone.

Parkeren

• In dit deelgebied vraagt elk woonveld om een andere parkeeroplossing. Langs het spoor wordt geparkeerd aan de achterzijde van de woningen aan de spoorzijde en in de woonveldjes nabij de beekzone wordt geparkeerd op eigen terrein of in de woonstraatjes.

• Parkeerplaatsen worden groen ingericht.

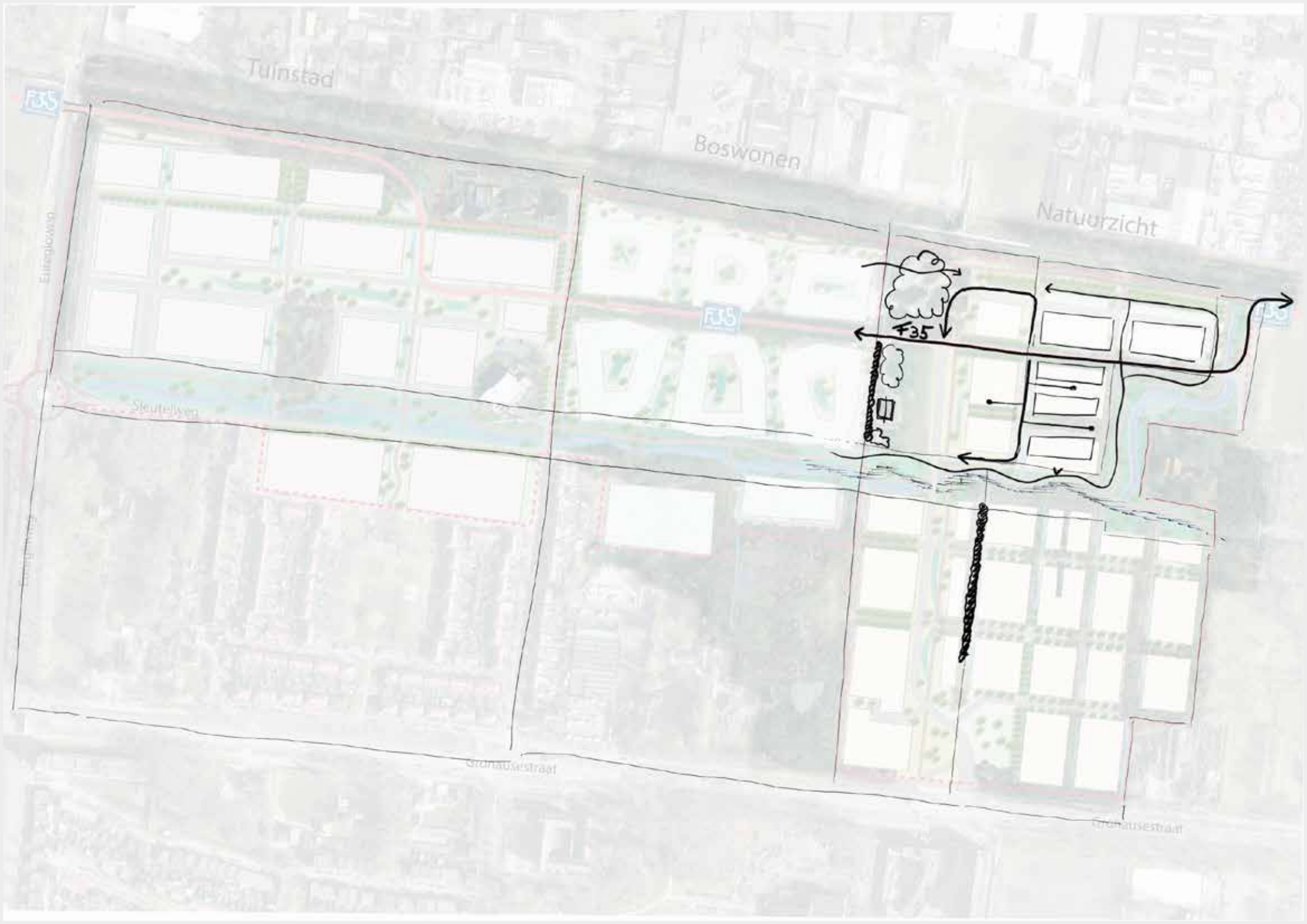
• Deelvervoer is aanwezig nabij het station.

Haaksparkeren achter woning

Wegprofiel met groen parkeren

Groene voortuinen

Fietssnelweg F35


Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
F35
Sleutelweg
Gronausestraat
Gronausestraat

DEELGEBIED NATUURZICHT NOORD

Stedenbouwkundig principe

• Bebouwing grenzend aan beekzone georiënteerd naar het zuiden, voorzijde zicht op de beek.

• Bebouwingshoogte is 2 lagen met kap, maximale bouwhoogte is 10 meter.

Woonmilieu/beeldkwaliteit

• Voornamelijk geschakelde bouw, rijtjes. Eventueel 2-onder 1-kappers.

• Bijzondere woonvorm mogelijk in middelste woonveld tussen de houtwallen.

• Natuurlijke materialen, zoals hout en groene daken zijn passend in dit gebied.

Veel houten gevels

Korte rijtjes

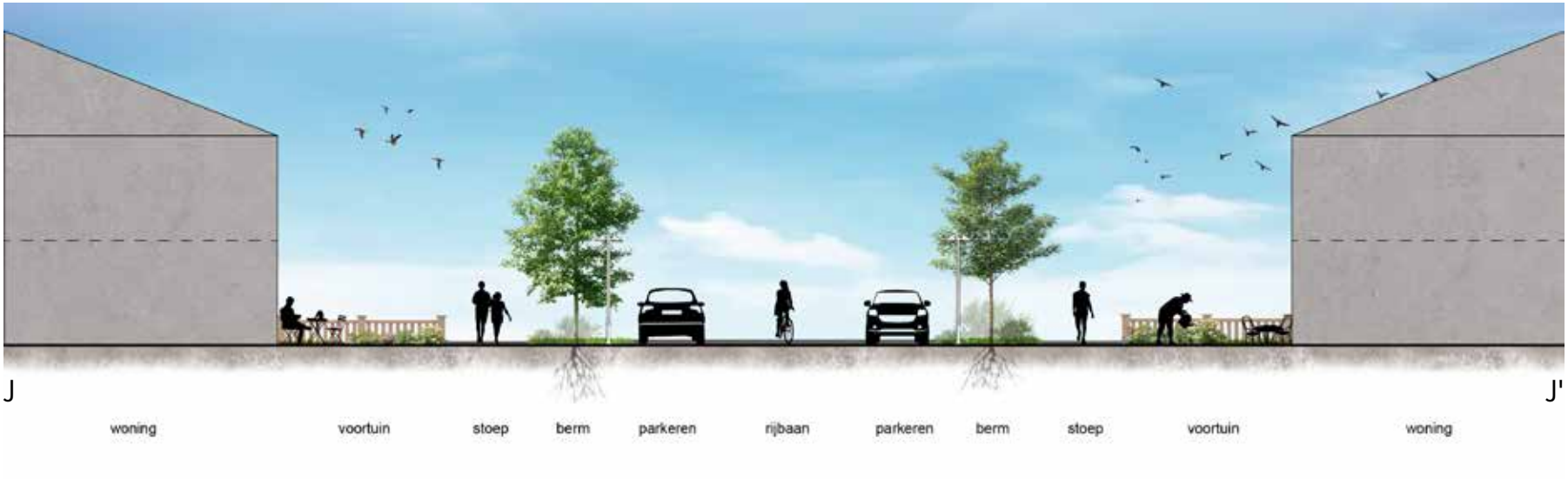
Houtwal altijd zichtbaar

Twee onder één kap woningen

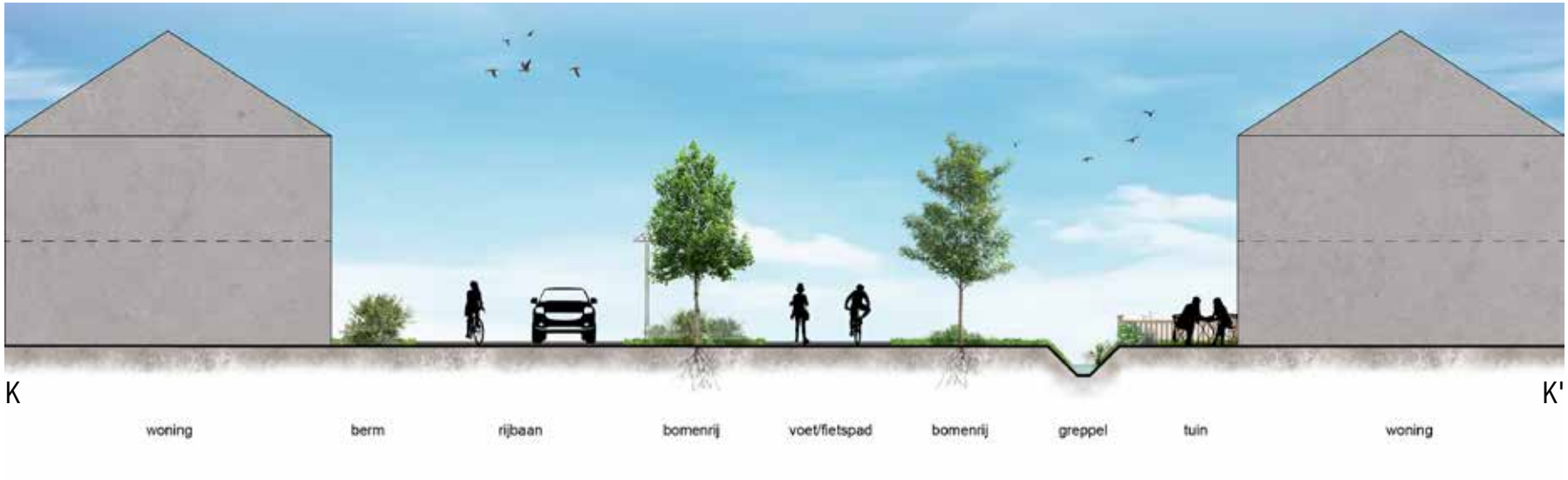
Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Eureglioweg
Sleutelweg
Eureglioweg
Gronausestraat
Gronausestraat

VOORBEELDVERKAVELING

Een mogelijke verkaveling voor het deelgebied Natuurzicht Noord is hiernaast getekend. Hierin zijn parallel aan het spoor twee woonblokken bedacht van twee lagen. Deze woningen zijn georiënteerd op de Veldzichtweg, die ingericht zal zijn als fietsstraat. De Veldzichtweg wordt begeleid door bestaande en nieuwe bomen en greppels langs weerszijde van de weg. De wonen worden gerealiseerd met parkeerplaatsen aan de voorzijde en tuinen aan de achterzijde. Tegen het spoor wordt een groene buffer ontwikkeld om het geluid van het spoor en de daar achter gelegen bedrijven te dempen. De twee andere woonveldjes liggen ingeklemd tussen bestaande houtwallen. Aan twee doodlopende straatjes wordt aan een rustig en groen woonklimaat gedacht voor rijtjes woningen en particuliere kavels.



Doorsnede J



Doorsnede K

4.7 DEELGEBIED NATUURZICHT ZUID

Wanneer je Natuurzicht Zuid binnenkomt, beleef je direct de lange lijnen van de oorspronkelijke structuur van bomenrijen. In elk woonstraatje zijn de bomensingels zichtbaar. De schaduw biedt heerlijke verkoeling en er passeert een hardloper die onderweg is naar de beekzone om een rondje te rennen. In de greppels naast de bomenrijen staat nog een laagje water van de regenbuien van vorige week en het gonst van de insecten langs de bloeiende bermen. Diverse soorten woningen zijn te vinden in deze groene buurt. De ene bewoner heeft hier z'n droomhuis gebouwd, de ander huurt een moderne rijwoning. Verder valt je op hoe rustig en stil de wijk is met overal tussendoortjes richting het groen. De auto kan je makkelijk kwijt langs de straat of op de oprit.

Locatie deelgebied

Wandelen

Spelen

Beplanting

Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Sleutelweg
Gronausestraat
Gronausestraat
Greppel en boutwal

DEELGEBIED NATUURZICHT ZUID

Water

• Evenals in Natuurzicht Noord worden de bestaande structuren van houtwallen en greppels behouden en versterkt. Greppels worden vergroot en verdiept om over voldoende waterberging te beschikken. Eveneens wordt hiermee geborgd dat het gebied voldoende ontwaterd wordt om zodoende grondwaterproblemen te voorkomen.

• Haaks op de greppels en houtwallen wordt drainage toegepast onder de rijbanen om grondwaterpeilen te reguleren.

Groen

• De bestaande bomensingels in noord-zuidrichting worden gehandhaafd en verder doorgetrokken. De woningen worden tussen het bestaande groen ingepast. De bomensingels worden alleen onderbroken indien nodig voor de nieuwe woonstraatjes.

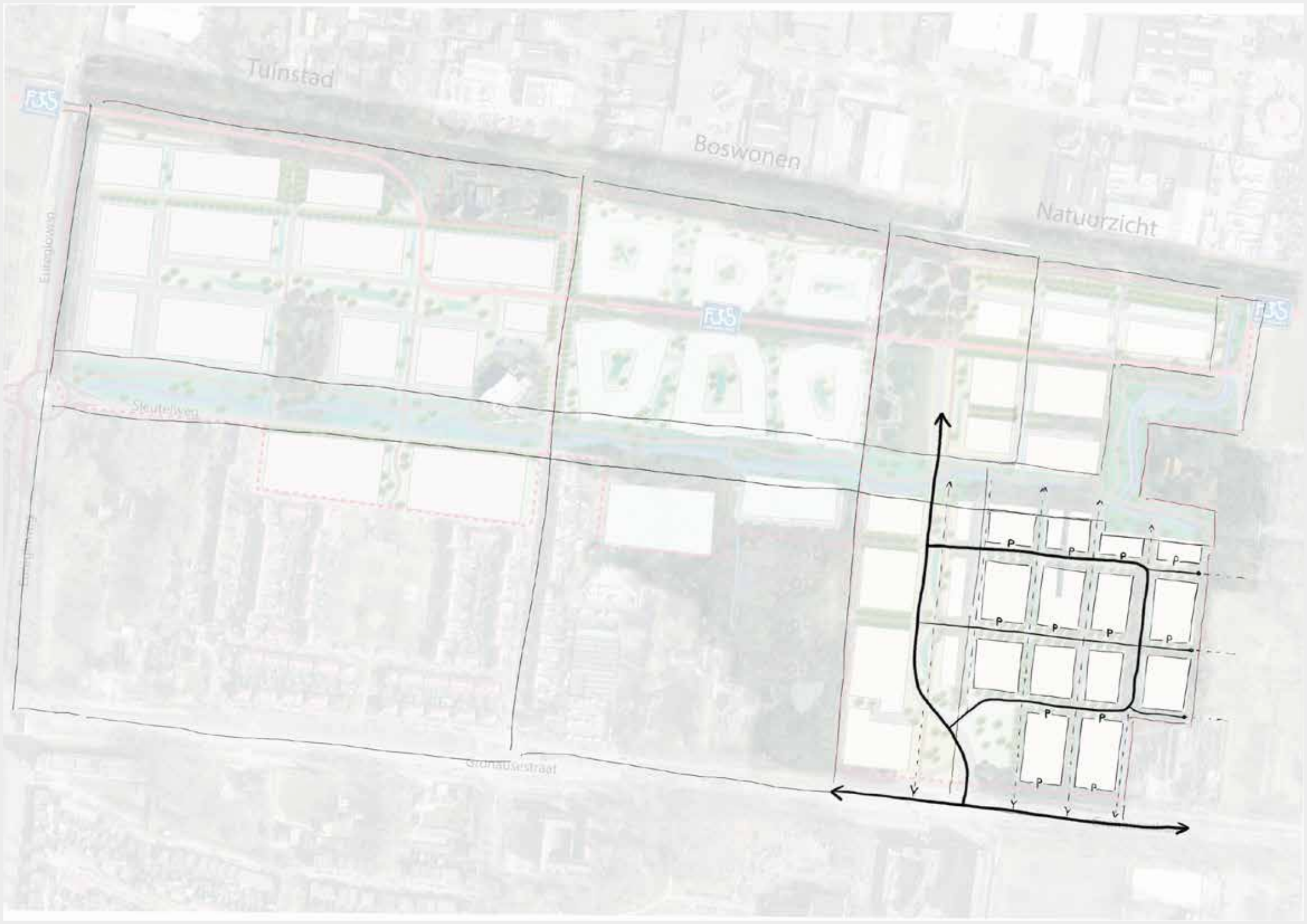
• De straten worden ingericht met groene, ecologische bermen met diverse soorten bomen.

Inpassen bestaande houtwallen

Plekken om samen te komen

Greppels met natuurlijke oevers

Voortuinen en openbaar groen aan de straat


Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Sleutelweg
Gronausestraat

DEELGEBIED NATUURZICHT ZUID

Ontsluiting

• Er lopen wandelpaden/fietspaden door het gebied die Natuurzicht verbinden met de Gronausestraat, de beekzone en de centrale as.

• De woonvelden zijn ontsloten voor autoverkeer via de centrale as in west-oost richting.

Parkeren

• Parkeren vindt plaats aan de openbare weg en bij vrijstaande woningen en 2- onder 1-kappers op eigen terrein.

• Parkeerplaatsen worden groen ingericht.

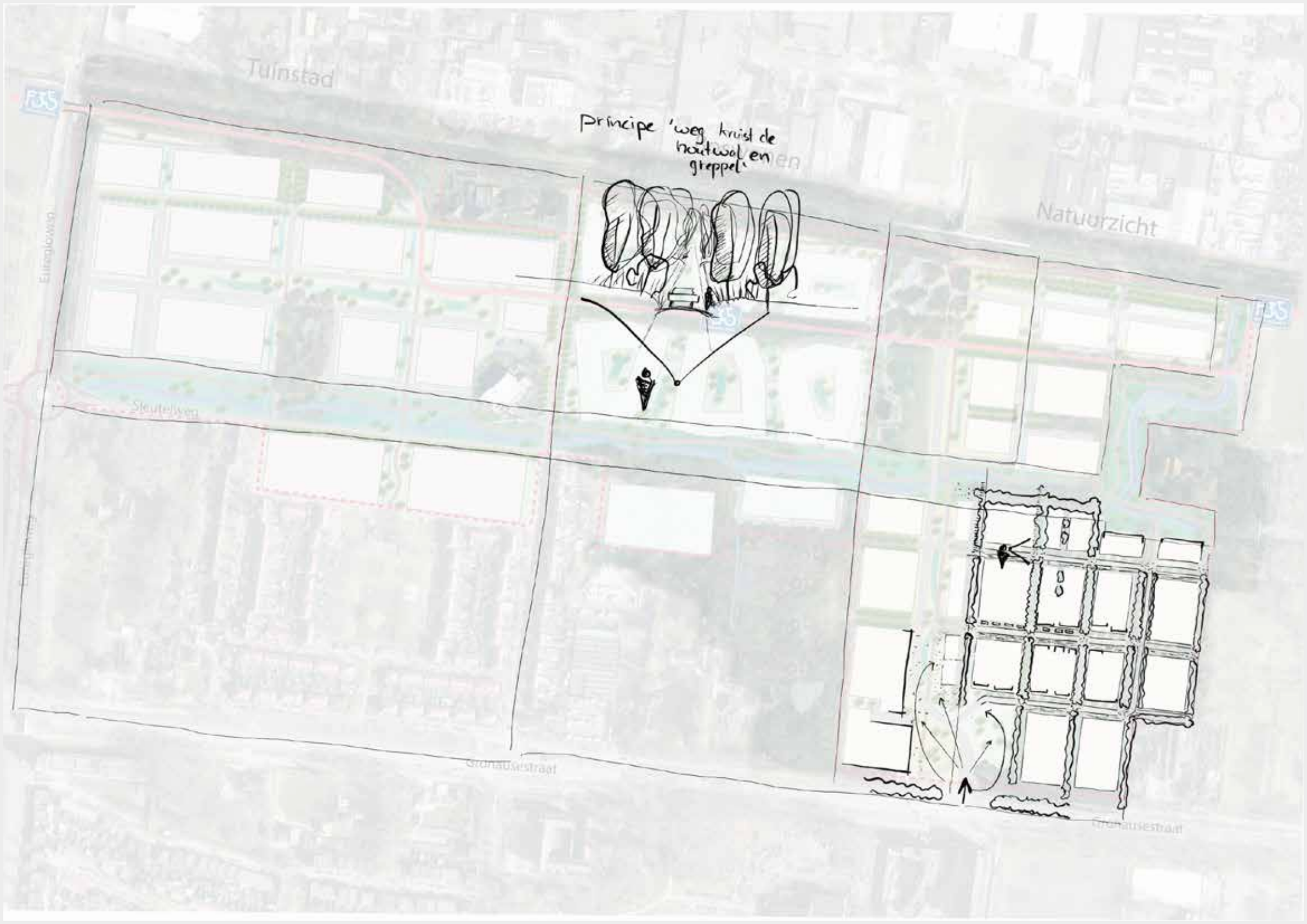
• Op een aantal locaties wordt deelvervoer aangeboden.

Wegprofiel met groen parkeren voor bezoekers

Verharding zo veel mogelijk groen

Bewoners parkeren op eigen terrein

Groene voortuinen


Tuinstad
Natuurzicht
Principe 'weg kruist de houtwal en greppel'
Sleutelweg
Gronausestraat

DEELGEBIED NATUURZICHT ZUID

Stedenbouwkundig principe

• Het stratenpatroon loopt van oost naar west en hieraan zijn de woningen georiënteerd.

• De woningen zijn 2 lagen hoog met een kap, maximaal 10m.

Mogelijk programma

• Mix van vrijstaande woningen, 2- onder 1--kappers en rijwoningen.

• Gebruik maken van natuurlijke materialen, zoals hout en veel glas voor een 'luchtig' gevoel en maximale groenbeleving.

Natuurlijke materialen

Opengevels naar het groen

Groene voortuinen

Vrijstaande woningen

Tuinstad
Boswonen
Natuurzicht
Sleutelweg
Gronausestraat
Gronausestraat

VOORBEELDVERKAVELING

Tussen de bestaande houtsingels zijn langgerekte percelen waarin een mogelijke verkaveling is voorgesteld voor het deelgebied Natuurzicht Zuid. De houtsingels zullen op een aantal plekken onderbroken worden om de nieuwe woningen goed te kunnen ontsluiten via nieuwe woonstraatjes. Deze straatjes sluiten logisch aan op de bebouwing aan de centrale as. De kavels zijn noord-zuid georiënteerd wat en zijn een mix van rijtjeswoningen, 2- onder 1-kappers en enkele vrijstaande woningen aan de Gronausestraat en nabij de beek. Parkeerplaatsen zijn groen ingericht en gelegen in de bermen van de woonstraatjes en als er ruimte is op de eigen kavel. Langs de houtsingels zijn greppels aanwezig verbonden met de beek en voetpaden als doorsteekjes van de ene woonstraat naar de andere.

COLOFON

Illustraties, tekst en samenstelling:

Afdeling SIO, Gemeente Enschede

Contact: Telefoonnummer : 14 053, Op werkdagen van 8.00 tot 17.00 uur. Vanuit het buitenland +31 53 481 81 81

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

ENSCHEDE