GEMEENTE ENSCHEDE

RUIMTELIJK HANDELINGSKADER PHENIX



25-11-2025

ENSCHEDE

INHOUDSOPGAVE

INTRODUCTIE 4

OMGEVINGSVISIE ENSCHEDE 5

Phenix in de omgevingsvisie 5

AANLEIDING EN DOEL 6

DE LOCATIE 7

1.0 ANALYSE 8

Water 9

Bodem 10

Ecologie 11

Culthuurhistorie 12

Mobiliteit 13

2.0 ONTWERPPRINCIPES 15

3.0 RANDVOORWAARDEN EN STRUCTUURSCHETS 19

Randvoorwaarden water 20

Randvoorwaarden bodem 20

Randvoorwaarden ecologie 21

Randvoorwaarden culthuurhistorie 21

Randvoorwaarden landschap 22

Randvoorwaarden verkeer 22

Randvoorwaarden stedenbouw 23

Structuurschets 24

4.0 DOELGROEPEN EN WOONTYPOLOGIËN 26



INTRODUCTIE

DOEL VAN HET RUIMTELIJK HANDELINGSKADER

Een Ruimtelijk Handelingskader (RHK) heeft tot doel kaders te bieden voor kwalitatieve ruimtelijke ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Enschede. Het RHK vormt de basis voor het ontwerpproces van de locatie.

Het behandelt de relevante fysieke thema's op verschillende schaalniveaus, van stedelijk niveau tot de locatie zelf. Het RHK gaat in op de bodem- en waterstructuren, landschapsstructuren, netwerken (waaronder met name de mobiliteitsstructuren), de stedenbouwkundige structuur en programmatische aspecten.

Het Ruimtelijk Handelingskader integreert de stedelijke beleidsdoelen uit de Omgevingsvisie en de nadere, sectorale en gebiedsrelevante beleidsdoelen voor het plangebied.



OMGEVINGSVISIE ENSCHEDE

PHENIX IN DE OMGEVINGSVISIE

Toekomstbeeld

Fundamenten van de stad:

De locatie valt onder het principe sponswerking. De Omgevingsvisie schrijft daarover het volgende: *'We zoeken naar een passende verhouding tussen de ruimte die nodig is voor groenblauwe functies en stedelijke functies zoals wonen of bedrijvigheid. Voor beheer en ontwikkelingen binnen dit gebied moeten we nader verkennen of aanvullende maatregelen nodig zijn of in het geval van meer ongunstige factoren of we extra uitgebreide onderzoeken moeten gaan doen om de mogelijkheden voor bouwen te verkennen.'*

Land-Goed Enschede:

De locatie valt onder de zogenoemde 'Ontmoetingsplekken'. De Omgevingsvisie zegt hierover het volgende: *Bij de ontmoetingsplekken in onze gemeente (grote voorzieningenclusters en winkelcentra) geven we meer ruimte aan groen en voetgangers. Tegelijkertijd proberen we (zorg)voorzieningen hier verder te clusteren. En versterken we de woonfunctie door (kleinschalige) ontwikkelingen die passen bij de ontmoetingsplek. Bij inwonergroei ontwikkelen we de beschikbaarheid van cultuur, ontmoetingsplekken, (sport- en spel)voorzieningen evenredig mee. Hierbij houden we onder andere rekening met normen voor geluidsoverlast en luchtkwaliteit.*

Innovatief Enschede

Over de Gronausestraat loopt een hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) verbinding. Dit draagt bij aan de bereikbaarheid van de locatie. Verder zijn er voorzieningen in de nabijheid (Winkelcentrum MIRO).

Centrumstad Euregio

Een van de lopende sleutelprojecten in de nabijheid van Phenix is woningbouwontwikkeling Eschmarkerveld. Verder ligt station Enschede Eschmarke dichtbij de locatie. Hiervandaan loopt de trein naar Enschede en Duitsland. In de toekomst gaat hier wellicht de trein Münster-Zwolle rijden.

Leefmilieus

Het gebied valt onder het leefmilieu 'Suburbaan' de Omgevingsvisie zegt hier het volgende over:

Het leefmilieu suburbaan functioneert als een overgangszone tussen stad en buitengebied. Hoewel het deel uitmaakt van de stedelijke omgeving, bevat het meer groene aspecten dan andere stedelijke leefmilieus. Het is ontworpen met moderne inzichten en biedt ruimte voor groene omgevingen en biodiversiteit, maar is sterk autogericht. Parkeren is vaak centraal geregeld of gebeurt op eigen terrein.

Dit leefmilieu kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan woningtypologieën, van villawijken met grote percelen tot gemengde buurten met vrijstaande huizen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen op compactere kavels. De dichtheid is vrij laag (FSI 0,43) en past bij de identiteit. Er is weinig functiemenging (MXI 0,9). Het biedt rust, ruimte en groen, maar heeft beperkte mogelijkheden voor doorstroming.

AANLEIDING EN DOEL

ONTWIKKELING VAN HET PHENIX

In Enschede vindt momenteel een clustering van sportparken plaats. Door deze clustering komen gemeentelijke gronden vrij, hierdoor ontstaat er ruimte voor woningbouwontwikkeling. Dit geldt ook voor de locatie Phenix. Phenix ligt nabij winkelcentrum Miro, dat in de Omgevingsvisie is aangewezen als bronpuntlocatie. Dit maakt de locatie bijzonder geschikt als woningbouwlocatie, zeker ook voor senioren in verband met de aanwezigheid van de voorzieningen in de nabije omgeving.



Plangrens Phenix



DE LOCATIE

Phenix, gelegen in het oosten van Enschede, is een sportpark met een rijke historie. Ooit opgericht als Voorwaarts op 5 mei 1901, draagt het sinds 1925 de naam Phenix – een verwijzing naar de mythische vogel die uit zijn eigen as herrees. Deze symboliek van vernieuwing past bij de nieuwe fase waarin het gebied zich nu bevindt.

Het sportpark, bestaande uit drie voetbalvelden en een clubgebouw, is al jarenlang een plek van ontmoeting, sport en saamhorigheid. Gelegen aan de Zuid Esmarkerrondweg en omgeven door een waardevol groen raamwerk van bestaande bomen, heeft Phenix een sterke landschappelijke inbedding. Dankzij de nabijheid van de Gronausestraat met een hoogwaardige openbaarvervoersverbinding (HOV) en het winkelcentrum Miro, én de korte afstand tot het stadscentrum, is de locatie uitstekend bereikbaar en aantrekkelijk.

De transformatie biedt kansen om de kwaliteiten van de plek – zoals het groen en de bereikbaarheid – te benutten in een toekomstbestendige woonomgeving.











1. ANALYSE

Voor het plangebied Phenix is een diepgaande analyse uitgevoerd om inzicht te krijgen in de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Deze analyse richt zich op vijf essentiële lagen die bepalend zijn voor de toekomstige inrichting en ontwikkeling:

Waterstructuur

De bestaande waterhuishouding is in kaart gebracht. Hierbij is gekeken naar de rol van water in het landschap, de mogelijkheden voor waterberging en de invloed op klimaatadaptatie.

Bodemstructuur

De bodemopbouw en draagkracht zijn onderzocht, evenals de aanwezigheid van veen, klei of zandlagen. Dit geeft richting aan keuzes voor fundering, beplanting en infiltratie van regenwater.

Ecologie

De huidige flora en fauna zijn geïnventariseerd, inclusief ecologische verbindingen en potenties voor versterking van biodiversiteit. Hierbij is aandacht besteed aan bestaande natuurwaarden en kansen voor vergroening.

Cultuurhistorie

Historische elementen zoals bebouwingsstructuren en landschappelijke kenmerken, zijn geanalyseerd. Deze vormen een belangrijke basis voor het behoud en versterken van de identiteit van het gebied.

Mobiliteit

Er is gekeken naar de huidige intensiteit van de Zuid Esmarkerrondweg en de toekomstige mogelijkheden voor ontsluitingen en de hoeveelheid vervoersbewegingen die de ontwikkeling met zich meebrengt.

Op basis van de bovengenoemde analyses is een conclusiekaart opgesteld. Deze kaart geeft een samenvattend beeld van de belangrijkste kansen en beperkingen binnen het plangebied en vormt een fundament voor het verdere ontwerpproces.



WATER

De locatie staat bekend als nat (een hoge Representatief Hoogste Grondwaterstand (RHG)), kent een groot hoogteverschil van west naar oost en de omgeving heeft regelmatig wateroverlast bij hevige buien. In het verleden is begonnen met het aanleggen van extra waterberging rondom de bestaande voetbalvelden om het overtollige water, wat vanuit het westen richting de oosten stroomt, op te vangen. Deze opgave is gedeeltelijk ingevuld en moet met de verdere ontwikkeling van de locatie worden meegenomen. Daarnaast dient de ontwikkeling zijn eigen water vast te houden.

Het hoogte verschil van west naar oost bedraagt circa 3,5 meter. Van noord naar zuid is deze relatief vlak. Het grote hoogteverschil van de locatie biedt zowel kansen als uitdagingen. De hoge grondwaterstanden vragen aandacht voor het creëren van voldoende ontwatering.



BODEM

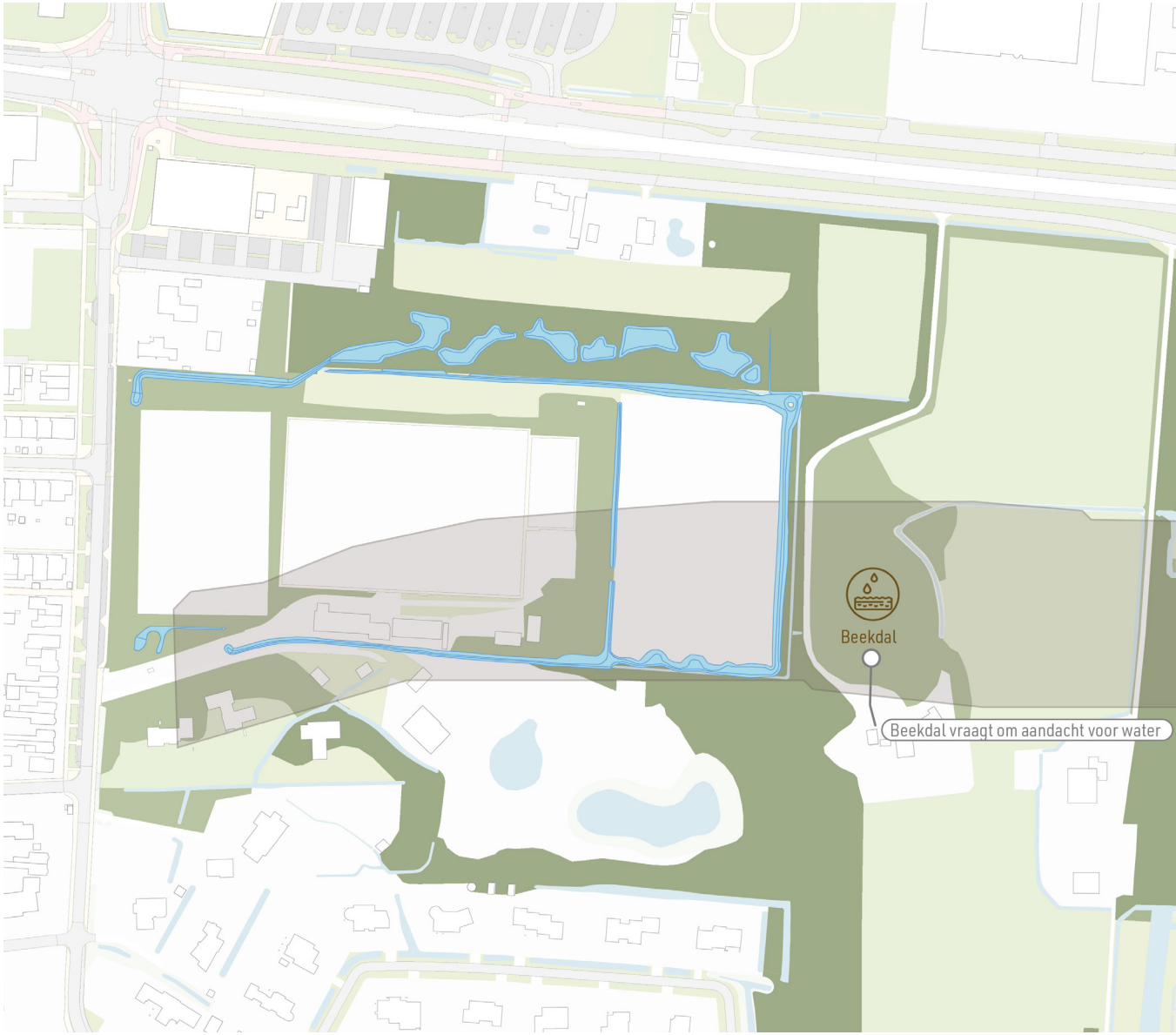
Opgaven voor het plangebied

De meest essentiële opgaven met betrekking tot bodem in het kort

1. Ruimtelijke ontwikkelingen aanpassen op natuurlijke (water- en) bodemsysteem.
2. Rekening houden met verplichtingen rondom archeologische waarden en ontplofbare oorlogsresten, maar geen aanpassingen nodig in het ontwerp.
3. Rekening houden met bodemkwaliteit. Verplichtingen rondom milieuhygiënische bodemkwaliteit, en sterk aanraden om rekening te houden met bodemgezondheid.

Dit gebied ligt dichtbij de top van de stuwwal. Hoewel Enschede over het algemeen ligt op hoge zandgrond, kennen we door de stuw ook veel diversiteit in bodemtypes. Met name hoger op de stuwwal liggen leemlagen dichter bij de oppervlakte. Leemlagen kenmerken zich o.a. door water slecht door te laten, in tegenstelling tot zandgrond.

De bodem in de groene zones rond de voetbalvelden is waarschijnlijk relatief gezond. Om de toekomstbestendigheid en sponswerking te behouden, is het belangrijk verstoringen te voorkomen. Minimaliseer verharding, behoud zoveel mogelijk vegetatie, beperk bouwactiviteiten in deze zones (bijv. door slimme transportroutes en opslag buiten het groen) en voorkom grondverzet.



ECOLOGIE

Ecologische kansen voor het projectgebied

Het plangebied is (potentieel) leefgebied voor de wilde bij, das en boomkikker (op basis van de natuurkanskaart). Het kan functioneren als verbindingszone met het noorden gelegen groen.

De nationale databank flora & fauna (NDFF) toont aan dat er in de laatste 3 jaar waarnemingen zijn gedaan van vogels, planten, insecten en zoogdieren. Echter zijn deze soorten niet waargenomen binnen het plangebied en gaat het hier om losse waarnemingen. Als er breder wordt gekeken naar het hele onderzoeksgebied, dan komt naar voren dat er vooral waarnemingen zijn gedaan bij/rondom de Oosterbegraafplaats.

Dit geeft aan dat de Oosterbegraafplaats een belangrijke locatie is voor fauna. Daarom is het belangrijk om de verticale verbinding met de Oosterbegraafplaats te behouden en indien mogelijk te versterken. Deze ecologische verbindingszone is belangrijk zodat dieren zich tussen gebieden kunnen verplaatsen.



CULTHUURHISTORIE

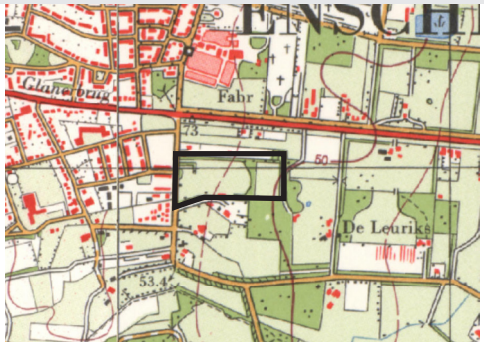
Deze locatie bestond tot kort na de Tweede Wereldoorlog uit agrarisch gebied van de voormalige Eschmarke. Aan de noord, zuid- en oostzijde bleef een deel van de oude landschappelijke structuur bewaard. De inrichting van het sportterrein binnen deze structuur vond plaats in 1948-'49. Het westelijk veld aan de Zuid Esmarkerrondweg is later aangelegd. Op het terrein staat nog een ingrijpend verbouwd clubgebouw uit 1949 en een aangrenzend kleedgebouw uit 1979-'80. De overige gebouwen zijn later toegevoegd.

Binnen deze ontwikkeling streven we ernaar om een aantal waardevolle historische en landschappelijke elementen te behouden. De landschappelijke structuur, die grotendeels wordt bepaald door aangeplante bomen langs perceelsgrenzen, laten we zoveel mogelijk intact. Daarnaast wordt de bestaande onsluiting, inclusief de historische poort, behouden als herkenbaar en karakteristiek element van het gebied.

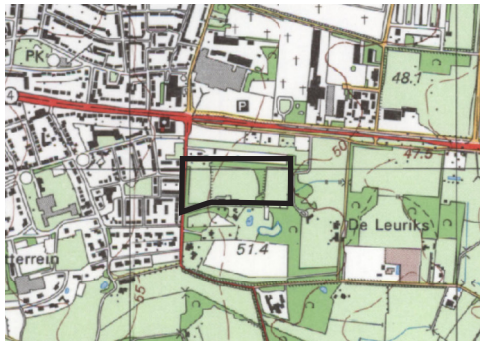
Ook de huidige structuur van de voetbalvelden blijft gehandhaafd. Dit is niet alleen van belang voor de ruimtelijke beleving, maar ook vanwege de specifieke hoogteligging en afmetingen van de velden, die een belangrijke rol spelen in het functioneren van het terrein.



1900



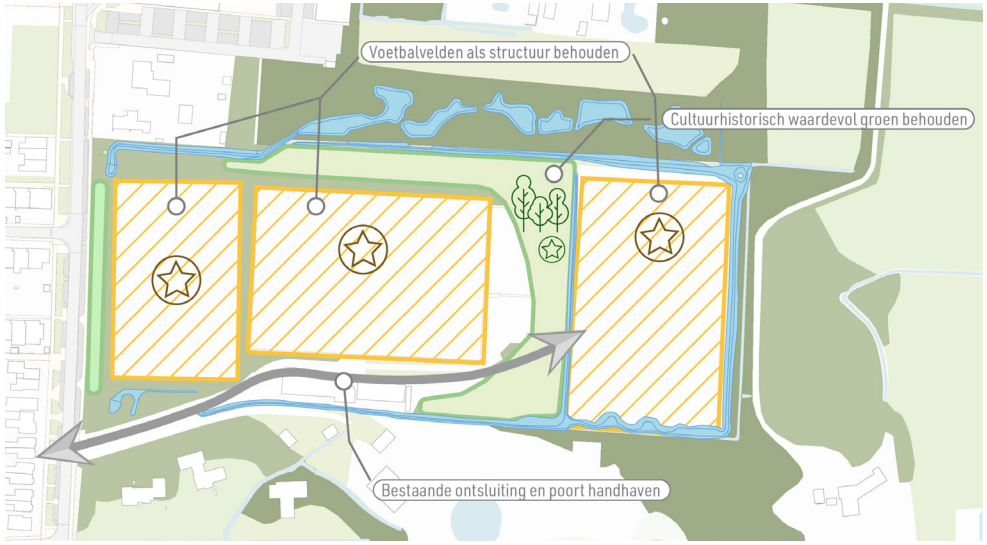
1970



1999



2021

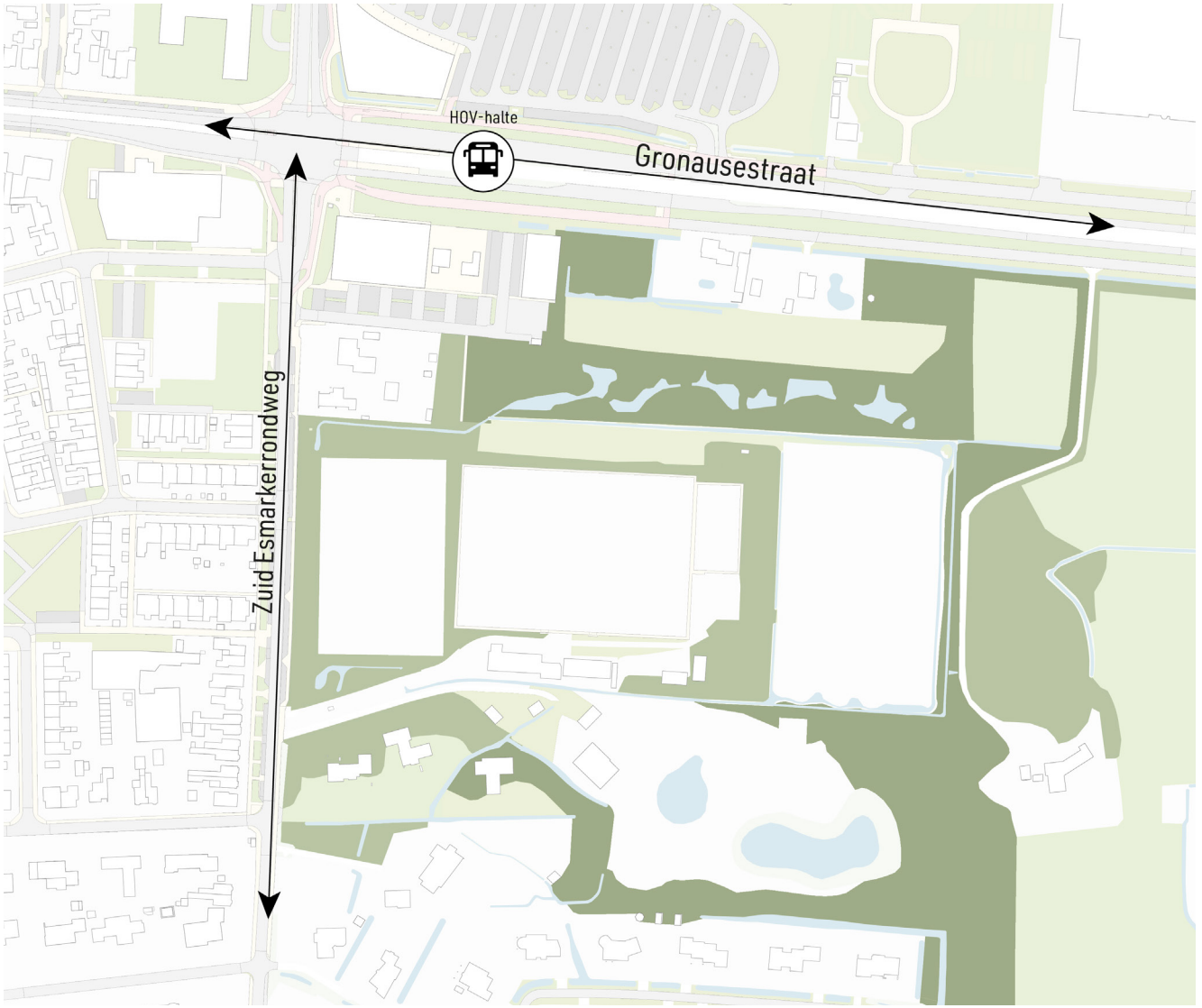


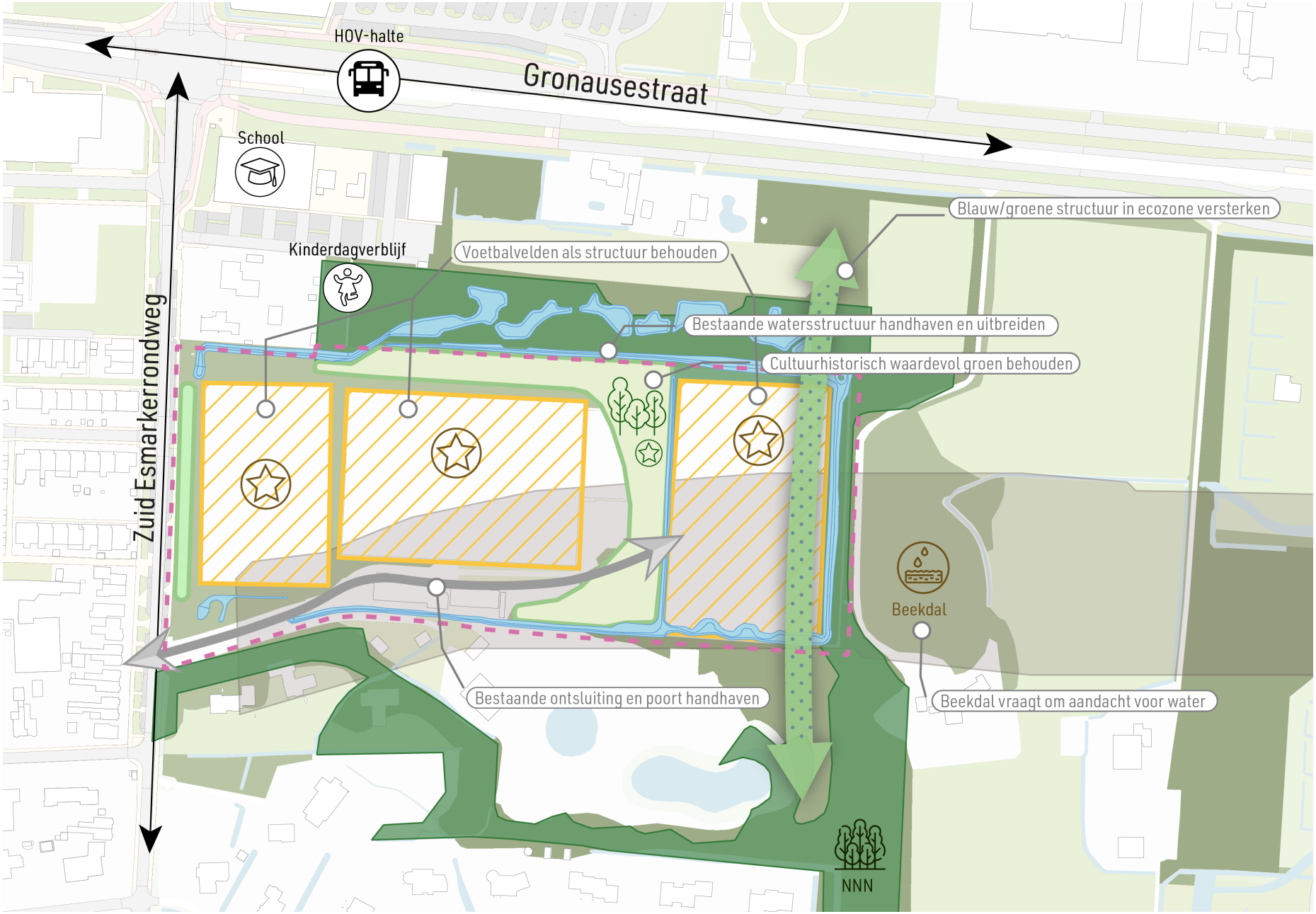
MOBILITEIT

Uit tellingen van de Zuid Esmarkerrondweg blijkt momenteel een intensiteit van 5000 motorvoertuigen per etmaal. De Zuid Esmarkerrondweg is een ETW (erftoegangsweg), waarbij de verblijfsfunctie belangrijker is dan de doorstroming van verkeer. 5000 is een hoge intensiteit voor een erftoegangsweg. Het toevoegen van een ontsluiting voor extra woningen en de ontsluiting van de BSO gaat samen met extra vervoersbewegingen.

Op termijn zijn er plannen voor deze omgeving op het gebied van verkeer. Vooruitkijkend ligt er ten hoogte van de N35 de visie om de Oostweg aan te sluiten op de Zuid Esmarkerrondweg, wat de intensiteit op de Zuid Esmarkerrondweg zal verlagen.

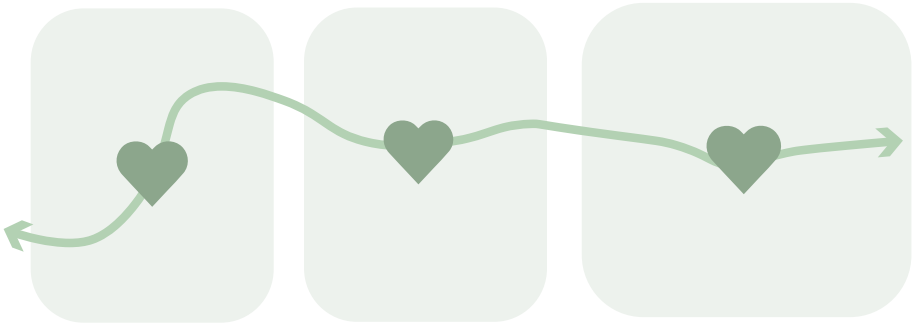
Over de Gronausestraat gaat een HOV-buslijn (hoogwaardig openbaar vervoer), op loopafstand vanaf Phenix bevindt zich een bushalte voor deze lijn. Er ligt hier een aparte busbaan en er rijdt hier elke 10 minuten een bus langs. Dit betreft lijn 3 Glanerbrug - Enschede.





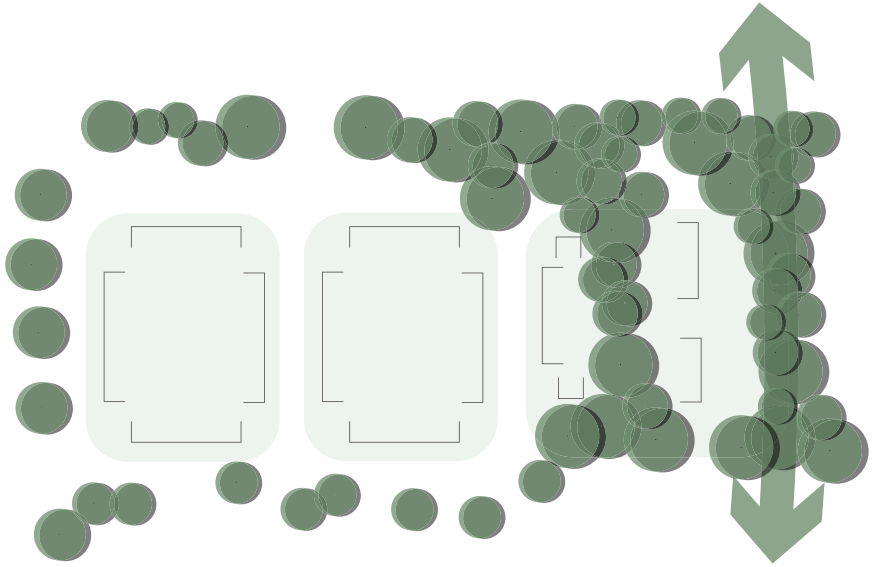
Conclusiekaart

2. ONTWERPPRINCIPES



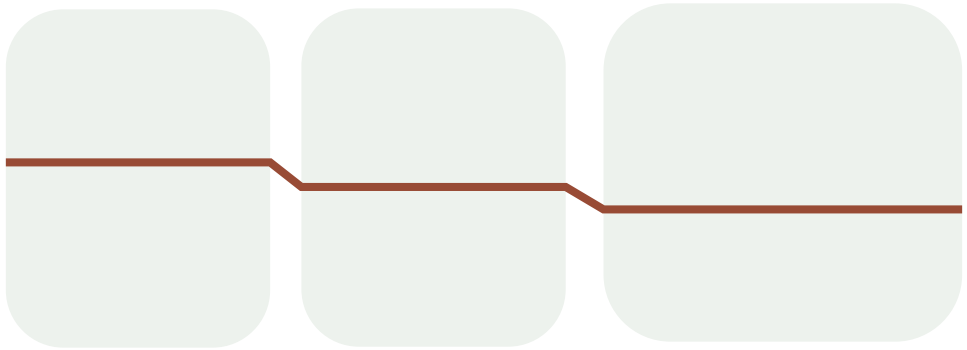
Heldere structuur van de bouwvelden

Door de huidige hoogteverschillen in het gebied vormen de bestaande voetbalvelden de basis voor de toekomstige bouwvelden. Hierdoor ontstaan drie afzonderlijke hofjes, waarin ontmoeting centraal staat. Elk hofje krijgt een groen hart als gemeenschappelijke ruimte, en deze worden onderling verbonden via een voetgangersverbinding, waardoor een samenhangend geheel ontstaat.



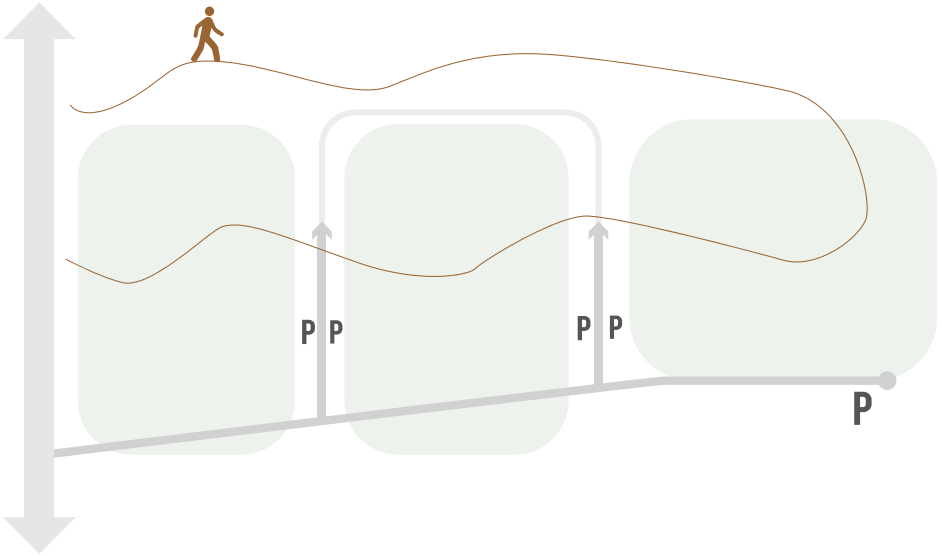
Groenraamwerk versterken

Het bestaande groene raamwerk in het gebied is waardevol en wordt daarom versterkt. Daarnaast loopt het zoekgebied door het plangebied dat gericht is op het verbeteren van de ecologische noord-zuidverbinding. De woningen worden zoveel mogelijk met hun voorzijde op dit landschap georiënteerd, zodat het groen niet alleen functioneel maar ook beleefbaar wordt voor bewoners.



Hoogteverschillen en Typologieën

Het natuurlijke hoogteverloop van het gebied biedt kansen voor een gevarieerde mix aan woningtypologieën. Het meest westelijke veld ligt het hoogst en leent zich uitstekend voor grondgebonden woningen. Het tweede veld, iets lager gelegen, biedt ruimte voor een grotere menging van typologieën, waarbij door het hoogteverschil ook lagere appartementengebouwen op een speelse manier kunnen worden ingepast. Het verschil tussen het eerste en het meest oostelijke veld bedraagt circa 3 meter. Hierdoor ontstaat, mede dankzij het omliggende robuuste groen, een geschikte setting voor bebouwing van 4 tot 5 lagen.

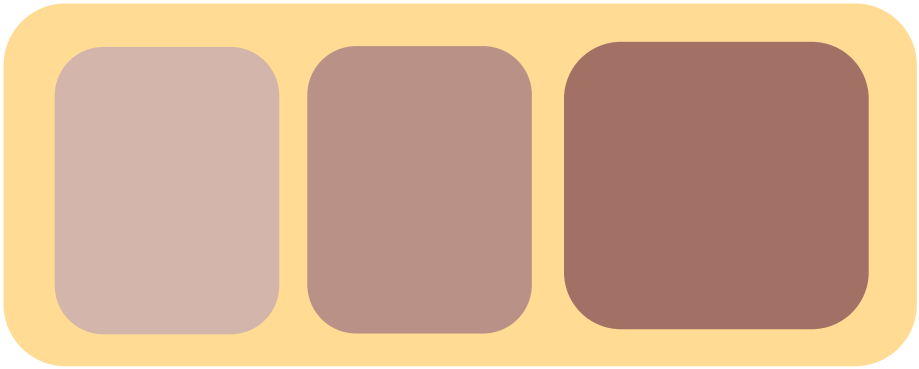


'Harde' kant en 'zachte' kant

De bestaande verkeersontsluiting blijft gehandhaafd. Aan de zuidzijde van het gebied ontstaat hierdoor een 'harde' kant, waar het autoverkeer zich concentreert. Dit maakt het mogelijk om aan de noordzijde een 'zachte' kant te creëren, met meer ruimte voor voetgangers. Om het hoogteverschil bij de voetbalvelden op te lossen, worden hier zogenaamde 'inprikkers' gerealiseerd die tevens bijdragen aan het oplossen van de parkeervraag.

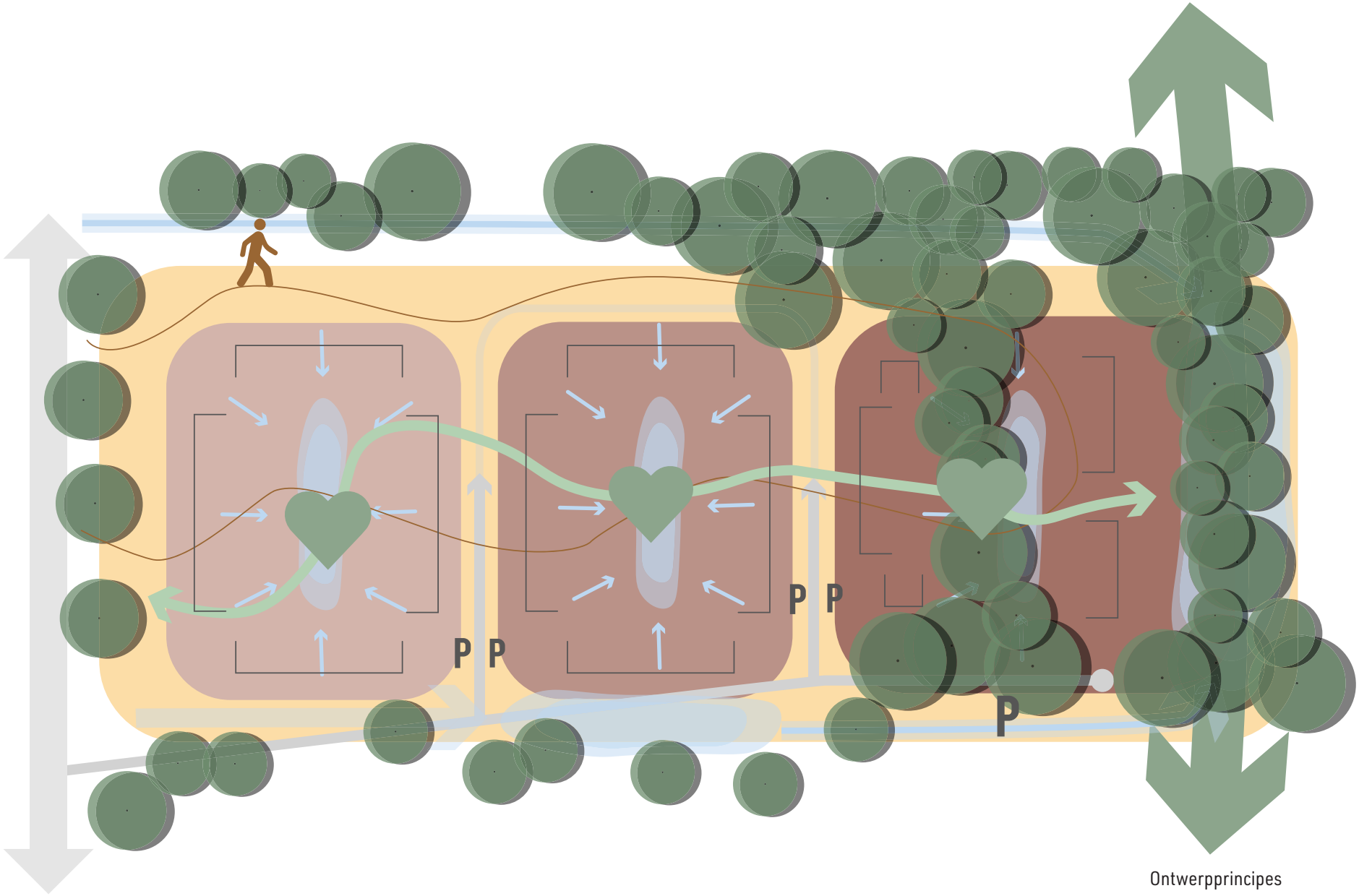
Water begeleiden en opvangen

Vanwege de waterproblematiek in het naastgelegen Wooldrik komt er in dit plangebied extra druk te liggen op het goed opvangen en zichtbaar afvoeren van hemelwater. Elk hofje zal het eigen regenwater lokaal bergen, het overige water wordt langs de randen van de ontwikkeling afgevoerd naar een groter retentiegebied aan de zuid- en oostzijde van het plan. Vanaf hier zal het vertraagd worden afgevoerd richting het oosten.



Verschillende hofjes, één eenheid.

Door de aanleg van drie hofjes is het belangrijk om te zoeken naar samenhang en eenheid. Architectonisch vormen de hofjes qua kleurstelling een familie, waardoor ze visueel met elkaar verbonden zijn. De openbare ruimte speelt hierin een sleutelrol: deze fungeert als samenbindend element en verbindt de hofjes tot een geheel.



Ontwerpprincipes

3. RANDVOORWAARDEN EN STRUCTUURSCHETS

Dit hoofdstuk vormt de basis voor het verdere ontwerpproces. We brengen eerst de randvoorwaarden in beeld die voortkomen uit de belangrijkste ruimtelijke en landschappelijke aspecten van het plangebied: water, bodem, ecologie, cultuurhistorie, landschap, verkeer en stedenbouw. Deze voorwaarden geven richting aan de keuzes die in het ontwerp gemaakt worden en zorgen voor een samenhangende en toekomstbestendige inrichting.

Na het overzicht van de randvoorwaarden volgt een stedenbouwkundige structuurschets. Deze schets vertaalt de uitgangspunten naar een ruimtelijke opzet en laat zien hoe de verschillende functies, structuren en verbindingen in het gebied met elkaar samenhangen.

RANDVOORWAARDEN WATER

- Waterbergingsnorm van 55mm per m2 verharding, conform het WEK
- Ontwateringseis van 0,70m voor primaire wegen en bouwwerken met kruipruimte, ontwateringseis van 0,50m voor secundaire wegen, bouwwerken zonder kruipruimte en groen, dit resulteert erin dat in het westen van het plangebied opgehoogd moet worden.
- De ontwikkeling mag geen nadelige waterhuishoudkundige gevolgen hebben voor de omgeving.
- De gemeente maakt het hoogteplan voor de openbare ruimte, de uitgeefbare gronden moeten hierop aansluiten.
- De voorkeur gaat uit naar een bovengronds, zichtbare, afwateringsstructuur ten opzichte van ondergrondse, technische, oplossingen.
- Afvalwater van woningen aansluiten op gemeentelijke riolering

Vanuit een eerder uitgevoerd onderzoek naar de wateroverlast in het Wooldrik en de Zuid Esmarkerrondweg, is de Phenix locatie aangewezen als locatie voor grootschalige waterberging vanuit deze gebieden. Vanuit de uitgevoerde hydraulische doorrekening blijkt de volgende belasting van het systeem:

- Noordzijde: 1100m3 en 0,35m3/s
- Zuidzijde: 2200m3 en 0,80 m3/s
- Overig: 1500 m3 en 1,10 m3/s (deze stroom dient aan de zuidzijde te worden gekoppeld)

RANDVOORWAARDEN BODEM

- In het plan moet er rekening gehouden worden met een aantal wettelijke verplichtingen rondom bodem: milieuhygiënische bodemkwaliteit, archeologie, ontplofbare oorlogsresten en grondverzet.
- Vegetatiekeuze afstemmen op de bodem

RANDVOORWAARDEN ECOLOGIE

Binnen de stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling Phenix wordt een ecozone ontwikkeld. Dit vergroot de belevingswaarde voor omwonenden en creëert waardevolle leefgradiënten voor fauna. De ecozone biedt een gevarieerd leefgebied voor soorten die profiteren van een combinatie van openheid, dekking en verbindingen met omliggende natuur.

- De boomkikker vindt er zonbeschenen en kruidenrijke zones met vochtige plekken voor voortplanting.
- De boommarter gebruikt de struweelhagen en bosranden als veilige verbindingsroute.
- De grote bosmuis en de egel bewegen zich gemakkelijk door het gevarieerde struweel en maken gebruik van de dekking en voedselrijkdom.
- De zwarte specht profiteert van de ontwikkeling van vrijstaande, monumentale bomen waarin hij nestholten kan uithakken.

Zo sluit de ecozone naadloos aan bij de ecologische eisen van deze doelsoorten en versterkt ze de biodiversiteit in het gebied.

RANDVOORWAARDEN CULTHUURHISTORIE

Vanuit cultuurhistorie zijn er enkele delen binnen de planlocatie als waardevol aan te merken en dienen geïntegreerd te worden in het toekomstige plan.

- De poort van de voetbalclub Phenix dient behouden te blijven op dezelfde locatie en vormt in de toekomst ook de entree voor de te realiseren buurt;
- De historische bomenrij in het plangebied dient behouden te worden en geïntegreerd te worden in het toekomstige plan. Het toetsen van de impact van de ontwikkeling op de bomen middels een BEA (Bomen Effect Analyse) is essentieel;
- De voetbalvelden zorgen voor de parcelering van de toekomstige velden binnen het plangebied. De hoogte dient hierbij zo veel mogelijk behouden te blijven en af te lopen richting het oosten.

RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

- Behouden en versterken van groenstructuren: bestaande bomen en houtsingels vormen de dragers van het ontwerp.
- Integreer de bestaande groenstructuren met het nieuwe ontwerp.
- De nieuwe beplanting sluit aan bij de omgeving, is grotendeels inheems en voorbereid op toekomstige omstandigheden zoals hittestress en wateroverlast.
- Beplanting zorgt voor overgang van bebouwing naar openbare ruimte. Opbouw in hoogtes is hierbij gewenst.
- Het creeren van de ecologische zone, aansluiten op de ontwikkeling van de totale stuwwalzone.

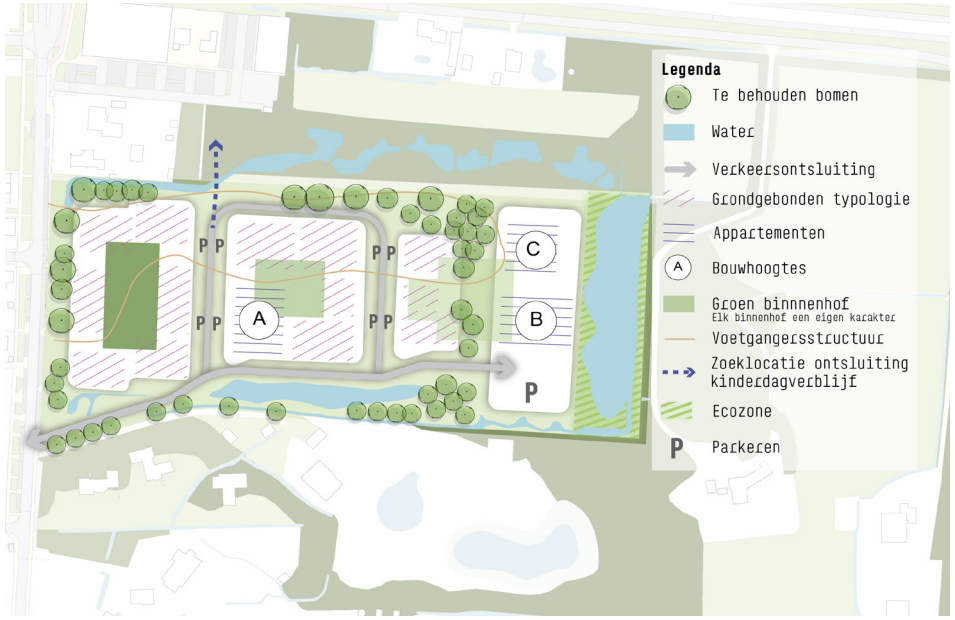
RANDVOORWAARDEN VERKEER

- Toepassing van de Nota parkeernormen gemeente Enschede 2025.(Phenix valt onder het gebied rest bebouwde kom.)
- Parkeernormen verschillen per woningtype en moeten worden nageleefd:
  Privaat: woningen met eigen oprit.
  Openbaar: centrale parkeerplaatsen met voldoende capaciteit volgens de norm.
- Ontsluiting via Zuid Esmarkerrondweg.
- Voor fietsers en voetgangers wordt Phenix op meerdere plekken ontsloten, zodat langzaam verkeer efficiënt in verschillende richtingen kan bewegen.
- Uitvoering conform Toetsingskader Openbare Ruimte (TOR).
- Er dient rekening gehouden te worden met de aanleg van een calamiteitenontsluiting voor de hulpdiensten. Voor het ontwerp is afstemming met hulpdiensten noodzakelijk.

RANDVOORWAARDEN STEDENBOUW

- Het aantal wooneenheden heeft een bandbreedte van 90 tot 110. Het plangebied dient zowelgrondgebonden woningen als appartementen te bevatten. Zie afbeelding hiernaast voor locatie van de beoogde typologie. De verhouding hiertussen is circa 50/50.
- Voor grondgebonden woningen geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter, overeenkomend met twee tot drie bouwlagen.
- De maximale bouwhoogte van de appartementen is hieronder weergegeven en verwijst naar de afbeelding hiernaast.

  A: bouwhoogte is 11 meter / 3 bouwlagen
  B: bouwhoogte is 14 meter / 4 bouwlagen
  C: bouwhoogte is 17 meter of minimaal 4 bouwlagen, maximaal 5 bouwlagen
- Bij het toepassen van biobased en/of circulaire materialen kan een verdiepingsvloer dikker zijn dan bij reguliere bouw. Indien dit het geval is, mag voor dit marginale hoogteverschil worden afgeweken van de maximale bouwhoogte. Het realiseren van een extra bouwlaag is echter niet toegestaan.
- De erfafscheidingen aan de achterzijde worden integraal meeontworpen met de woningen en hebben een maximale hoogte van 1,5 meter. Bij het ontwerp wordt nadrukkelijk gekeken naar de relatie tussen de achtertuinen en de gezamelijke binnentuin. Deze ruimtes moeten vloeiend in elkaar overgaan zodat er een open en samenhangend geheel ontstaat.
- Overige bouwwerken en installaties (zoals warmtepompen, afvalcontainers etc.) dienen mee ontworpen te worden.
- Positioneer de leefruimte (de keuken of woonkamer) aan de binnentuin, zodat er 'sociale ogen' op het hof gericht zijn en sociale interactie wordt bevorderd.
- Het gevelbeeld heeft een natuurlijke uitstraling bijvoorbeeld door de toepassing van hout en/of lichte baksteentinten.
- Elk veld krijgt een eigen uitstraling, maar blijft onderdeel van één familie door een consistente toepassing van kleuren en accenten.
- Appartementen worden voorzien van leefgalerijen, gesitueerd aan de binnentuin.



Bouwhoogtes appartementen

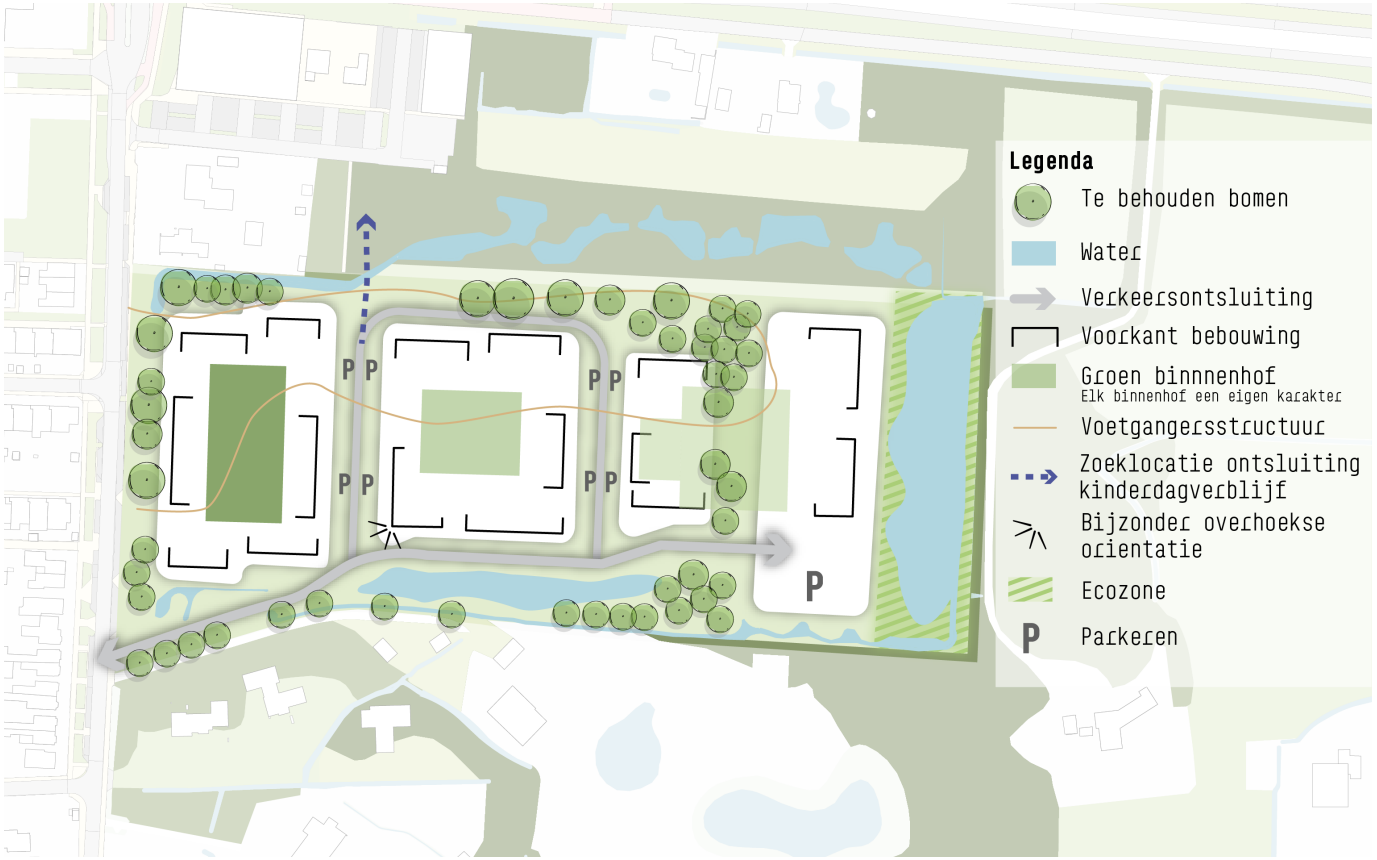
DE STRUCTUURSCHETS

De structuurschets vormt, samen met de in dit document geformuleerde kaders en ontwerpprincipes, de basis voor de verdere planontwikkeling van Phenix. Deze schets geeft een ruimtelijk antwoord op de uitgevoerde analyse en de ambities die voor dit gebied zijn vastgesteld.

Door het bestaande groene raamwerk en structuur van de huidige voetbalvelden als uitgangspunt te nemen, ontstaat een heldere en herkenbare opzet. De oriëntatie van de bebouwing naar het omliggende landschap zorgt ervoor dat aan de achterzijden ruimte vrijkomt voor een gezamenlijke binnenruimten. Deze binnenruimten biedt kansen voor ontmoeting en beweging en draagt zo bij aan een levendige en sociale woonomgeving.

De uitgangspunten voor de verkeersstructuur en het bijbehorende parkeervraagstuk zijn helder en staan vast. Een hogere woningdichtheid binnen het plangebied leidt onvermijdelijk tot een toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Dit gaat ten koste van de ruimte voor openbaar groen en heeft daarmee directe gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

Het parkeervraagstuk fungeert daarmee als een belangrijke randvoorwaarde voor de omvang van het programma. De hoeveelheid woningen die op kwalitatieve wijze in het gebied kan worden ingepast, wordt in sterke mate bepaald door de beschikbare ruimte voor parkeren en groen. Binnen de huidige structuur lijkt een bandbreedte van circa 90 tot 110 woningen realistisch om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen.



Structuurschets



Grote leefgalerijen welke aan het binnenhof zijn gesitueerd.



Gemeenschappelijke binnenhoven grenzend aan de tuinen



Gemeenschappelijke binnenhof grenzend aan terras



Gemeenschappelijke binnenhof grenzend aan terras



Zachte overgangen openbaar - privé

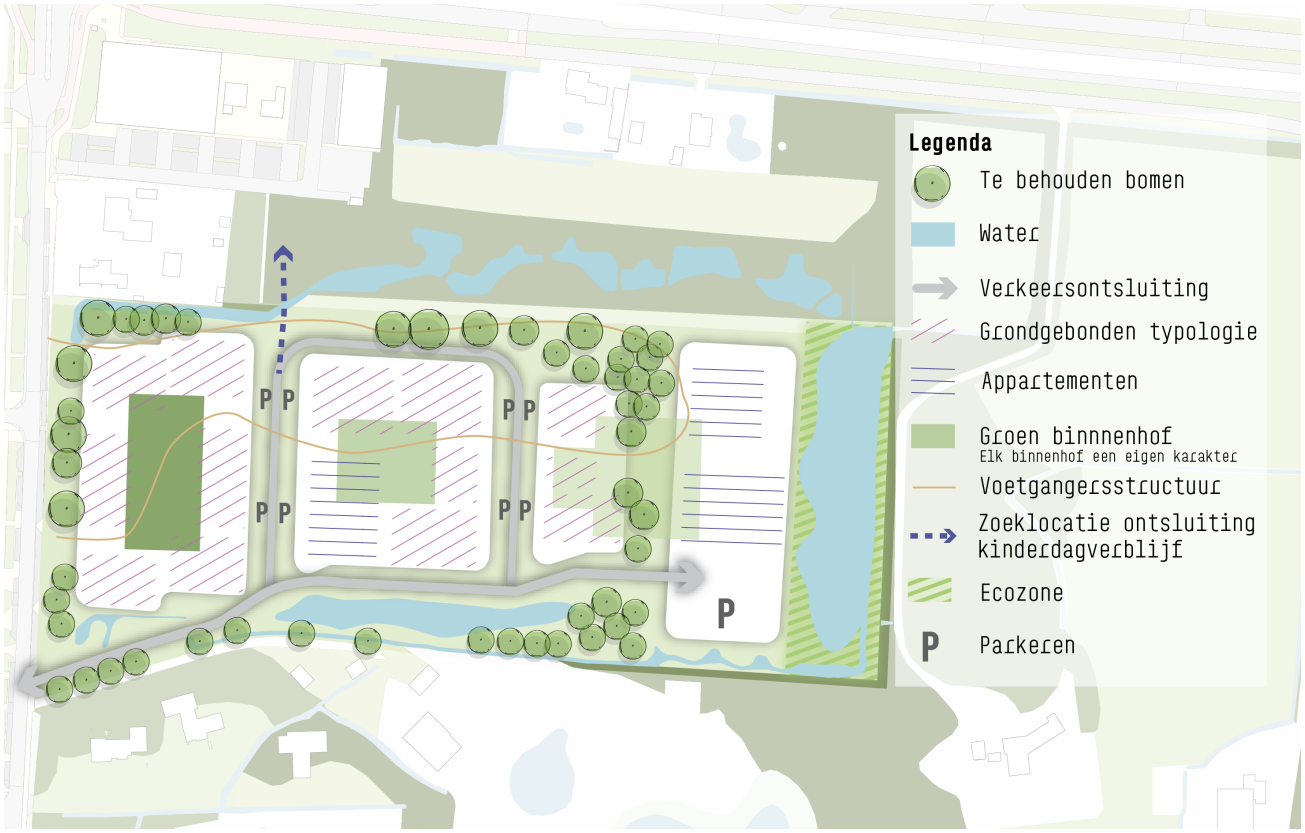
4. DOELGROEPEN EN WOONTYOPLOGIËN

De locatie Phenix ligt in de woonzorgzone dichtbij het bronpunt Miro. Om deze reden is de locatie uitermate geschikt voor de doelgroep ouderen. Een combinatie van grote appartementen en daarnaast kleine en grotere grondgebonden patiowoningen met slaapkamer en badkamer op de begane grond (nultreden/levensloopbestendig) gericht op de doelgroep ouderen zijn dan ook de belangrijkste woontypologieën waarop we inzetten. Deze patiowoningen mogen zowel geschakeld als vrijstaand zijn.

Ten behoeve van de diversiteit is er daarnaast ook ruimte voor een klein deel andere doelgroepen die goed aansluiten bij de doelgroep ouderen, zoals starters (kleinere starterswoningen vanaf 85m2 GBO), 1/2 persoons huishoudens of een andere doelgroep met een zorgbehoefte voor bijvoorbeeld ouderen.

Bij Phenix zetten we in op doorstroming uit de wijken het Wooldrik en het Leuriks. Om deze reden zien we graag populaire producten als appartementen (levensloopbestendig/nultreden) met een GBO vanaf 90 t/m 120m2 GBO of groter met een royale buitenruimte, patiowoningen met een GBO van verschillende groottes vanaf 100m2 tot 130m2 GBO of groter. Op die manier kan de doorstroming daadwerkelijk op gang komen.Uitgangspunt is hierbij kleinere tuinen, met veel groen in de openbare ruimte. Bovendien moet er ruimte zijn voor ontmoeting in de wijk in het openbare groen waarin een mooie wandeling mogelijk is. Om snel tot ontwikkeling te komen heeft projectmatige bouw de voorkeur.

Op de afbeelding hiernaast zijn de verschillende bouwvelden weergegeven. Hierop staan de locaties van de diverse woningtypologieën aangegeven, waarbij onderscheid is gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. De invulling van de grondgebonden typologieën is flexibel en kan worden vormgegeven zoals eerder beschreven.



Bouwvelden typologiën



COLOFON

Illustraties:

Gemeente Enschede

Overig beeldmateriaal:

googlemaps.nl

streetsmart.nl

ruimtelijkeplannen.nl

https://nieuwbouw.nl/krimpen-aan-den-ijssel

Samenstelling en productie:

Gemeente Enschede

Uitgave:

Gemeente Enschede

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

ENSCHEDE