

Bestemmingsplan

**TAM-Omgevingsplan H22K
Beeldkwaliteitsplan
Eschmarkerveld**

Status: Ontwerp

**TAM-omgevingsplan H22K beeldkwaliteitsplan
Eschmarkerveld**

Inhoudsopgave

Motivering wijzigingsbesluit	3
Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving	3
1.1 Aanleiding en locatie wijziging omgevingsplan	3
1.2 Planbeschrijving	3
1.3 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het Omgevingsplan	4
Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal	5
2.1 Participatie	5
2.2 Procedure	5
2.3 Kostenverhaal	6
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets	7
3.1 Omgevingsaspecten	7
Regels	9
Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	10
Artikel 1 Toepassingsbereik	10
Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen	11
Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen	12
Artikel 4 Aanvraagvereisten	13
Hoofdstuk 2 Algemene activiteiten	14
Artikel 5 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen algemeen	14
bijlage regels	15
Bijlage 1 beeldkwaliteitsplan 'kwaliteitsplan Eschmarkerveld deel IV toetsing '	16

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving

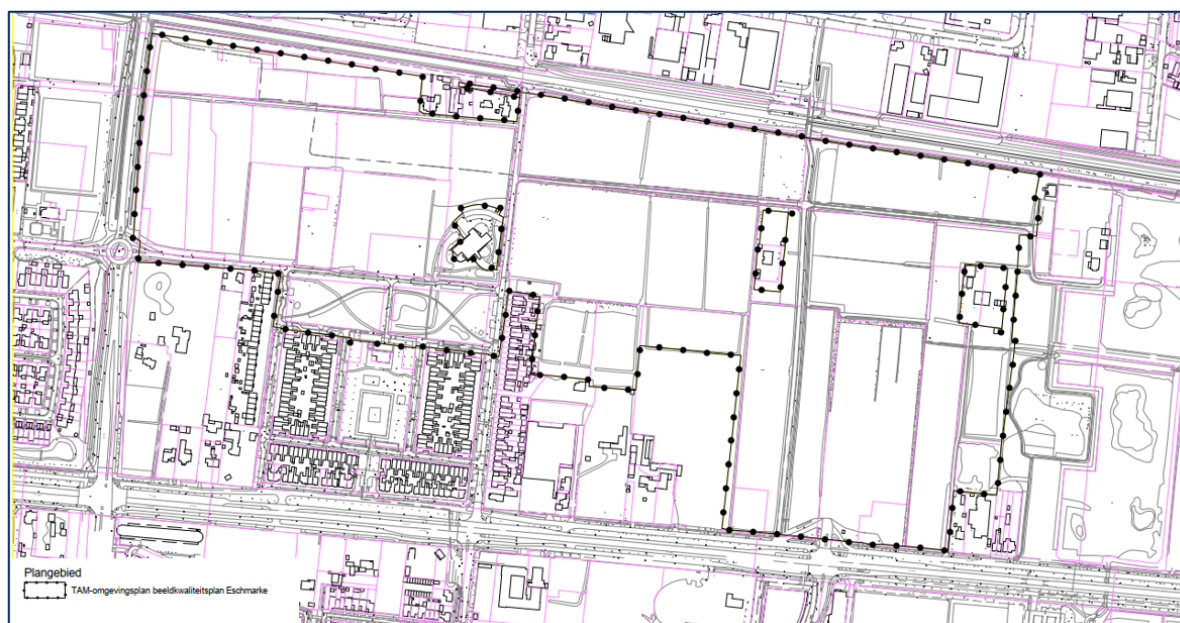
1.1 Aanleiding en locatie wijziging omgevingsplan

Op gemeentelijk initiatief wordt een wijziging van het Omgevingsplan voorgesteld om de gewenste beeldkwaliteit binnen de nieuw te ontwikkelen woonwijk Eschmarkerveld te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan Eschmarkerveld is op 1 juli 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Op dat moment was het plan nog niet uitgewerkt op het gebied van de vereiste beeldkwaliteit/uiterlijk van de te bouwen woningen en andere bebouwing. Dit kader is inmiddels uitgewerkt.

Om het beeldkwaliteitsplan als juridisch toetsingskader te kunnen gebruiken voor toetsing van aanvragen omgevingsvergunning voor bouw is, in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, een wijziging van het omgevingsplan vereist. Naast de wijziging van het omgevingsplan, zal het beeldkwaliteitsplan ook als beleidsregel in de zin van artikel 4:19 Omgevingswet moeten worden vastgesteld.

Het gebied Eschmarkerveld ligt in stadsdeel Oost. In afbeelding 1.1 is de ligging en begrenzing van het wijzigingsgebied weergegeven.



Afbeelding 1.1: ligging en begrenzing wijzigingsgebied

1.2 Planbeschrijving

Op 1 juli 2024 is het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 (nu onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 750 nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen mogelijk.

Op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan was de gewenste beeldkwaliteit (uiterlijk bebouwing) voor het gebied nog niet verder uitgewerkt. Een passend beeldkwaliteitsplan is vereist om te kunnen sturen op de gewenste uitstraling van de bebouwing en het gebied. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan het geldende omgevingsplan (lees: bestemmingsplan 'Eschmarkerveld 2023') en redelijke eisen van welstand.

Inmiddels is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de welstandseisen voor het gebied zijn beschreven, het 'kwaliteitsplan Eschmarkerveld, deel IV toetsing'. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het beeldkwaliteitsplan is ook als bijlage bij de regels gevoegd.

Het 'kwaliteitsplan Eschmarkerveld, deel IV toetsing' 'maakt onderdeel uit van het grotere document Kwaliteitsplan Eschmarkerveld, dat uit vier delen bestaat.

- Deel I. geeft informatie over de plek, de doelstellingen, de ambities en de ruimtelijke hoofdstructuur.
- Deel II. omschrijft aan de hand van 10 sturende principes op het gebied van water, groen en verkeer de na te streven woonkwaliteiten maar ook architectonische kwaliteit en stedenbouwkundige samenhang.
- Deel III. geeft met de buurtgerichte omschrijvingen inzicht in de ruimtelijke ambities van verschillende te ontwikkelen buurten. Deze delen dienen voor de ontwikkelende partijen als leidraad en inspiratie bij de uitwerking van hun plannen in het gebied. Ook helpt het de gemeente als gespreksagenda bij de kwalitatieve begeleiding van de concrete plannen in het gebied. Deze drie delen maken dus geen onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan.

1.3 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het Omgevingsplan

Geldende juridische regelingen

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023, die op 1 juli 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze viel onder het overgangsrecht van de Omgevingswet aangezien deze voor 1 januari 2024 ter inzage was gelegd als ontwerp-bestemmingsplan. Nu valt deze nu onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Ten aanzien van welstandseisen geldt de Welstandsnota Enschede voor het gebied. Het grootste gedeelte van het gebied heeft de welstandsidentiteit 'vrije landelijke bebouwing'. Dit betreft een welstandscategorie voor buitengebied/landelijke omgeving.

Met de realisatie van de woonwijk Eschmarkerveld krijgt het gebied een ander karakter, waarbij de geldende identiteit 'vrije landelijke bebouwing' geen passende identiteit meer is. Het is daarom van belang dat er een welstands-/beeldkwaliteitskader wordt vastgesteld dat past bij de uitgangspunten voor ontwikkeling van het gebied en beoogde beeldkwaliteit en uitstraling van de bebouwing.

De bestaande percelen en bebouwing zijn niet opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Deze behouden de huidige welstandsidentiteit op grond van de Welstandsnota. Dit geldt ook voor het gebied van De Dommert. Dit gedeelte zal later worden uitgewerkt.

Wijzigen Omgevingsplan

Voordat de Omgevingswet van kracht werd (1 januari 2024) kon een wijziging van de Welstandsnota worden gedaan door een procedure tot wijziging van de Welstandsnota te doorlopen, eventueel aan de hand van een beeldkwaliteitsplan voor de betreffende locatie of gebied. Het wijzigen van de Welstandsnota is sinds 1 januari 2024 niet meer mogelijk omdat de Welstandsnota 'bevroren' is per 31 december 2023.

Een beeldkwaliteitsplan dat na 1 januari 2024 wordt vastgesteld maakt geen onderdeel uit van de Welstandsnota en moet worden vastgesteld als een afzonderlijke beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Om ingediende bouwaanvragen voor bouwwerken in het werkingsgebied van het beeldkwaliteitsplan aan het beeldkwaliteitsplan te kunnen toetsen, moet tevens via het omgevingsplan een werkingsgebied worden vastgesteld zodat het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader wordt voor de toetsing aan welstandseisen.

Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal

2.1 Participatie

Bij het wijzigen van het Omgevingsplan moet de gemeente aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze het gemeentelijke participatiebeleid is toegepast. Gemeente Enschede heeft de 'Participatieverordening gemeente Enschede 2022'. De principes uit deze handreiking worden gevolgd bij deze wijziging van het Omgevingsplan.

Gezien de omvang van het Eschmarkerveld en het feit dat er relatief weinig bewoners zijn in het bestaande gebied, maakt dit dat er wel goed gecommuniceerd wordt met belanghebbenden, maar dat er niet veel ruimte is om actiever te participeren in de plannen op gebiedsniveau.

Wat betreft communicatie geldt dat van veel omwonenden contactgegevens beschikbaar zijn. Daarnaast is er een nieuwsbrief Eschmarkerveld waarmee omwonenden zich kunnen laten informeren. De gemeente zal de direct omwonenden waarvan zij contactgegevens heeft informeren over de tervisielegging van het (beeld)kwaliteitsplan en de overige belangstellenden via de nieuwsbrief en gemeentelijke website informeren. Daarnaast informeert de gemeente de woningcorporaties, bewonerscommissie Dolphia, dorpsraad Glanerbrug en de wijkraad Zuid Eschmarke.

Verder heeft de gemeente op 29 januari 2025 in het gemeenteblad aan een ieder kennis gegeven van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet).

2.2 Procedure

Wijziging Omgevingsplan

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. Hieronder zijn de procedurestappen in verkorte vorm weergegeven.

Vooroverleg

Deze wijziging van het Omgevingsplan betreft geen ontwikkeling waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor deze aanvraag afgezien van het plegen van vooroverleg.

Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan

De gemeente heeft op 29 januari 2025 in het Gemeenteblad kennis gegeven van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet).

In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken (zie paragraaf 2.1 t.a.v. participatie).

Terinzagelegging ontwerp wijziging Omgevingsplan

Het ontwerpbesluit wordt voor een periode van zes weken digitaal ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging biedt een ieder de mogelijkheid om tijdens die periode zienswijzen naar voren te brengen. De bekendmaking van de terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen wordt digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad en daarnaast ook in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis".

Zienswijzen en vaststelling

Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt door burgemeester en wethouders betrokken bij de besluitvorming om de wijziging van het Omgevingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen. Het verslag wordt na de besluitvorming door het college toegezonden aan de indieners van zienswijzen. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden tot het geven van een nadere mondelinge toelichting in de Stadsdeelcommissie voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeenteraad.

Inwerkingtreding

De wijziging van het omgevingsplan treedt in werking 4 weken na de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen.

Rechtsbescherming bij wijziging van het Omgevingsplan

Tegen een wijziging van het Omgevingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak

van de Raad van State. In de kennisgeving van de wijziging van het omgevingsplan staat hoe dat moet en wanneer dat kan.

2.3 Kostenverhaal

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden moet de gemeente kosten maken. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De gemeente is verplicht om in bepaalde gevallen deze kosten te verhalen. Het sluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. In dit geval is er sprake van een gemeentelijk initiatief en is er geen sprake van kostenverhaal.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Omgevingsaspecten

3.1.1 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het gebied van deze wijziging van het Omgevingsplan geldt voor het grootste gedeelte de welstandsidentiteit 'vrije landelijke bebouwing'.

In de welstandsfolder is hierover onder meer het volgende opgenomen:

In het gevarieerde landschap rond Enschede staan behalve boerderijen en landgoederen ook her en der vrije, landelijke woningen en gebouwen met een bijzondere functie. Ruimtelijk spelen ze een bescheiden rol: de gebouwen staan min of meer 'toevallig' verspreid in het landschap, in het bos, tussen de open weiden, aan een boerenerf, langs een weg of op een kruispunt, eenzaam en alleen of in een kleine buurtschap bij elkaar.

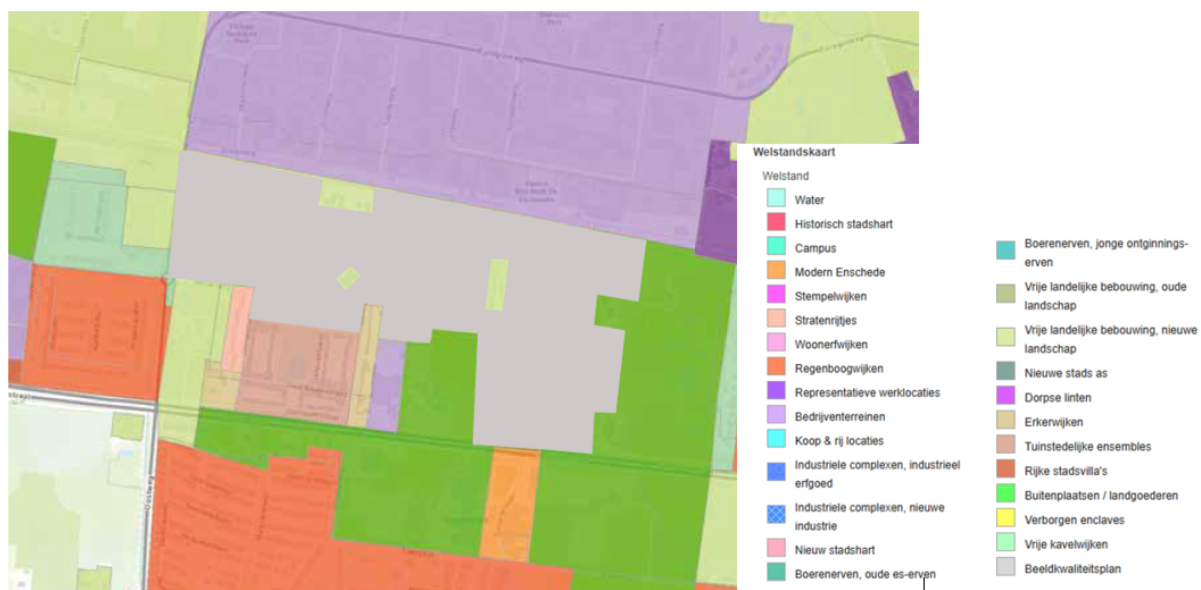
De woningen zijn vrijstaand of twee-onder-een-kap, met een alzijdige oriëntatie op het landschap. In grootte variëren ze van kleine huizen tot villa's met bijgebouwen. In architectuur lopen ze uiteen, er is geen dominante stijl of traditie. Er zijn hele oude en hele nieuwe huizen te vinden, zeer onnadrukkelijke en zeer expressieve. In sommige woningen zijn specifiek Twentse kenmerken verwerkt: blankhouten kopgevels, witte en versierde daklijsten, puntige, soms geknikte kappen. Elk huis is anders en zeker in de buurtschapjes zorgt de afwisseling van kappen, grootte, materialen en plaatsing op de kavel voor een landelijk, informeel beeld. Door hun natuurlijke materialen en kleuren, harmoniëren ze meestal wel met elkaar en met het landschap. Elke woning heeft een forse tuin, vaak met sierbeplanting, hagen en grote bomen, die het gebouw inkadert, maar niet verstopt. Hierdoor dragen de woningen bij aan de groene ruimtelijkheid van het landschap.

Met de realisatie van Eschmarkerveld krijgt het gebied een ander karakter, waarbij de geldende identiteit 'vrije landelijke bebouwing' geen passende identiteit meer is. Het is van belang dat er een passend welstandskader wordt vastgesteld dat passend is bij de uitgangspunten voor ontwikkeling van het gebied en beoogde beeldkwaliteit en uitstraling van de bebouwing.

Te ontwikkelen gedeelte Dolphia

Het deel van Dolphia dat nu nog braak ligt en herontwikkeld voor woningbouw is ook meegenomen in het beeldkwaliteitsplan. In de Welstandsnota hebben deze gronden de identiteit 'tuinstedelijke ensembles'. De gronden zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan om een goede verbinding te leggen tussen de bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing.

Met deze omgevingsplanwijziging en het beeldkwaliteitsplan gaat een ander welstandskader gelden voor het gebied. In afbeelding 3.1 is het gebied waarop het beeldkwaliteitsplan betrekking heeft indicatief weergegeven, evenals geldende omringende welstandsidentiteiten op basis van de Welstandsnota. De exacte begrenzing is weergegeven op de verbeelding.



Afbeelding 3.1: kaart welstandsidentiteiten en gebied beeldkwaliteitsplan 'Kwaliteitsplan Eschmarkerveld deel IV toetsing' (indicatief qua begrenzing)

Regels



Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a en g van de Invoeringswet Omgevingswet blijven ongewijzigd en onverminderd van kracht op de locatie, bedoeld in het tweede lid.
2. De regels in dit hoofdstuk (22K) zijn van toepassing op de locatie Eschmarkerveld waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0153.TAMH22K-0002 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in Artikel 3 daarvan is afgeweken.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk geldt de volgende begripsbepaling:

3.1 plan:

de omgevingsplanwijziging TAM-omgevingsplan H22K beeldkwaliteitsplan Eschmarkerveld met identificatienummer NL.IMRO.0153.TAMH22K-0002 van de gemeente Enschede.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

4.1 Algemeen

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit Omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk 22K.



Hoofdstuk 2 Algemene activiteiten

Artikel 5 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen algemeen

5.1 Het uiterlijk van bouwwerken (voorheen 'welstand')

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 onder b van het Omgevingsplan geldt het volgende: het uiterlijk van bouwwerken (met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is) mag niet in strijd zijn met de beeldkwaliteitseisen voor bouwwerken, beoordeeld volgens de criteria van het beeldkwaliteitsplan "kwaliteitsplan Eschmarkerveld, deel IV toetsing" zoals opgenomen in bijlage 1. Dit beeldkwaliteitsplan is vastgesteld als beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 22.7 lid 1 van het Omgevingsplan geldt het volgende: Het uiterlijk van bouwwerken mag niet in ernstige mate in strijd zijn met de beeldkwaliteitseisen voor bouwwerken, beoordeeld volgens de criteria van het beeldkwaliteitsplan "kwaliteitsplan Eschmarkerveld, deel IV toetsing" zoals opgenomen in bijlage 1. Dit beeldkwaliteitsplan is vastgesteld als beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.
- c. Het onder b bepaalde is uitsluitend van toepassing op bouwwerken waarvoor de genoemde beleidsregels bij de vergunningverlening het toetsingskader voor het uiterlijk van bouwwerken zijn geweest.

bijlage regels



Bijlage 1 beeldkwaliteitsplan 'kwaliteitsplan Eschmarkerveld deel IV toetsing'

KWALITEITSPLAN

ESCHMARKERVELD DEEL IV TOETSING

mei 2025

ESCH
MARKER
VELD
NATUURLIJK

 ENSCHEDE



INHOUDSOPGAVE

- 1. INLEIDING 5
- 2. KWALITETISPROCES..... 7
 - Kwaliteitsgesprekken ontwikkelfase 7
 - Omgevingsvergunning..... 7
 - Beheerfase..... 7
- 3. TOETSING ONTWIKKELFASE 9
 - Materiaal- en kleurgebruik 9
 - Dakvormen 9
 - Overgang openbaar-privé 11
 - Gestapelde bouw 13
 - Bijgebouwen..... 13
 - Diversen..... 13
- 4. TOETSING BEHEERFASE..... 15
 - Welstandskaat..... 17



1. INLEIDING

Voor u ligt het toetsingskader (deel IV) voor de beoordeling van concrete aanvragen omgevingsvergunning in de nieuw te ontwikkelen woonwijk Eschmarkerveld.

Met grote zorg is er gewerkt aan het ruimtelijke kwaliteitskader voor Eschmarkerveld. Een kader met enerzijds voldoende heldere uitgangspunten voor de gewenste samenhang en anderzijds voldoende ruimte voor flexibiliteit, creativiteit en innovatie. Het kwaliteitskader bestaat uit vier delen:

Het kwaliteitsplan Eschmarkerveld Natuurlijk DEEL I t/m III is bedoeld als leidraad voor ontwikkelende partijen ter informatie en inspiratie, maar vooral ook voor de gemeente als gespreksagenda bij de kwalitatieve begeleiding van de plannen. DEEL I. geeft informatie over de plek, de doelstellingen, de ambities en de ruimtelijke hoofdstructuur. DEEL II. omschrijft aan de hand van 10 sturende principes op het gebied van water, groen en verkeer de na te streven woonkwaliteiten maar ook architectonische kwaliteit en stedenbouwkundige samenhang. DEEL III. geeft met de buurtgerichte omschrijvingen inzicht in de ruimtelijke ambities van verschillende te ontwikkelen buurten.

Dit *DEEL IV, TOETSEND* benoemd vervolgens een aantal specifieke afvinkbare criteria ten behoeve van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag. Het deel IV is (zal) daarom als onderdeel van het bestemmingsplan door de raad (worden) vastgesteld.



OP DE SCHOUDE VAN EEN ANDER KIJK JE VERDER!

Het Eschmarkerveld is een gemeentelijke ontwikkeling. De gemeente is de penvoerder. Tegelijk is zij zich bewust van de kennis en kunde van externen: ontwikkelaars, architecten. Zij wil hun uitdagen de plannen te verbeteren, rijker te maken en meer voldragen.

2. KWALITEITSPROCES

KWALITEITSGESPREKKEN ONTWIKKELFASE

Voor het Eschmarkerveld is een kwaliteitsteam ingesteld. Dit team, bestaande uit de senior ontwerper (stedenbouw/landschap), de gemeentelijk waterdeskundige, indien nodig de gemeentelijk verkeersdeskundige, aangevuld met de stadsbouwmeester (als gemandateerd lid van welstand), onder voorzitterschap van de projectleider, zal de plannen integraal en multidisciplinair vanaf het begin tot aan de omgevingsvergunning begeleiden.

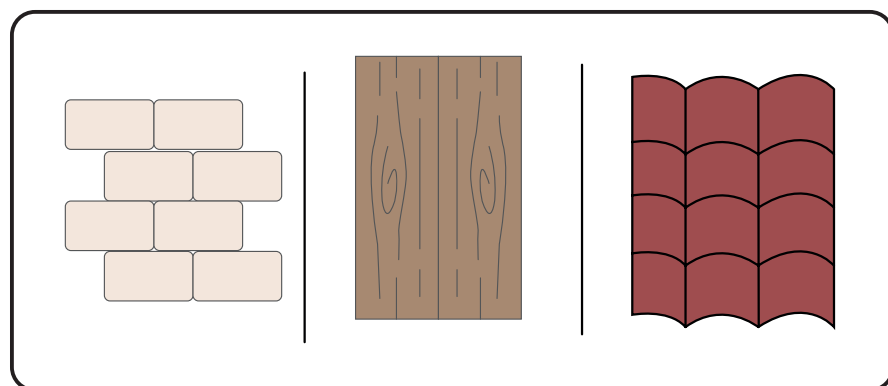
Op basis van het schetsontwerp uit de selectiefase zullen er vervolgens op gezette tijden kwaliteitsgesprekken worden gevoerd met de geselecteerde partij, met tussentijdse accordering van het voorlopig ontwerp, het definitief ontwerp en ten slotte de vrijgave voor de omgevingsvergunningsprocedure. Deze kwaliteitsgesprekken gaan dus van informerend naar stimulerend en uiteindelijk naar toetsend.

OMGEVINGSVERGUNNING

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

BEHEERFASE

De criteria uit de ontwikkelfase zijn vervolgens doorvertaald naar criteria die gebruikt moeten worden zodra de woningen gebouwd zijn. Deze criteria hebben als doel de essentiële kwaliteiten van het gebied te behouden (zie toetsing beheerfase).



3. TOETSING ONTWIKKELFASE

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

- Er worden eerlijke materialen toegepast (je ziet wat het is) met duurzame eigenschappen. Bij hout wordt er rekenschap gegeven met effecten van veroudering (verduurzaming, voorvergrijzing)
- Gevel en dakbekleding in aardse, terughoudende kleuren.
- Kleuren van kozijnen, deuren, balustrades zitten dicht bij de hoofdkleur. Gebruik van frisse, witte accenten is mogelijk.

Elke buurt eigen materialen:

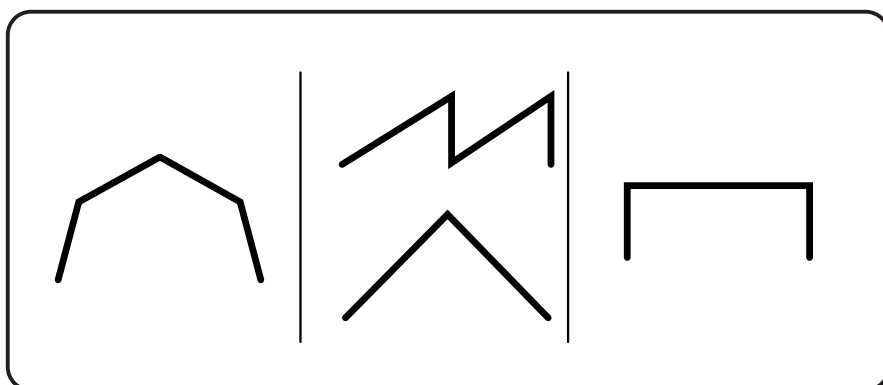
- **Tuindorp:** baksteen, natuurrode keramische OVH pan, houten kozijnen en houten details.
- **Bosdorp:** combinatie van baksteen en hout vlakken (> 50% baksteen).
- **Veldorp:** combinatie van hout en baksteen vlakken (>50% hout).
- **Centrale as:** houten/bamboe gevels met voldoende reliëf en textuur.
- **Tussen de Singels:** houten/bamboe gevelmateriaal met voldoende reliëf/ textuur.
- **Tussen de Singels - Natuurzicht:** houten/bamboe icm innovatief materiaalgebruik.

DAKVORMEN

- Altijd aandacht voor het dakranddetail. Het dakranddetail geeft uiting aan de architectonische karakteristiek: abstract, traditioneel, expressief, aards en luchtig etc.

Elke buurt een eigen dakvorm:

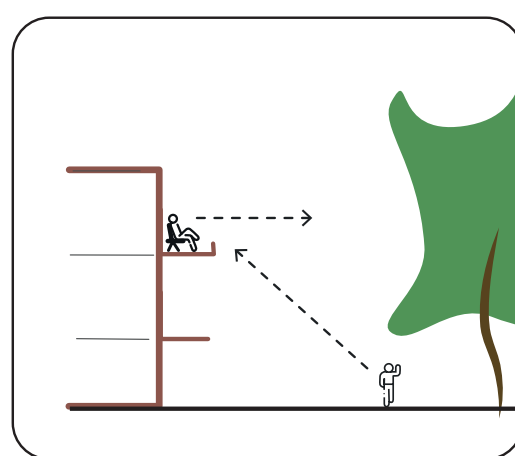
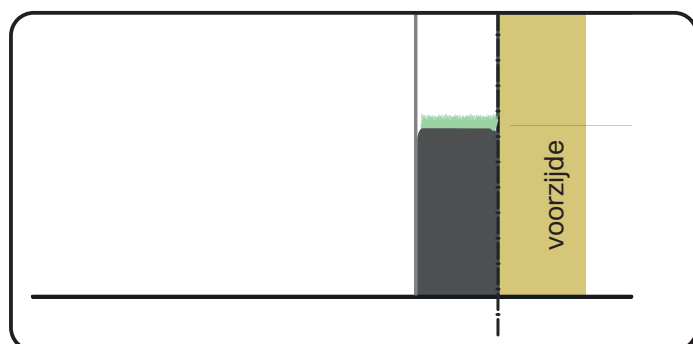
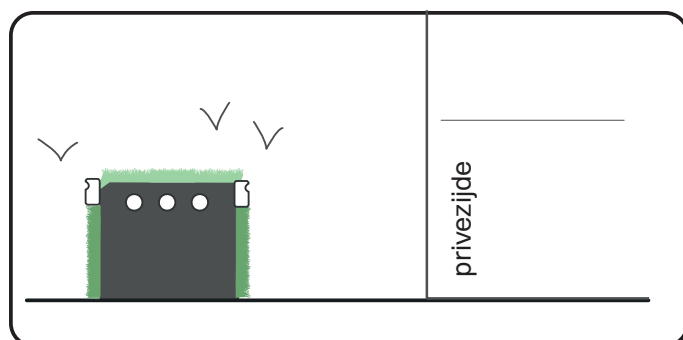
- **Tuindorp:** een natuurrode keramische pan in mansarde, zadeldak en mengvormen. Dakvlakken (of delen daarvan) zakken door tot op eerste verdieping. Deze dakvlakken op de eerste verdieping mogen als gevel (vertikaal) worden uitgevoerd.
- **Bosdorp:** Per woonhof samenhangende dakvorm als onderdeel van architectonisch concept.



- **Velddorp:** in basis flauwe dakhellingen (min 15 gr) deels platte (gebruiks) daken mogelijk.
- **Centrale as aan de Dommert:** platte daken.
- **Centrale as aan de Singels:** symmetrische of asymmetrische zadeldakvormen (zoals shed-, zaagtand-, lessenaars- en vlinderdaken), zijn beide mogelijk. Minimale dakhelling 15 graden. Geen gebruik van Hollandse pannen. (Dak)terrassen zijn onderdeel van de architectonische expressie.
- **Tussen de Singels:** Symmetrische of asymmetrische zadel, shed-, zaagtand-, lessenaars- en vlinderdakvormen zijn mogelijk. Minimale dakhelling 15 graden. Geen gebruik van Hollandse pannen. (Dak)terrassen zijn onderdeel van de architectonische expressie.
- **Tussen de Singels - Natuurzicht:** asymmetrische, scheluwe expressieve zadel-, shed-, lessenaars-, vlinderdakvormen. Geen mansarde-, schilddaken, of gelijkvormige piramidedaken. Geen gebruik van Hollandse pannen. (Dak)terrassen zijn onderdeel van de architectonische expressie.
- **Tussen de Singels - Woonhof:** Symmetrische of asymmetrische zadeldakvormen (zoals shed-, zaagtand-, lessenaars- en vlinderdaken), zijn beide mogelijk. Minimale dakhelling 15 graden. Geen gebruik van Hollandse pannen. (Dak)terrassen zijn onderdeel van de architectonische expressie.
- Dakkapellen, dakopbouwen, aan- en uitbouwen als mogelijke serres, erkers worden als optie mee-ontworpen en zijn passend bij de gekozen dakvorm ontwerp.

OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

- Overgang openbaar naar privé is altijd ruimtelijk gedefinieerd en passend in de karakteristiek van een buurtje en locatie. Aanplant van hagen cq heesters als overgang is altijd passend in Eschmarkerveld. Gebruik van plastic materialen is nooit passend (geen plastic vul strips staalroosterwerken). Geen toepassing van schanskorven en takkenrillen hoger dan 1m als erfafscheiding. Geen gebruik van betonplaten of cocos/heidematschermen. Staalroosterwerken enkel gebruiken op achtererven niet grenzend aan openbaar landschap en altijd inplanten met klimplanten.
- Bouwkundige overgangen vast aan de woning (pergola's, veranda's, loggia's, privacyschermen) zijn onderdeel van de architectonische expressie.
- Bouwkundige erfafscheidingen langs zijerven zijn qua materialisering passend per buurtje en hebben in ieder geval op ooghoogte een open structuur. Bij Centrale-As en Tussen de Singels zijn natuurlijk ogende takkenvlechtschermen passend. Bij Tuindorp, Velddorp en Bosdorp zijn bij zijerven gemetselde afscheidingen, zoals Braziliaans metselwerk passend.



BALKONS
hebben privacy en zicht op landschap

GESTAPELDE BOUW

- De hoofdentree is gastvrij en royaal.
- Balkons hebben privacy en zijn onderdeel van de gevel architectuur.
- De onderzijde van balkons is onderdeel van de architectonische materialisatie.
- Galerijen zijn onderdeel van de architectonische expressie. Aan openbare landschapszijde zijn deze opgenomen in het hoofdvolume.

BIJGEBOUWEN

- Privéschuurtjes aan de openbare zijde zijn meeontworpen als integraal onderdeel van de aanwezige bouwkundige overgangszone of als kwalitatieve toevoeging aan de architectonische expressie.
- Privéschuurtjes aan de private, c.q. mandelige zijde, zijn meeontworpen als integraal onderdeel van een kwalitatieve, groene overgang.

DIVERSEN

- (Dak)installaties zijn weggewerkt.
- Buitenunit van warmtepompen worden omhuld of ombouwd.
- Pas all black zonnepanelen toe in een rustig, helder patroon.
- Patroon zonnepanelen ontworpen als onderdeel van de architectonische (dak)expressie.



4. TOETSING BEHEERFASE

Met veel aandacht voor kwaliteit is de woonwijk Eschmarkerveld ontwikkeld. Aandacht voor materialisering, aandacht voor de overgangen tussen openbaar gebied en prive tuinen, aandacht voor duurzaamheid. Deze gerealiseerde kwaliteiten wil de gemeente graag ook voor de toekomst behouden.

Tegelijk woningen verouderen, het gebruik veranderd, er wordt geleefd. In de tijd zullen er aanpassingen aan de woningen gaan plaatsvinden. Een deel van die aanpassingen is vanuit rijkswege vergunningsvrij, een deel is vergunningsplichtig.

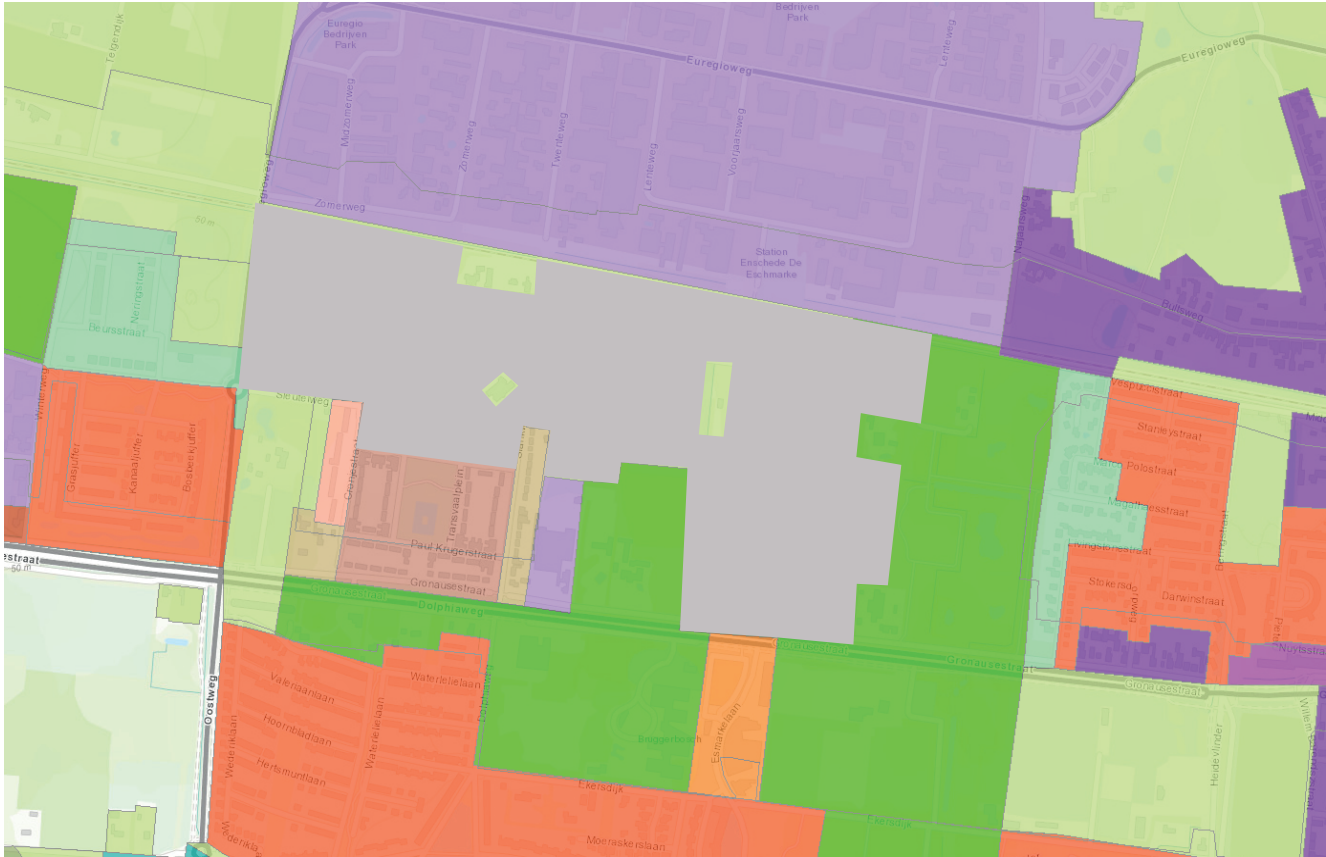
Voor omgevingsvergunningsplichtige aanpassingen aan bestaande bouwwerken of sloop-nieuwbouw activiteiten verwijzen wij graag naar het Kwaliteitplan. De hierin omschreven sturende principes verwoorden de uitgangspunten en ambities voor de ontwikkeling van het Eschmarkerveld. Volg de principes en de plannen zullen zich voegen in het gebied.

In zijn algemeenheid houdt dit in:

De aanpassingen moeten qua schaal, materialisering en kleurstelling ondergeschikt zijn aan de bestaande bebouwing en zich (vanzelfsprekend) voegen in de stedenbouwkundige opzet van het betreffende buurtje.

- De aanpassing respecteert het bestaande architectonisch ontwerp.
- De aanpassing voegt zich naar het oorspronkelijk samenhangende materiaalgebruik.
- De aanpassing sluit aan naar de voorgeschreven dakvorm voor de buurt
- De aanpassing zal geen aanwezige natuurinclusieve maatregelen teniet doen, of brengt ze minimaal gelijkwaardig terug.
- De aanpassing zal geen waterbufferende elementen teniet doen (groendaken, grijswatersystemen), of brengt ze minimaal gelijkwaardig terug.
- De aanpassing zal het gecreëerde zicht op het landschap niet inperken.
- De aanpassing voegt zich naar de wijze hoe de overgang openbaar naar privé in de buurt is gerealiseerd (zie materiaal per buurt).
- Voor veel voorkomende bouwwerken (als dakkapellen, aan-, uitbouwen, gevelwijzigingen zijn door de architect als optie mee-ontworpen. Met het gebruik van de optie voldoet het bouwwerk altijd aan de gestelde criteria. Voor het overige wordt verwezen naar de verschillende themafolders van de gemeente Enschede op het gebied van vergunningplichtige bouwwerken.

Zie ook: www.omgevingsloket.nl



Welstandskaat

Welstand

- Water
- Historisch stadshart
- Campus
- Modern Enschede
- Stempelwijken
- Stratenrijtjes
- Woonerfwijken
- Regenboogwijken
- Representatieve werklocaties
- Bedrijventerreinen
- Koop & rij locaties
- Industriële complexen, industrieel erfgoed
- Industriële complexen, nieuwe industrie
- Nieuw stadshart
- Boerenerven, oude es-erven
- Boerenerven, jonge ontginnings-erven
- Vrije landelijke bebouwing, oude landschap
- Vrije landelijke bebouwing, nieuwe landschap
- Nieuwe stads as
- Dorpse linten
- Erkerwijken
- Tuinstedelijke ensembles
- Rijke stadsvilla's
- Buitenplaatsen / landgoederen
- Verborgene enclaves
- Vrije kavelwijken
- Beeldkwaliteitsplan

WELSTANDSKAART

Dit kwaliteitsplan is opgesteld ten behoeven van de ruimtelijke ontwikkelingen in het Eschmarkerveld. Voor de bestaande bebouwing met erven, sHeerenloo, de Dommert en het bestaande Dolphia blijven de toetsingscriteria uit de welstandsnota van kracht.



Illustraties en luchtfoto's: Gemeente Enschede
Fotografie (tenzij anders aangegeven): Marlies van Diest Ontwerp
Samenstelling en productie: Gemeente Enschede | Marlies van Diest Ontwerp

Mei 2025

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Mei 2025, gemeente Enschede