Oost Boswinkel

Beeldkwaliteitsplan

Deelgebied Ons Huis

19-01-2022



MUST

Gemeente Enschede

Inleiding

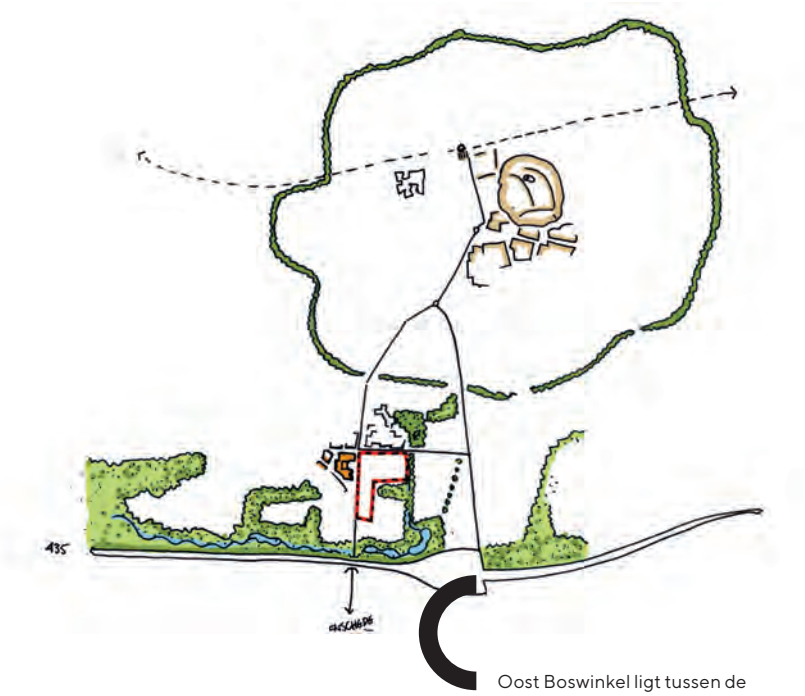
De wijk Oost Boswinkel in Enschede staat voor de volgende ronde van vernieuwing. Na de sloop en nieuwbouw van het zuidelijk gedeelte van de wijk door woning-corporatie de Woonplaats is nu het noordelijke deel van de wijk aan de beurt. Het plan van woningcorporatie Ons Huis gaat uit van de sloop van 384 sociale huurwoningen en de nieuwbouw van circa 250 sociale huurwoningen.

In een open, gestructureerd planproces met belanghebbenden en bewoners heeft het bureau MUST stedebouw een gedragen en aantrekkelijk stedenbouwkundig plan uitgewerkt. In dit plan zijn kwaliteitskaders opgesteld die richting geven aan de architectonische uitwerking. Dit plan is de basis voor dit beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit twee onderdelen van het "vernieuwingsplan Oost Boswinkel", opgesteld door MUST stedebouw. Het eerste deel beschrijft het nieuwe stedenbouwkundig plan. Het tweede deel bevat kaders voor de welstandstoets.

Nadere informatie over het planproces en afwegingen die tot het plan hebben geleid staan in het vernieuwingsplan '*Groen en gevarieerd wonen in Oost Boswinkel*'.

Dit document wordt vastgesteld als beeldkwaliteitsplan voor de nieuwbouw.



Oost Boswinkel ligt tussen de Singel van Enschede en de A35. De wijk is omringd met groen en ligt naast het winkelcentrum.

Een gevarieerde en groene wijk

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan van Oost Boswinkel zet in op een groene wijk. Het centrale park wordt vergroot door deze te verlengen tot aan de Burgemeester Van Veenlaan. Hiermee wordt het groene hart van Boswinkel van buiten al zichtbaar. Daarnaast wordt het park vergroot door de woningblokken aan de noordzijde op een grotere afstand te plaatsen. Hierdoor komen meer woningen direct aan het park te liggen.

De woningen aan de twee doorgaande wegen, de Burgemeester Van Veenlaan en de Wethouder Beversstraat krijgen een stedelijker karakter. Op de kruising van deze twee wegen komt een appartementengebouw van vier à vijf lagen. Ter plaatse van de entree van Oost Boswinkel wijkt de straat naar binnen waardoor een uitnodigende ruimte ontstaat rondom een tweede appartementencomplex.

De positie van de woningblokjes aan de binnenzijde van de wijk zijn informeler van opzet. De gevarieerde korte rijtjeswoningen verspringen hier en daar ten opzichte van elkaar en aan de parkzone staan zij licht gedraaid ten opzichte van elkaar.
De ruime bouwblokken hebben groene hoven en zijn ruim genoeg om ook binnenin te parkeren. Daarnaast kan er ook in de woonstraten geparkeerd worden. De hoven zijn met elkaar verbonden via informele routes.

In het stedenbouwkundig plan worden zoveel mogelijk bestaande, waardevolle bomen behouden. Hierdoor blijft het groene karakter van de wijk, ondanks de vernieuwing, behouden.



Stedenbouwkundig plan
Oost Boswinkel
Schaal 1:2000



Impressie
Een groene route verbindt de woonstraten met de hoven.

Woonkwaliteit

Het stedenbouwkundig plan voor Oost Boswinkel zet in op een gevarieerd aanbod van woningtypes, die zo veel mogelijk gemengd in de wijk staan. De stedelijke straatwand aan de Burgemeester Van Veenlaan bestaat uit beneden-boven-woningen. De stedelijke rand wordt aan de Wethouder Beversstraat voortgezet met appartementen en grote eengezinswoningen, die aan de straatzijde drie verdiepingen hoog zijn. Binnen in de bouwblokken staan rijwoningen. Elk bouwblok kent een mix van middelgrote (twee lagen met een kap) en kleine (één laag met kap) rijwoningen. Op vier locaties worden appartementen gerealiseerd. Op de kruising van beide doorgaande wegen, aan de Utrechtlaan op beide hoeken en bij de entree van de wijk.

Op de kruising van de Burgemeester Van Veenlaan en Wethouder Beversstraat komt een appartementenblok van vier à vijf lagen. De appartementen zijn georiënteerd op de straatzijde.

Bij de entree van de wijk komt een tweede appartementencomplex met galerij-ontsluiting. De woningen krijgen een balkon aan de straat- en parkzijde.

Tevens komen er twee appartementenblokken aan de Utrechtlaan; Eén appartementenblok aan het park. Deze woningen worden via een portiek (met lift) ontsloten en hebben de balkons georiën-teerd op het park.

Het tweede blokje komt op de hoek aan de Wethouder Beverstraat, dit appartementenblok bevat vier woonlagen.



Impressie
Groene entree onder het oude bomenlaantje richting het park.



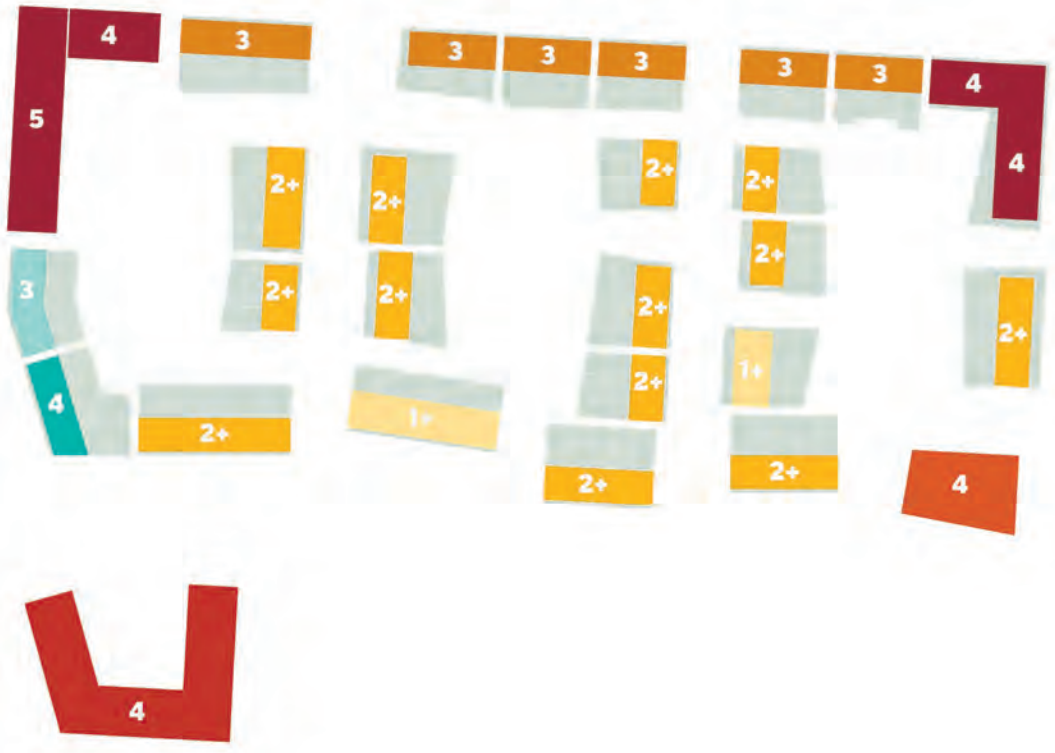
Impressie
Stedelijke wand aan de Burgemeester Van Veenlaan.



Impressie
Groene hof met ruimte voor parkeren achter de eigen woning.



Impressie
De groene hoven zijn verbonden met het park.





Legenda

- Grote rijwoningen
- Middelgrote rijwoningen
- Levensloopbestendige woningen
- Grote beneden- /grote boven-woning
- Kleine beneden- /grote boven-woning
- Park-appartementen
- Hoek-appartementen
- Entree-appartementen
- X Verdiepingshoogte
- \+ Kap

THEMAKAART_Woningtypologie

Woningtypologie

Vanzelfsprekend vormen de huidige bewoners van de te slopen woningen in Oost Boswinkel een zeer belangrijke doelgroep. Andere belangrijke doelgroepen zijn gezinnen, senioren en een- en tweepersoonshuishoudens. In de vernieuwde wijk worden veel verschillende woningtypes gerealiseerd, zodat er voor elke doelgroep een geschikte woning is.

Ongeveer 40% van de woningen zijn niet grondgebonden. Langs de Burgemeester Van Veenlaan staan voornamelijk benedenbovenwoningen van drie tot vier verdiepingen. De drie appartementencomplexen staan op diverse locaties in de nieuwe wijk, zodat de bewoners kunnen kiezen. De hoekappartementen staan aan het kruispunt van de Burgemeester Van Veenlaan en de Wethouder Beversstraat en zijn op de straat georiënteerd. De galerijontsluiting bevindt zich aan de binnenkant van het blok. Een tweede, kleiner appartementenblok staat in het park aan de Noord-hollandstraat/ Utrechtlaan. Hier zijn alle appartementen op het park georiënteerd en ontsloten via een portiek. De entree van de wijk wordt gemarkeerd door een derde appartementenblok. Ook hier bevindt zich de galerij aan de binnenzijde. De woningen zijn ofwel georiënteerd op de Burgemeester Van Veenlaan of op het park.

In het middengebied zijn drie types grondgebonden woningen voorzien. Aan de Wethouder Beversstraat staan de grotere rijwoningen. Deze zijn aan de straatzijde drie verdiepingen hoog. Verder kent elk bouwblok een mix van middelgrote en kleinere rijwoningen. De middelgrote rijwoningen hebben twee verdiepingen met een kap. De kleine rijwoningen hebben een begane grond met een kap. De meeste grondgebonden woningen hebben een tuin van minstens negen meter (mid-delgrote woning) of zeven meter (kleine woning) diep. De positie en diepte van de achtertuinen variëren. Daarnaast is er voor de grondgebonden woningen variatie in een stoep of een voortuin. Dit alles draagt bij aan een zo breed mogelijk palet aan keuzemogelijkheden voor de toekomstige bewoners.

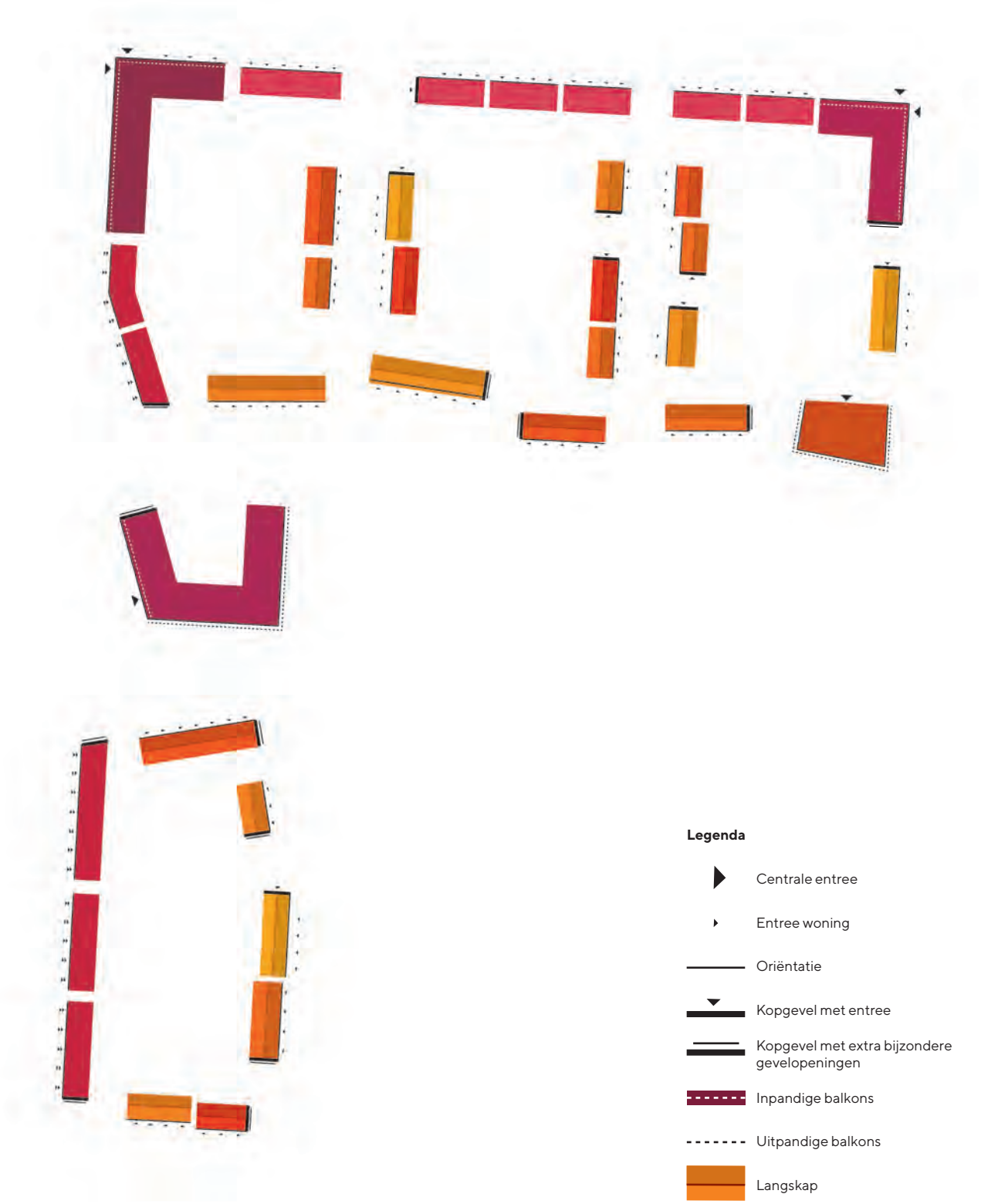
De wijk in beeld

Beeldkwaliteit

Naast het stedenbouwkundig plan waarin de plek van de woningen, straten en openbaar groen is vastgelegd is ook de beeldkwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte verkend. De beeldkwaliteit zorgt voor samenhang bij de uitwerking van de verschillende bouwplannen en biedt handvatten aan de architecten en ontwerpers van de inrichting van de openbare ruimte.

Bebouwing
Het vernieuwingsplan voor Oost Boswinkel bestaat uit twee identiteiten die samen de nieuwe wijk vormen. De bebouwing aan de Burgemeester Van Veenlaan en de Wethouder Beversstraat krijgt een stedelijke invulling en sluit aan bij de welstandscategorie ‘Modern Enschede’. Beide straten hebben een duidelijke, continue straat-wand, waar de appartementenblokken uitspringen, door middel van hoogte en positie.

De architectuur van de bebouwing aan de binnenzijde van de wijk bestaat uit een hedendaagse invulling van een tuinstedelijk woonmilieu en sluit aan bij de welstandscategorie ‘Tuinstedelijke Ensembles’. Kenmerkend hiervoor is de zorgvuldige vormgeving van de afzonderlijke ensembles die deel uitmaken van het collectief. Ondanks de verschillende welstandscategorieën vormen de vijf bouwvelden samen een samenhangende wijk door te kiezen voor eenzelfde reeks aan materialen voor de bebouwing en een grote mate van detaillering.



Themakaart ensemble
Schaal 1:2000



Referentiebeeld: zorgvuldig ontworpen kopgevel van een bouwblok zorgt voor een expressieve, uitnodigende uitstraling.

Oriëntatie

De woningen zijn zoveel mogelijk alzijdig rondom het bouwveld georiënteerd. Hierdoor zijn alle straten en openbare ruimte voorzien van voorzijden van woningen, waardoor de levendigheid en sociale veiligheid van de buurt wordt vergroot.

Hoekoplossingen

Op een aantal plekken is bijzondere aan-dacht vereist voor een zorgvuldig ontworpen hoekoplossing. De kopgevels van de woningen die grenzen aan de parkzone krijgen extra bijzondere gevelopeningen. Deze raamopeningen dragen bij aan een expressieve en uitnodigende uitstraling van de hoekwoningen.

De woningen die grenzen aan de groenstroken tussen hof en woonstraat krijgen een entree aan de zijkant van de woning. Op deze manier wordt de sociale controle op de hoven vergroot.

Balkons

De appartementen die georiënteerd zijn op de Burgemeester Van Veenlaan of Wethouder Beversstraat hebben inpandige balkons. De bewoners hebben op deze manier minder last van het verkeer en meer privacy. De appartementen die gericht zijn op het park hebben uitpandige balkons.

Appartementengebouwen

De uitstraling van de begane grond van de appartementen verdient specifieke aandacht. Het doel is om de gevels te verlevendigen en blinde gevels in de onderste

Kopgevels en entrees

- Kopgevels met entrees.
- Kopgevels met extra bijzondere gevelopeningen.


Kopgevel met entree.


Bijzondere hoekoplossing.

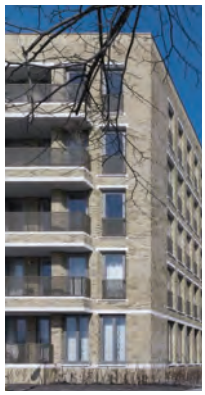

Bijzondere hoekoplossing.

Balkons

- Inpandige balkons georiënteerd op de Burgemeester Van Veenlaan en Wethouder Beversstraat.
- Uitpandige balkons georiënteerd op het park.


Inpandige balkons aan de straten.


Uitpandige balkons aan het park.



Appartementengebouwen

- Transparante collectieve entree.
- Woonruimte op de begane grond of transparante, levendige plint.


Transparante entree.


Woonruimte op de begane grond.


Transparante, levendige plint.


Transparante plint bij gebouwd parkeren.



Referentiebeeld: verbijzondering van de kopgevel bij een bouwblok met beneden-bovenwoningen.

bouwlaag zo veel mogelijk te voorkomen. De gezamenlijke entree moet transparant zijn om de wisselwerking tussen gebouw en de openbare ruimte te versterken. Indien mogelijk worden op de begane grond woonruimtes gerealiseerd met eventueel de woningentree. Daar waar dit niet mogelijk is, wordt gezocht naar een transparante relatie tussen gebouw en de openbare ruimte.

Materialisering en detaillering Binnenzijde
Elk rijtje woningen is zorgvuldig ontworpen als een afzonderlijk ensemble, als één gebouw met een eigen vormgeving, kleurtint en detaillering. Dus niet pandsgewijs of als bouwveld in het geheel. De bebouwing wordt gerealiseerd in baksteen van warme kleuren oranje, rood en bruin. De kozijnen van alle bouwblokken aan de binnenzijde zijn wit van kleur. De nadruk ligt op een horizontale geleding, bijvoorbeeld door middel van een aanwezige dakrand of luifels boven de entree van de woning. De bouwblokken zijn eenvoudig maar hebben krachtige details die nauwkeurig zijn ontworpen. Differentiatie per bouwblok wordt bereikt door verschillend gebruik van gevelopeningen, kozijnindelingen en entreepartijen. De gevels van de bouwblokken krijgen hierdoor een grote plasticiteit/diep-tewerking.

Materialisering en detaillering Buitenzijde
De stedelijke buitenzijde krijgt meer eenheid. De beneden-bovenwoningen aan

Materialisering en detaillering Buitenzijde

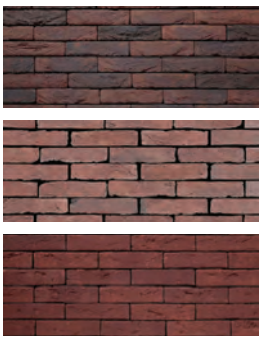
- Baksteen kleuren: rood, bruin, paars.
- Grotere eenheden: straatwanden en appartementengebouwen in één kleur.
- Differentiatie per bouwblok d.m.v. gevelopeningen, entreepartijen en dieptewerking.



Donkere steen met detaillering in baksteen.



Detaillering appartementen.





Horizontale geleding en detaillering in het metselwerk.

Materialisering en detaillering Binnenzijde

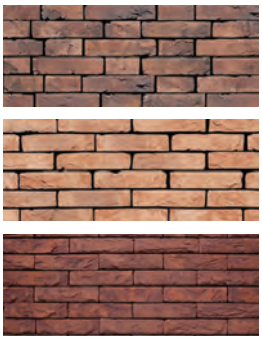
- Baksteen kleuren: oranje, rood, bruin.
- Witte kozijnen.
- Eigenheid (kleur, vormgeving, detaillering, dieptewerking) per bouwblok.
- Horizontale geleding.
- Zorgvuldig ontworpen, krachtige detaillering.



Zorgvuldig ontworpen met nadruk op horizontale geleding.



Zorgvuldige detaillering van de woningen.



Dakvorm

- Rijwoningen met langskap.
- Antraciete dakpannen.
- Zwarte zonnepanelen in rechthoekige vorm.



Rijwoningen met langskap en antraciete dakpannen



Zwarte zonnepanelen



Referentiebeeld: horizontale geleding en detaillering in het metselwerk geven het bouwblok een verfijnde uitstraling.

de Burgemeester Van Veenlaan worden in eenzelfde baksteenkleur uitgevoerd, net als de rijwoningen aan de Wethouder Beversstraat. De drie appartementengebouwen, op de hoeken en bij de entree van de wijk, krijgen per gebouw ook eenzelfde baksteenkleur. De bebouwing wordt gerealiseerd in baksteen van warme kleuren rood, bruin en paars, en is daarmee in haar kleurstelling iets donkerder dan de binnenzijde. Differentiatie per bouwblok wordt niet gezocht in verscheidenheid van materiaal maar door diversiteit in gevelopeningen, kozijnindelingen en entreepartijen.

Dakvorm

De grondgebonden rijwoningen krijgen langskappen, schuine daken met antraciete dakpannen die parallel aan de straat oplopen. De helling van de kap ligt tussen de 30 en 45 graden. Zonnepanelen dienen zorgvuldig in het dakvlak te worden opgenomen. De zonnepanelen zijn (geheel) zwart van kleur zodat de donkere panelen niet in het oog springen.

De appartementen en beneden-bovenwoningen krijgen platte daken. De grote rijwoningen aan de Wethouder Beversstraat zijn aan de voorzijde drie verdiepingen hoog. De dakvorm is afhankelijk van hoe de derde verdieping wordt gerealiseerd. Dit kan een platdak zijn of bijvoorbeeld een lessenaarsdak.



Themakaart inrichting openbare ruimte
Schaal 1:2000



Referentiebeeld: woonstraat met langsparkeren. Bomen en groene haagjes zorgen voor het groen in de woonstraat.

Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte van de nieuwe woonbuurt zoekt de aansluiting bij het vernieuwde zuidelijk deel van de Woonplaats en het bestaande centrale park.

Woonstraten

De materialisering van de woonstraten borduurt voort op de rest van de wijk. Basiselementen zijn gras, betonstoeptegels (30x30) en asfalt. In de woonstraten worden langsparkeerplaatsen afgewisseld met plantvakken met bomen. De straten rondom het park, de Noord-Hollandstraat en een gedeelte van de Gelderlandstraat, krijgen een afwijkende materialisering. De grijze kleurtoon sluit aan bij de overige woonstraten maar de keuze voor gebakken klinkers geeft de straten een luxueuzere uitstraling. Op deze manier worden de straten onderdeel van het vergrote park in plaats van een barrière op te werpen.

Park

Het bestaande park wordt vergroot aan de noordzijde en tot aan de Burgemeester Van Veenlaan. De eenvoudige inrichting van deze parkzone sluit aan bij het bestaande park en bestaat voornamelijk uit gras met mooie grote bomen. De bestaande waardevolle bomen worden zoveel mogelijk behouden en aangevuld. Aanpassingen aan het bestaande park worden niet in dit stedenbouwkundige plan opgenomen. De wensen die door de bewoners tijdens het participatietraject naar voren zijn gekomen worden als aanbevelingen aan de gemeente Enschede meegegeven.

Woonstraten

- Eenvoudige materialisering van asfalt, gras en 30x30-stoeptegels.
- Langsparkeren in de straten, afgewisseld met plantvakken met bomen.
- Verkeersremmende maatregelen.



Materialen: asfalt, gras en betontegels.



Langsparkeren.

Afwijkende bestrating door het park

- Gebakken klinkers.
- Kleur grijs, kleurtoon aansluitend bij de woonstraten.



Grijze, gebakken klinkers.



Bestrating door het park.

Hoven

- Haaksparkeren in de hoven, afgewisseld met bomen.
- Speelvoorzieningen voor de jongere kinderen (4-12).
- Ruimte voor waterberging d.m.v. wadi's met beplanting.



Waterberging met beplanten en avontuurlijk spelen.



Speelvoorzieningen in het hof.



Haaks parkeren.

Parkzone

- Woningen georiënteerd op het park.
- Eenvoudige inrichting met gras en bomen.





Woningen en appartementen georiënteerd op het park. Eenvoudige inrichting met gras en bomen.



Referentiebeeld: grondgebonden woningen zijn georienteerd op het park, waar ruimte is voor kinderen om te spelen.

Groene hoven

In de bouwblokken komen groene hoven, waar ruimte is voor haaks parkeren. De parkeerplaatsen worden afgewisseld met plantvakken met bomen. Midden op het terrein zijn groene velden die ingericht worden met onder andere speelvoorzieningen voor de allerkleinsten. Tijdens hevige regenbuien wordt overtollig regenwater opgevangen in de groene hoven door middel van begroeide wadi's. Dit biedt ook de mogelijkheid voor meer avontuurlijke speelvoorzieningen. De hoven zijn via informele routes met elkaar verbonden.



Themakaart erfafscheidingen
Schaal 1:2000



Referentiebeeld: stoepje voor de woning met een afwijkende materialisering en een constructief element dat de stoep afbakent van de aangrenzende woning.

Erfafscheidingen

De bouwvelden worden rondom voorzien van heldere erfafscheidingen.

Voortuin of stoepje

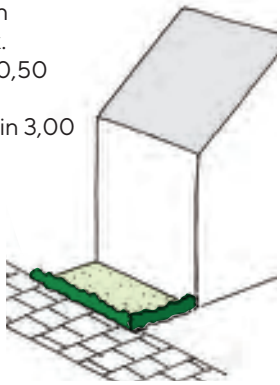
Elke grondgebonden woning heeft een stoepje of voortuin. Een stoepje is een smalle zone van één meter diep voor de woning, waar bewoners hun eigen bankje of bloempotten neer kunnen zetten. Elke woning heeft een constructief element dat onderdeel uitmaakt van het stoepje, zoals een muurtje of een zitelement. Dit herhalende element versterkt de eenheid in het straatbeeld en geeft de bewoners tevens een duidelijke afscheiding van hun eigen stoepje en woning. De voortuinen zijn drie meter diep en worden begrensd met een lage, groene haag in combinatie met een constructief hekwerk. In de woonstraten worden stoepjes aan de oostzijde en voortuinen aan de westzijde gerealiseerd zodat elke straat een groene uitstraling krijgt.

Hoge erfafscheidingen

De achtertuinen van de grondgebonden woningen die grenzen aan de openbare ruimte worden via een groene erfafscheiding begrensd. Een constructief hekwerk wordt geplaatst die grotendeels begroeid is met bijvoorbeeld klimplanten. Op een aantal plaatsen worden gebouwde erfafscheidingen voorgeschreven. Zij dragen bij aan de versterking van het gesloten bouwblok. De gebouwde erfafscheidingen zijn opgenomen in de architectuur van de aangrenzende woningen en worden tevens op dezelfde manier gematerialiseerd. De

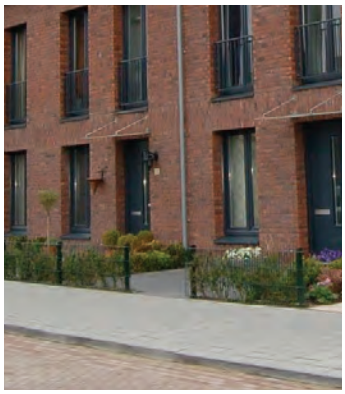
Voortuin

- Groene haag met een constructief hekwerk.
- Hoogte van de haag 0,50 meter.
- Diepte van de voortuin 3,00 meter.





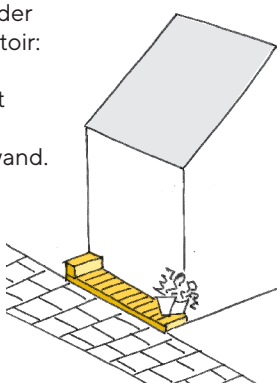
Voortuin met groene haag.



Constructief hekwerk met beplanting.

Stoepje

- Stoepje heeft een ander materiaal als het troittoir: gebakken klinkers.
- Constructief element in verlengde van de woningscheidende wand.
- Diepte 1,00 meter.





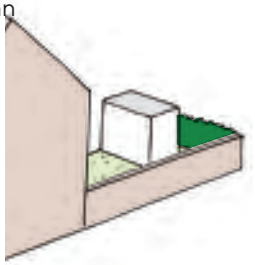
Stoepje.



Stoepje.

Gebouwde erfafscheiding

- Gemetselde muur met eventuele openingen.
- Materialisering gelijk aan materialisering van de woning.
- Hoogte 1,80 meter





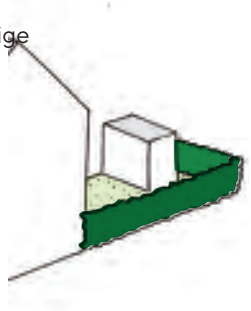
Detaillering gebouwde erfafscheiding.

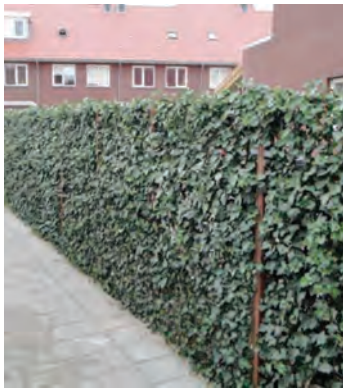


Gelijke materialisering erfafscheiding met de woning.

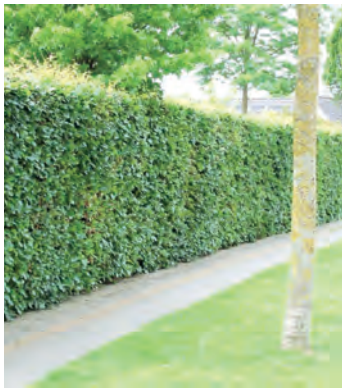
Groene erfafscheiding

- Constructief hekwerk met groene beplanting.
- Bij oplevering op volledige hoogte groen.
- Hoogte 1,80 meter.





Hoog hekwerk met hedera.



Hoge beukenhaag.



Referentiebeeld: hoog hekwerk begroeid met hedera en stalen poort als toegang naar de woning.

tuinmuren kunnen worden voorzien van gaten en openingen.

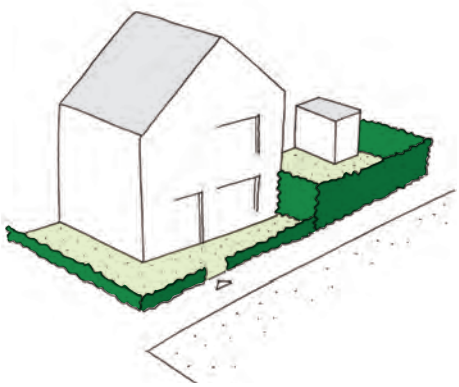
Appartementengebouwen
De woningen op de begane grond van het appartementencomplex aan het park krijgen een buitenruimte. Deze buitenruimte heeft een gelijke diepte als de uitpandige balkons op de bovenliggende verdiepingen.

De galerijappartementen op de hoek en de entree van de wijk staan koud op de grond. Voorkomen moet worden dat er alleen maar gesloten gevels ontstaan. Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van een grote, transparante entree van de appartementencomplexen, grote gevelopeningen ter hoogte van de fietsenstallingen of door woonruimtes (met entrees) te realiseren op de begane grond.

Afvalinzameling
De afvalinzameling van de grondgebonden woningen gebeurt met behulp van kliko's. De bergingen van deze woningen worden op één meter afstand van de erfbegrenzing gezet. Hierdoor kunnen de kliko's voor de verschillende afvalsoorten uit het zicht van de woning worden geplaatst. De wijze waarop het afval van de niet-grondgebonden woningen wordt ingezameld wordt nader onderzocht in samenwerking met de gemeente Enschede.

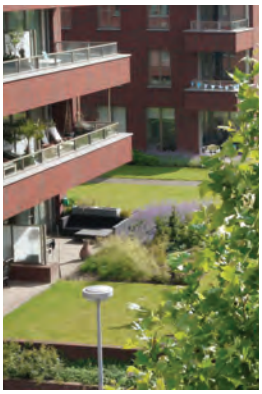
Zijtuinen met entree

- De voortuin en zijtuin hebben een constructief hekwerk met een groene haag. Hoogte 0,50 meter.
- De achtertuin wordt begrensd met een constructief hekwerk met groene beplanting en begint ter hoogte van de achtergevel. Hoogte 1,80 meter.
- De entree van de woning bevindt zich aan de zijkant.



Appartementengebouwen

- Appartementengebouw ‘Park’: De woningen op de begane grond hebben een buitenruimte.
- Transparante entree van de appartementengebouwen.



Buitenruimte op de begane grond.



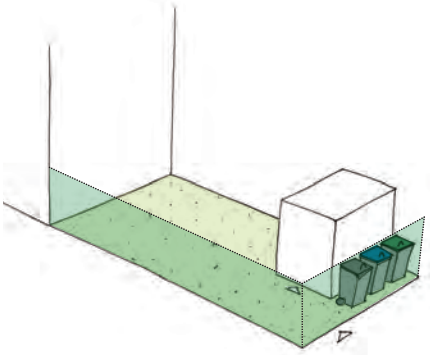
Appartement gepositioneerd in het park.



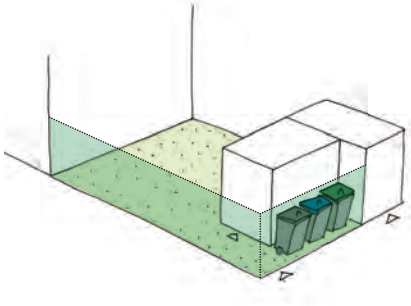
Transparante entree van de appartementengebouwen.

Afvalinzameling

- De berging wordt op +/- 1 meter achter de erfbegrenzing geplaatst, zodat daartussen ruimte ontstaat voor de plaatsing van de diverse kliko’s.
- Bij de bebo’s is een tweede berging voor de bovenwoning toegankelijk vanuit het hof.
- Afvalinzameling voor de appartementen en de bovenwoningen van de bebo’s wordt collectief georganiseerd in ondergrondse afvalcontainers.



Afvalinzameling voor grondgebonden woningen.



Afvalinzameling voor de benedenbovenwoningen.

Informatie

Hoe werkt?

www.enschede.nl/wonen-bouwen/bouwen/welstand

Voor eventuele vragen over de welstandsnota van Enschede

www.enschede.nl/wonen-en-bouwen/bouwen/welstands-nota

Colofon

Redactie: Markus Götz en Erwin Batterink, stedebouw
Gemeente Enschede Opgesteld door:
MUST stedenbouw
Lutmastraat 191 G-H
Postbus 16631
1001 RC Amsterdam

Gemeente Enschede