

An architectural rendering of a park area. A dirt path leads from the foreground into the distance, flanked by lush green grass and various trees, including a large pine on the left and several deciduous trees further back. In the background, modern, light-colored buildings with triangular rooflines are visible under a blue sky with soft clouds. People are depicted walking and sitting on the grass, adding a sense of scale and life to the scene.

Beeldkwaliteitsplan

Eefseler Esch

Datum: 20 oktober 2025
Status: Definitief

An aerial photograph showing a residential area with green fields and a road. The fields are green and have some white lines, possibly from a tractor. The road is grey and has some white lines. There are some trees and buildings in the background.

Voorwoord

“Voor u liggen het beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan Eefseler Esch.

Ik ben bijzonder blij dat we deze plannen met de input van bewoners uit Oost Gelre konden opstellen. Zo hebben we samen met omwonenden intensief gezocht naar oplossingen om de kwaliteit van hun woonomgeving te behouden. En bij belangstellenden hebben we nagevraagd of de variatie in woningtypen aansluit bij hun wensen.

Met Eefseler Esch krijgen we een nieuwe wijk in Groenlo. Een wijk die natuurlijk opgaat in het landschap, waar gezondheid en klimaat een centrale rol spelen in het groene openbare gebied. Deze wijk is een ‘woonbuurt’ waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en we saamhorigheid willen bevorderen. Hier vinden jong en oud elkaar en wonen ze samen prettig in een groene omgeving.

Het is belangrijk dat deze verschillende opgaven een plek krijgen in deze nieuwe woonwijk en in samenhang worden benaderd. Met de kracht die onze gemeenschap heeft, ben ik ervan overtuigd dat we de Eefseler Esch tot bloei kunnen laten komen!”

Jos Hoenderboom

Inhoudsopgave

Inleiding	2
De kernwaarden van de Eefseler Esch	4
Stedenbouwkundig plan Eefseler Esch	8
<i>Verkeersstructuur</i>	<i>9</i>
<i>Groenblauwe structuur</i>	<i>10</i>
<i>Programma</i>	<i>14</i>
<i>Spelen en ontmoeten</i>	<i>14</i>
Beeldkwaliteit	16
<i>Visie op beeldkwaliteit.</i>	<i>16</i>
<i>Definities</i>	<i>17</i>
<i>Plandeel de Esch</i>	<i>19</i>
<i>Plandeel 't Erve</i>	<i>21</i>
<i>Plandeel Kampenlandschap</i>	<i>23</i>
<i>Kaart rooilijnen</i>	<i>25</i>
<i>Kaart hoogtes en kapvorm</i>	<i>26</i>
<i>Kaart oriëntatie</i>	<i>27</i>
<i>Kaart Erfscheidingen</i>	<i>28</i>
<i>Thema erfscheidingen</i>	<i>29</i>
<i>Thema Interactie binnen-buiten</i>	<i>31</i>
<i>Thema kleuren en materialen</i>	<i>32</i>
<i>Thema duurzaamheid</i>	<i>36</i>
<i>Kaart materialisering openbare ruimte</i>	<i>37</i>
<i>Openbare ruimte</i>	<i>38</i>
<i>Kaart groenstructuren</i>	<i>39</i>
<i>De groenstructuren</i>	<i>40</i>



Impressie landschappelijk inpassing westzijde Eefseler Esch

Inleiding

In de gemeente Oost Gelre is behoefte aan een flink aantal nieuwe woningen. De gemeente heeft de zuidwestzijde van Groenlo aangewezen als locatie waar een grote nieuwbouwwijk kan worden gerealiseerd. Dit is een gebied van ca. 12 hectare in de oksel van de N319 en de Oude Papendijk. Deze nieuwe woningbouwlocatie heeft de naam Eefseler Esch gekregen. Het wordt een groene, natuurinclusieve wijk op de overgang van stad en land, waarbij het landschap de drager is voor de ontwikkeling. Een ruim opgezette wijk met een lage bebouwingsdichtheid en met woningen voor elke doelgroep.

In samenwerking met de gemeente Oost Gelre heeft Haskoning de afgelopen periode het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor de Eefseler Esch opgesteld.

In het voorliggende beeldkwaliteitsplan zijn de ambities voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het ontwerp van de woningen beschreven en vastgelegd. In artikel 22.29 van de bruidsschat in het Omgevingsplan is geregeld dat een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Daarbij wordt getoetst aan de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Dit beeldkwaliteitsplan geldt als welstandsnota voor de Eefseler Esch. Tegelijkertijd geeft het uitgangspunten voor de ontwikkelende partijen weer.

Het document behandelt eerst het stedenbouwkundig plan waarna per deelgebied het beeldkwaliteitsplan wordt omschreven met bijbehorende beeldkwaliteitseisen. Daarna een paar thema's die overal gelden of pleksgewijs en afsluitend beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte.

Dit beeldkwaliteitsplan is besproken met de rayonarchitect van het Gelders Genootschap (welstand).

Hoe de plannen worden getoetst, wordt nog bepaald. Dit kan door enkel de welstandscommissie, een supervisor die de plannen vooraf bij kan sturen of door de introductie van een kwaliteitsteam, waar een supervisor en welstand, aangevuld met een afgevaardigde van de gemeente, zitting in hebben en de plannen beoordeelt.



De kernwaarden van de Eefseler Esch

Het landschap als drager voor de ontwikkeling

De verstedelijking van de Eefseler Esch grenzend aan buitengebied en buurtschap Eefsele vraagt om een ruimtelijk plan dat bestaande waarden integreert en nieuwe betekenis geeft.

Het landschappelijk raamwerk dat is ontworpen voor de Eefseler Esch bestaat uit een drietal kenmerkende deelgebieden. Rondom en binnen de deelgebieden is een groen raamwerk ontworpen met daarbinnen bouwvelden. Het groene raamwerk borgt op lange termijn de kwaliteit van de ontwikkeling.

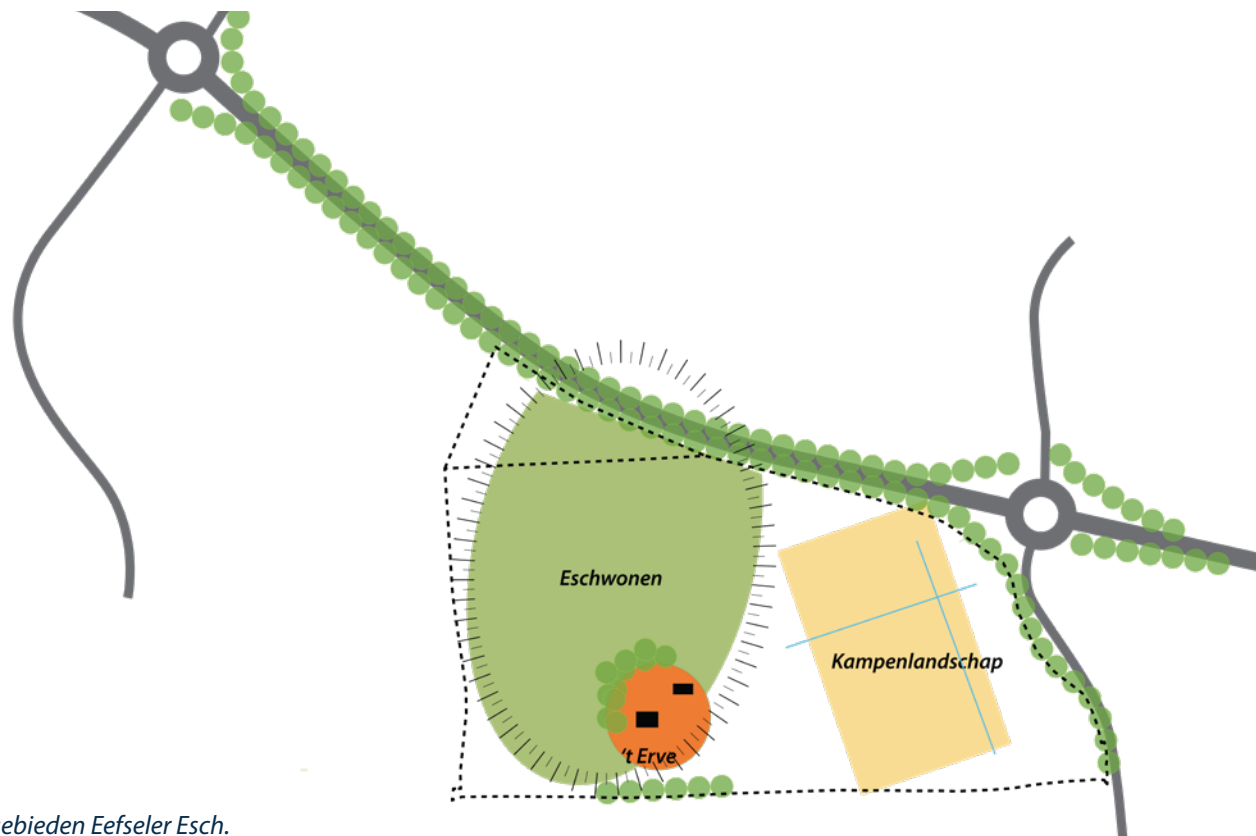
De drie gebieden zijn te herleiden vanuit de historische opbouw van het landschap.

De es (*kamp*) als hoger gelegen gebied is duidelijk zichtbaar en vormt een landschappelijke basis voor de ontwikkeling.

Op de es ligt ook het voormalige boerenerf. Deze is als eigen identiteit met bestaande beplanting herkenbaar en zal zichtbaar blijven.

Het oostelijk, lagere deel, krijgt een eigen uitstraling. Daarmee ontstaan drie deelgebieden met elk een eigen identiteit en eigen opgaves.

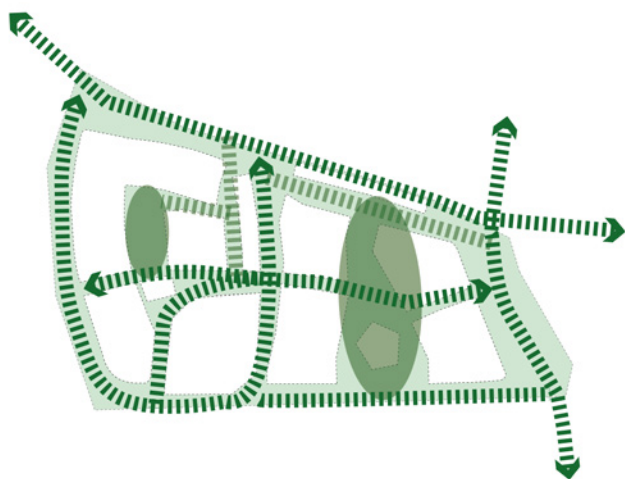
Deelgebieden Eefseler Esch.



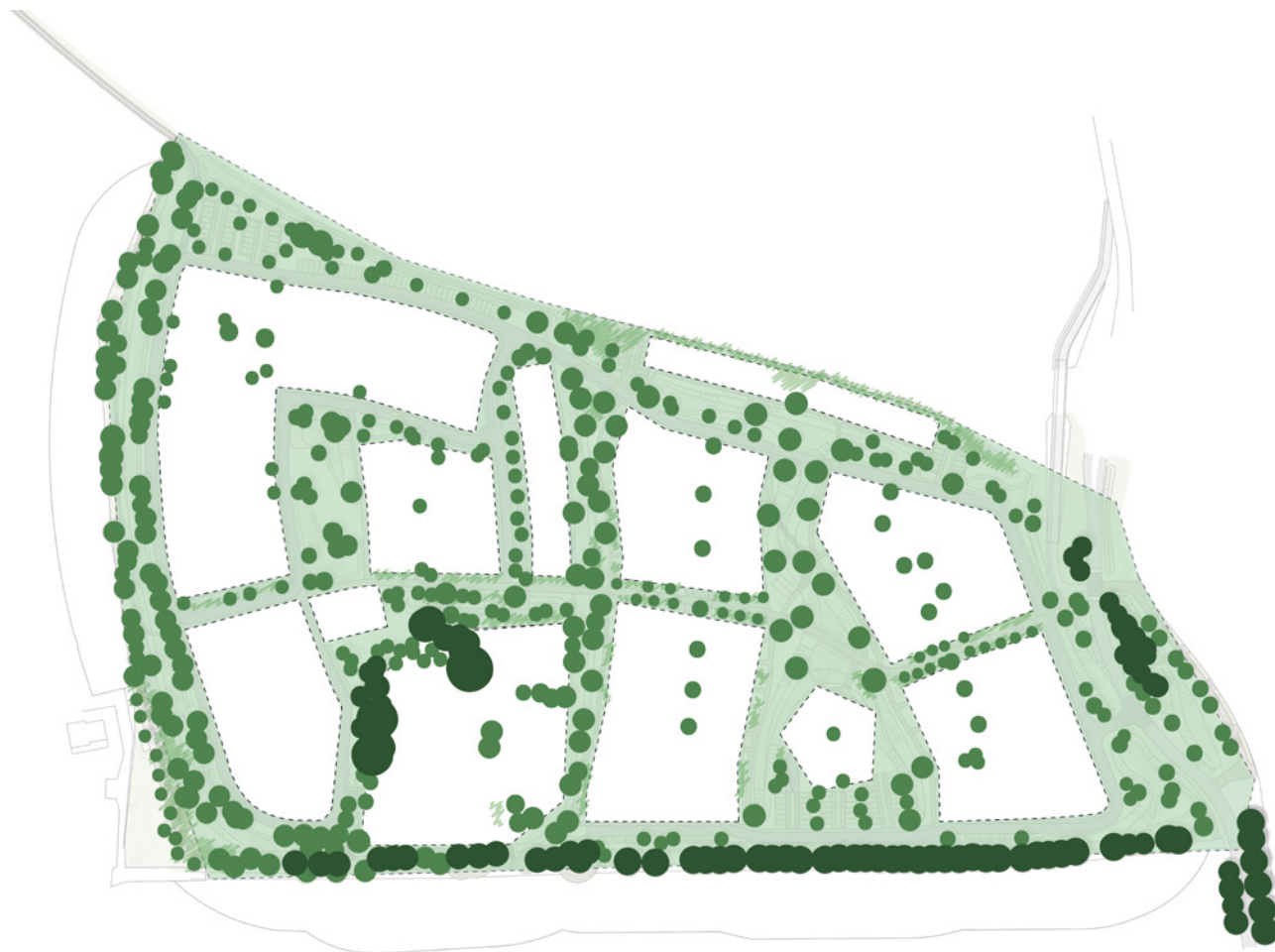
Groen raamwerk met assen die verankering en ontmoeting bevorderen

Het robuuste groene raamwerk refereert aan het kampenlandschap. Kenmerken van het landschap met de es, het boerenerf en een onregelmatig blokvormig patroon. Deze kenmerken vormen de basis voor de verkaveling en een gevarieerd beeld in de wijk.

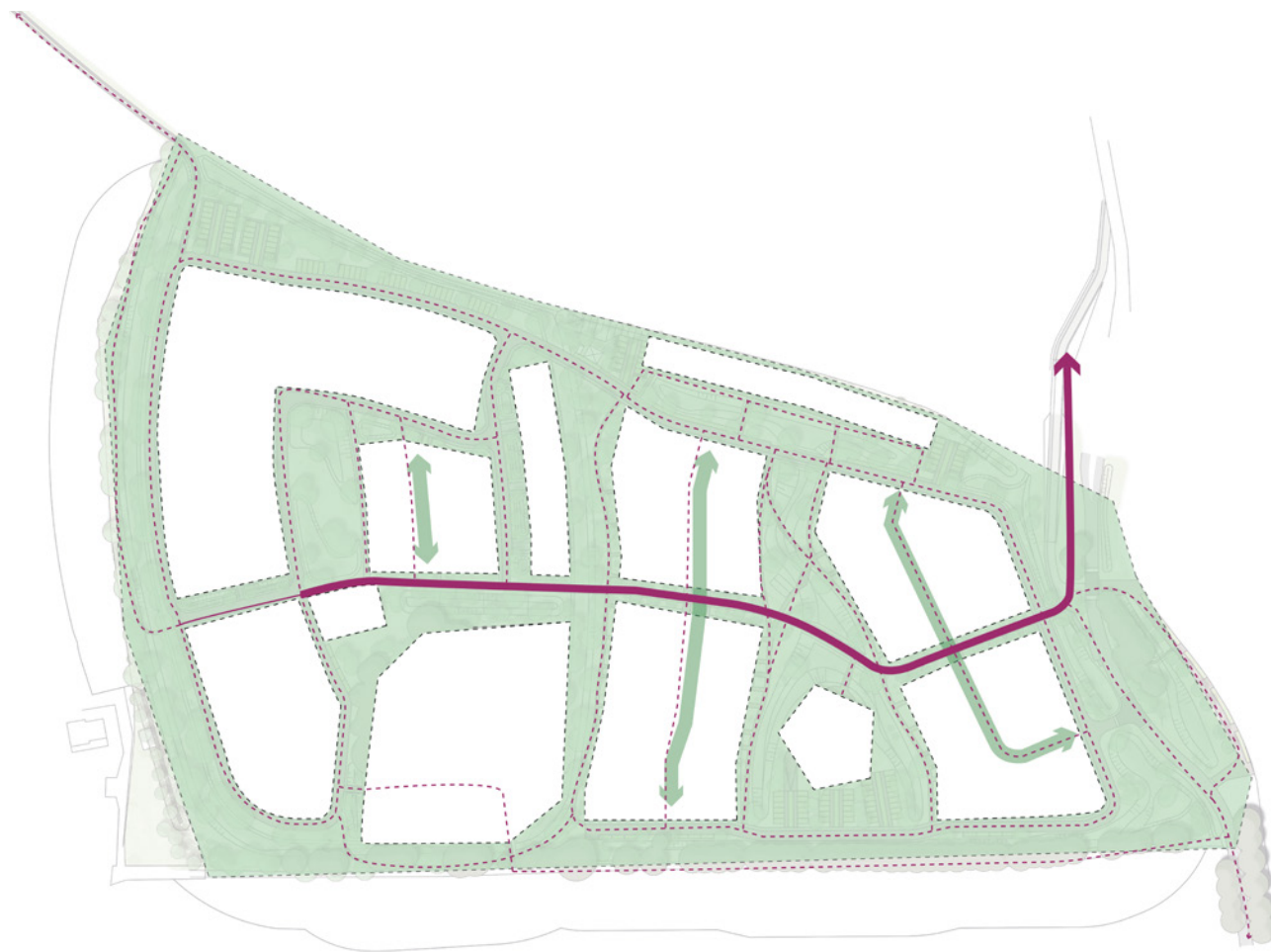
Het groene raamwerk wordt door de langzaam verkeersstructuren in het gebied verbonden met elkaar. De interne langzaam verkeersas zorgt voor de samenhang, waarbij de landschappelijke structuren voor de verankering zorgen met de omgeving. Door de stedenbouwkundige opzet van de wijk wordt ontmoeting in de groene structuren bevorderd.



Conceptuele uitwerking groen raamwerk



Stedenbouwkundige bouwvlakken met het groene raamwerk Eefseler Esch.



Fijnmazige netwerk voor langzaam verkeer binnen de Eefsele Esch.

Luchtig en gevarieerd bebouwingsbeeld met gradiënt van levendig naar luw

Het landschappelijk raamwerk vormt de 'mal' voor de bouwvelden. Bij invulling hiervan wordt een gradiënt beoogd van intensief en levendig in het hart van de wijk naar luwer en landschappelijker aan het buitengebied.

Langs de provinciale weg ontstaat een tweeledig beeld, bebouwing op de es die zich met de voorkant toont en het lager gelegen deel van het kampenlandschap achter een geluidwerende voorziening.

Het bebouwingsbeeld is luchtig aan de randen voor een sterke verweving met het landschap, groen en natuur. In de centrale delen is er levendigheid met plekken voor ontmoeting en interactie.

Variatie in bouwhoogtes, typologieën en bouwmassa zorgt voor een afwisselend beeld van de wijk.



Stedenbouwkundig plan Eefsele Esch

Stedenbouwkundig plan Eefseler Esch

De nieuwe uitbreiding van Groenlo wordt een wijk met in totaal ruimte voor 243 nieuwe woningen. De woningen worden gebouwd in verschillende typen en categorieën.

Conceptueel is het landschap drager van de ontwikkeling. Deze structuur is deels opgebouwd uit bestaande groenelementen en deels uit nieuwe landschapsstructuren. De landschapsstructuren worden versterkt, dragen daarmee bij aan de identiteit van de plek, en zorgen voor een logische verdeling van het plangebied. Het landschappelijke raamwerk is ruim van opzet en robuust genoeg om de variatie in architectuur van de bouwvelden op te vangen.

Het plangebied zal de bestaande agrarische percelen veranderen in een klimaatrobuuste woonwijk met een gevarieerd woningaanbod, zowel in programma als in woningtypologie. Er is ruimte voor bijzondere type woningen en verscheidenheid in architectuur.

In de openbare ruimte is het accent gericht op ontmoeting en beleving. Het aandeel verharding wordt zoveel mogelijk beperkt. Parkeren wordt waar mogelijk op eigen erf opgevangen en zoveel mogelijk geclusterd in parkeerkoffers of 'parkeerstraten'.

Bijzondere bouwvelden binnen de Eefseler Esch zijn de appartementencomplexen, de geluidsschermwoningen, terraswoningen en schuurwoningen. Het appartementencomplex in de noordwesthoek toont zich als een accent aan de provinciale weg. Het andere appartementencomplex centraal in de wijk is onderdeel van het groeneraamwerken wijktaf van de omliggende bebouwing en staat daarmee op zichzelf. In de noordoosthoek zijn geluidsscherm- of -walwoningen voorzien. Ze zorgen enerzijds voor een prettig woon- en leefklimaat in de wijk en anderzijds zijn ze onderdeel van de groenzone.

De terraswoningen aan de oostzijde op de esrand krijgen alleen een voortuin. De 'achtertuin' is openbaar gebied. Het eigen perceel met terras wordt in de beleving als het ware verlengd met het aangrenzend openbaar gebied. Door het hoogteverschil in het gebied krijgt het terras een natuurlijke afscherming.

De schuurwoningen zijn onderdeel van het ensemble op het erf en maken het nieuwe erf compleet.

Verkeersstructuur

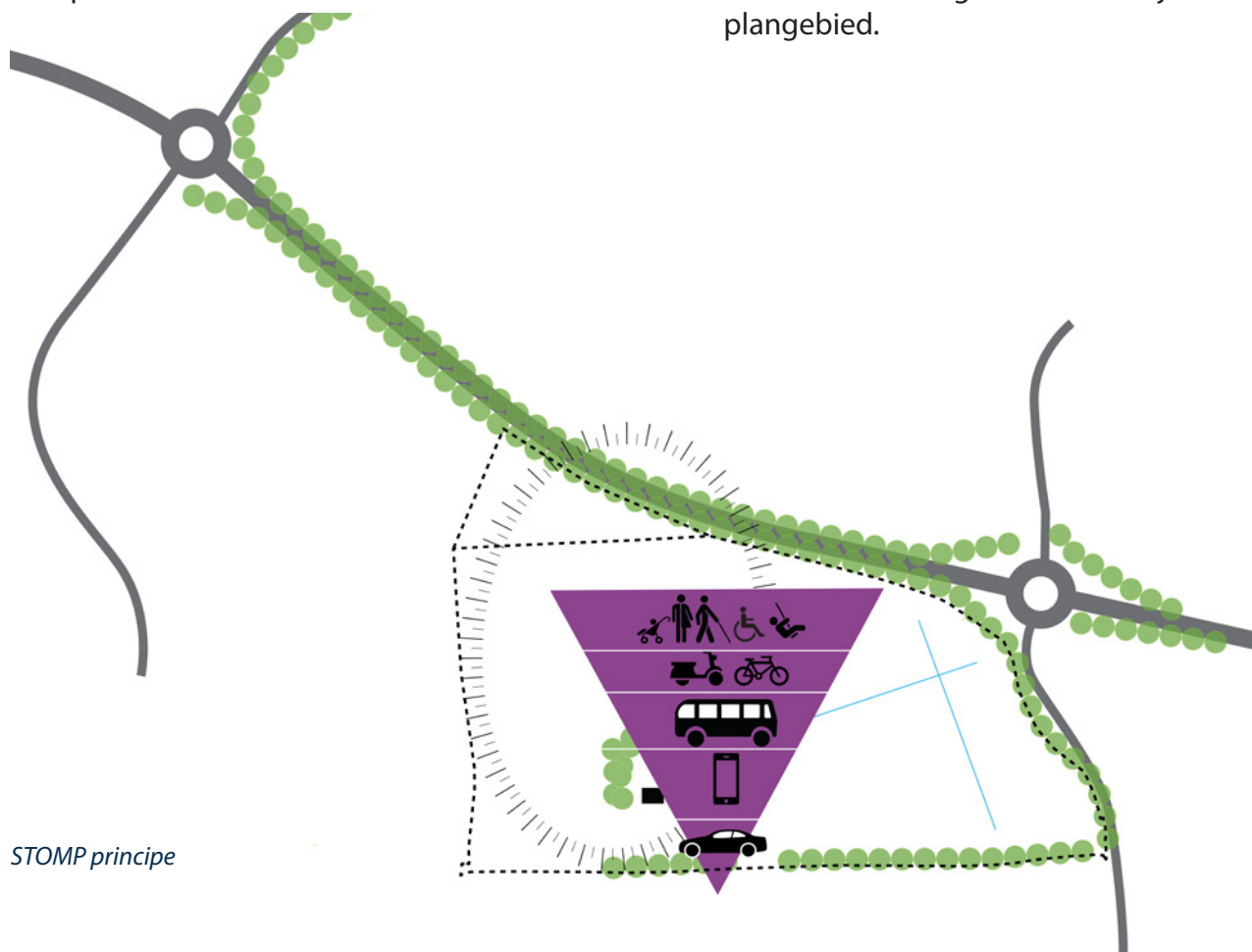
Om een toekomstbestendig gezonde en aantrekkelijke wijk te realiseren voor de bewoners geldt vanuit de mobiliteit het STOMP principe. Dit betekent dat met het ontwerp vanuit de bewoner is gedacht met veel aandacht voor ontmoeting en bewegen en dat de personenauto niet op de eerste plek komt.

Toelichting STOMP principe:

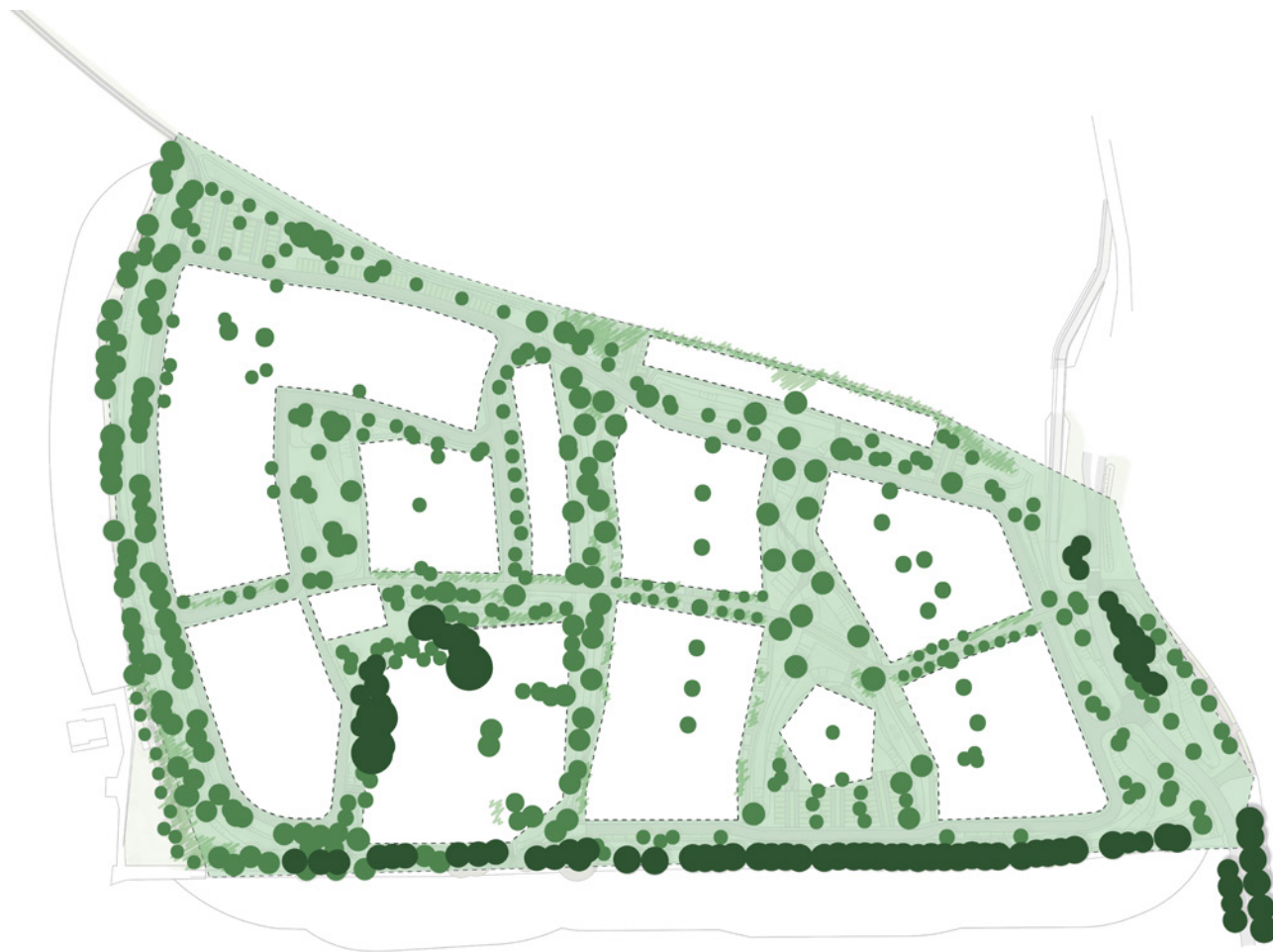
- **Stappen:** een fijnmazige langzaamverkeersstructuur gekoppeld aan de groene structuren door de wijk. Een centrale as door de wijk die de fijnmazige structuur verbindt. Aan de noordwestzijde komt een langzaamverkeersverbinding richting de Steenbraakweg. Looproutes maken de verbinding tussen aantrekkelijke verblijfsgebieden.
- **Trappen:** Een centrale as door de wijk waar zowel gewandeld als gefietst mag worden. De centrale as vormt de langzaamverkeersverbinding richting het centrum van Groenlo. Bij voorkeur gebeurt die door middel van een tunnel voor een nog verkeersveiliger kruising van de provinciale weg. Alle woningen liggen op korte afstand van de centrale as. Zo is voor alle leeftijdsgroepen een veilige verbinding met het centrum van Groenlo geborgd.

- **Openbaar vervoer:** met een bushalte aan de Oude Papendijk is het mogelijk om op stappen onder andere richting Lievelede en Enschede.
- **Mobility as a Service:** Dit gaat over mobiliteitsdiensten, deze zijn nu niet specifiek voorzien in de Eefseler Esch.

- **Personenauto's:** De auto is te gast in de wijk. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht, zodat een prettige leefomgeving ontstaat. 1 hoofdontsluiting binnen de wijk zorgt voor de verbinding met de Oude Papendijk. Een uitzondering is 't Erve die ontsluit via de bestaande weg aan de zuidzijde van het plangebied.



STOMP principe



Groenstructuur

Groenblauwe structuur

Voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk en in relatie met de omgeving is handhaven van bestaande waardevolle beplanting het uitgangspunt. De bestaande waardevolle beplanting langs de 'oprit' naar het erf en rondom de bestaande boerderij wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Dit geldt tevens voor bomen langs de Oude Papendijk. In een aantal gevallen is het nodig om toch enkele bomen te verwijderen, om de toekomstige structuren mogelijk te maken. In de Eefseler Esch zullen in de groenstructuren extra bomen worden aangeplant.

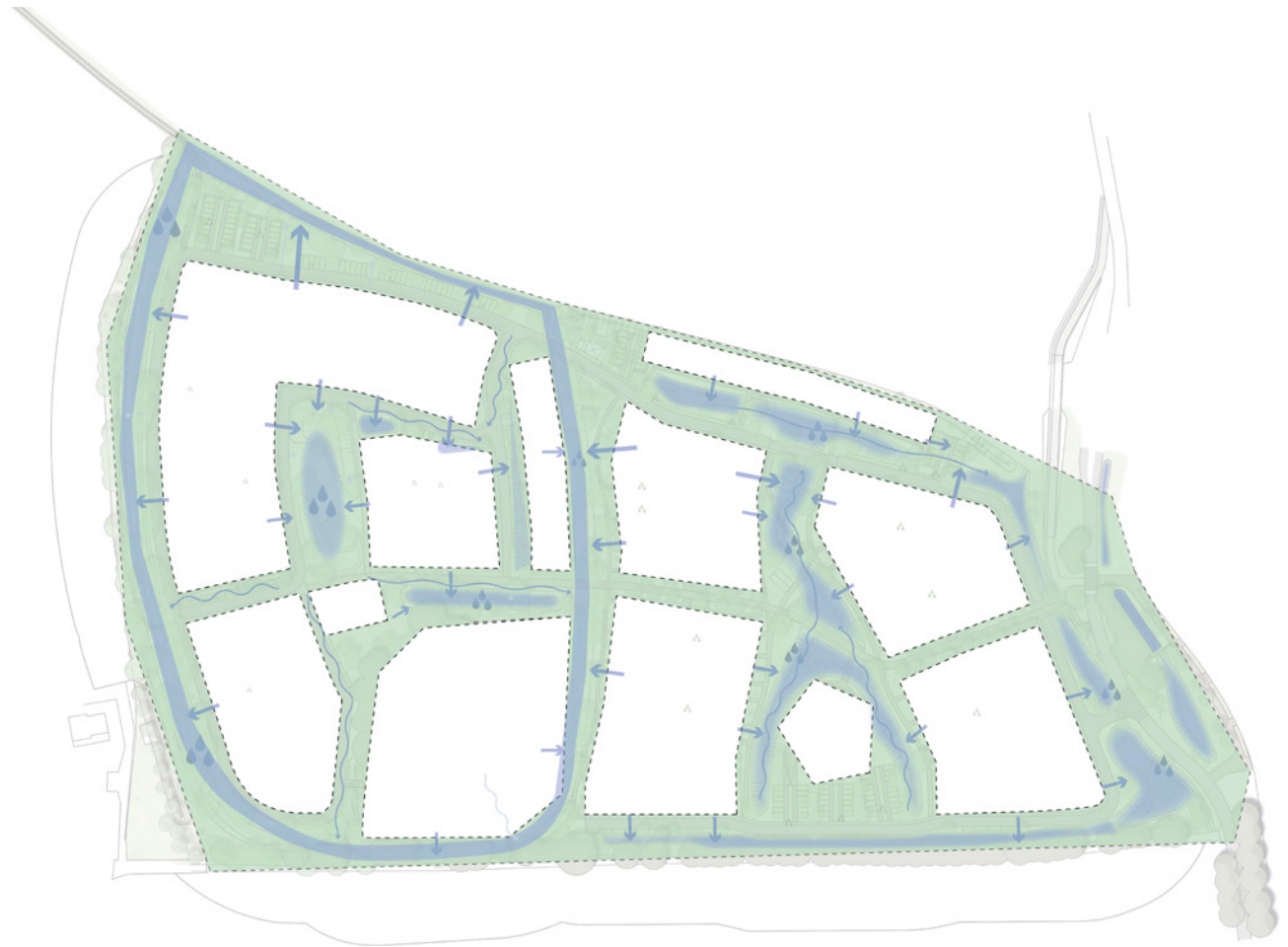
De es wordt geaccentueerd; een esrand wordt gecreëerd en gecombineerd met een wadi en structuurbeplanting, hiermee ontstaat een landschappelijke eenheid die de wijk in 2 buurtjes verdeelt.

De centrale as ligt in een groene verbingsstructuur van de wijk en verbindt diverse verblijfsgebieden.

Elke woning is gekoppeld aan een groenstructuur, waarmee het groen echt kan worden beleefd. Deze groenstructuren geven extra aanleiding voor ontmoeting. Deze groenstructuren worden op een robuuste wijze ingericht door middel van een kruidenrijke/bloemrijke bodem, een tussenlaag van opgaande heesters en inheemse boomgroepen en solitair. Zo ontstaat een afwisselend beeld in de wijk. De soortkeuze voor de beplanting sluit aan op het landschap.

De waterstructuur is gekoppeld aan het groene raamwerk. De ambitie voor de Eefseler Esch is het water bovengronds af te voeren naar de robuuste waterstructuur in de wijk. Deze voorziet in de retentiebehoefte door vertraagd af te voeren en in de bodem te infiltreren. Om dit te realiseren is gekozen voor een combinatie van oplossingen. Alle bijgebouwen, bergingen, aanbouwen begane grond met plat dak worden uitgevoerd met een groendak.

We stimuleren bewoners om na te denken over watergebruik door alvast voorzorgsmaatregelen te nemen in hun nieuwbouwwoning. Denk hierbij voorbeeld aan een extra leiding om water op te vangen waarmee het toilet gespoeld kan worden.



Waterstructuur



Impressie groene long in Kampenlandschap. Een plek voor ontmoeten en spelaanleiding

Legenda

- Bestaande gebouwen
- Eén-tot-twee-persoonshuishoudenswoning (sociale koop)
- Sociale-koop-appartementen
- Beneden - bovenwoning (soc = sociale huur)
- Geluidsschermwoning (soc = sociale huur)
- Rijwoningen (s=seniorenwoningen) (soc = sociale huur)
- Patiowoningen
- Schuurwoningen
- Verandawoningen
- Twee-onder-één-kap-woning
- Vrijstaande woning
- Koopappartementen
- S Spelaanleiding



Programma Eefseler Esch

Haskoning

Beeldkwaliteitsplan Eefseler Esch

Programma

De Eefsele Esch biedt een grote variatie in woningaanbod. In totaal zijn 246 , inclusief de 3 bestaande woningen voorzien. De mix van woningtypen en aanbod draagt bij aan de diversiteit van de wijk. De verschillende woningtypes en -typologieën worden niet geclusterd maar juist verspreid door de wijk neergezet. Van 1/2 persoonshuishoudens tot seniorenwoningen, van grondgebonden woningen tot appartementen en van sociale huurwoningen in verschillende typen tot vrijstaande woningen. Bijzondere typen in de wijk zijn de geluidsschermwoningen, de terraswoningen en schuurwoningen.

Spelen en ontmoeten

Naoberschap is een belangrijk thema in de wijk. Om een toekomstbestendige wijk te realiseren en te bestendigen staan sociale cohesie en ontmoeting aan de basis van de opzet van de wijk. Spelen is daarbij een mogelijkheid om ontmoeting te stimuleren. In de 2 groene centrale gebieden in de 'buurten' zullen spelaanleidingen worden geplaatst, waarbij in het oostelijk deel ook de mogelijkheid wordt gecreëerd voor ontmoeting tussen en menging van diverse doelgroepen.





Oude Papendijk

Beeldkwaliteit

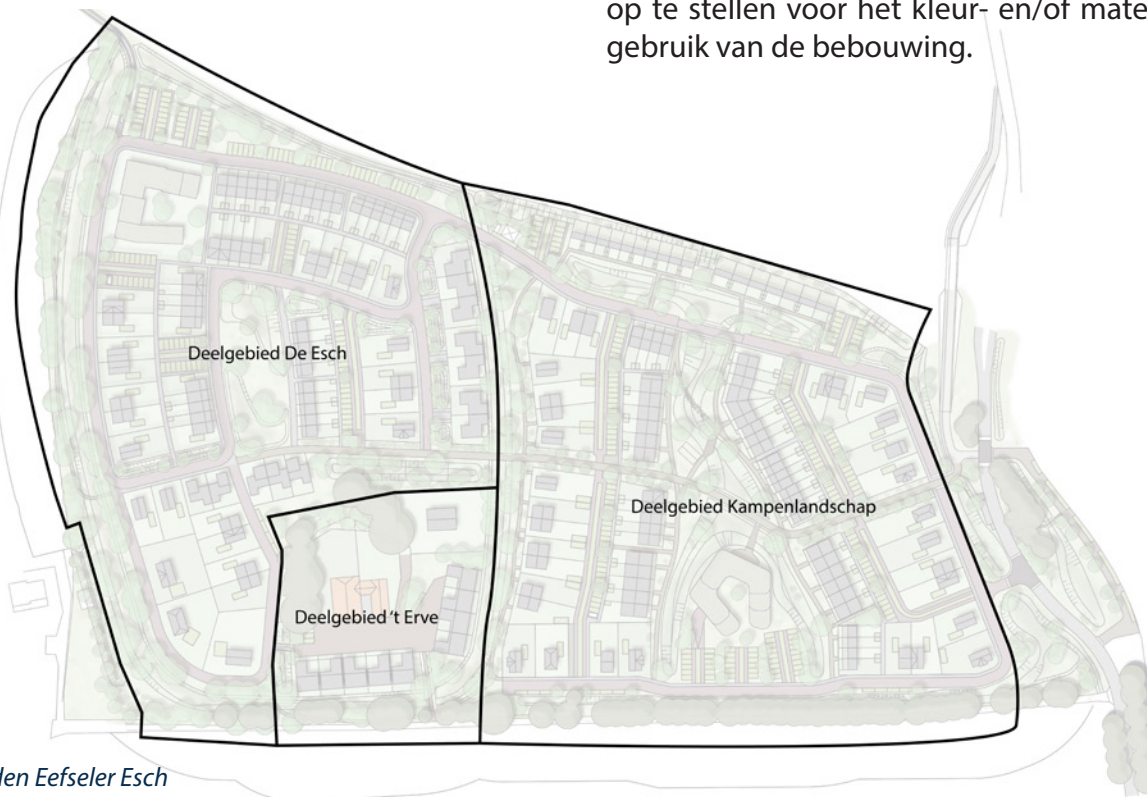
Het beeldkwaliteitsplan voor Eefseler Esch in Groenlo is een document dat de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte beschrijft. Het plan bevat toetsbare criteria en richtlijnen voor de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. Aan de hand van de 3 deelgebieden worden de eisen zowel voor de gebouwde als de openbare ruimte in kaartbeelden verduidelijkt. Voor enkele aspecten zijn thema bladen opgesteld, die meer in gaan op een specifiek onderwerp. Daarin wordt uitgelegd wat de bedoeling is of wat de mogelijkheden zijn waaraan gedacht wordt bij de gestelde eis.

Visie op beeldkwaliteit.

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om een initiatiefnemer, architect of ontwikkelaar kaders mee te geven voor het ontwerp van de woning(en). Deze kaders zijn opgesteld op basis van een visie op de beeldkwaliteit voor deze wijk specifiek en wordt als zodanig door de gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens toetst de welstandscommissie de plannen aan de hand van dit document als onderdeel van de omgevingsvergunningen bouwen.

De gehanteerde beeldkwaliteitsvisie op hoofdlijnen:

- In de Eefseler Esch is er sprake van 3 onderscheidende deelgebieden met daarop anticiperende stedenbouwkundige verkavelingen. Naast de stedenbouwkundige verkavelingen worden er verschillende kleurpaletten per deelgebied gebruikt. De samenhang zit in de groenstructuren en het materiaalgebruik in de openbare ruimte.
- Het vertrekpunt van dit beeldkwaliteitsplan is om bij de uitwerking te eisen wat volgens deze visie noodzakelijk is om het gewenste beeld te realiseren. Daar waar mogelijk bieden wij flexibiliteit om op eigen wijze bij de uitwerking van het ontwerp van de woningen bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de Eefseler Esch.
- Er wordt in het beeldkwaliteitsplan niet gewerkt met architectonische referentiebeelden. De samenhang tussen de deelgebieden wordt gecreëerd door eisen op te stellen voor het kleur- en/of materiaal gebruik van de bebouwing.



Deelgebieden Eefseler Esch

Definities

'In de Eefsele Esch wordt uitgegaan van een bepaalde mate van samenhang. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in samenhang door eenduidigheid en samenhang door diversiteit.

Samenhang door eenduidigheid: hiermee wordt bedoeld dat er sprake is van een duidelijk zichtbare 'eenduidige' keuze in de architectuur, de kapvorm, het materiaal en/of kleurgebruik. Hier hoeft je niet door je ooghalen heen te kijken om te zien of dit samenhangend is. Op detailniveau, dat kan zijn op woningniveau, in de rooilijnen, dakgoot- of nokhoogtes of zelfs nog kleinschaliger, met geveldetails, is het dan wel mogelijk te verschillen ten opzichte van de aangrenzende woning.

Samenhang door diversiteit: hiermee wordt bedoeld dat er juist sprake mag zijn van verschillen tussen de verschillende woningen of woonblokken. De opgave ligt er dan wel om door bijvoorbeeld dezelfde kleuren, dezelfde kapvormen een bepaalde mate van samenhang te realiseren. De verschillende blokken zijn niet hetzelfde, maar mogen wel 'familie' van elkaar zijn. Als je dan door je ooghalen heen kijkt ontstaat er alsnog een samenhangend beeld.

Bij de keuze voor eenduidigheid of differentiatie wordt hierna vaak een voorstel gedaan dat geldt voor het niveau van een blok. Met een blok wordt in dit plan bedoeld op een aaneen gebouwd blok met woningen. In het geval van een rij de gehele

rij, in het geval van een 2-onder-1 kap woning het blok van 2 woningen onder de kap en in het geval van een vrijstaande woning die ene vrijstaande woning.

De definities die per plandeel worden gebruikt (opsommingen van de voorkomende varianten)	
Samenhang	Diversiteit of eenduidigheid (zie definities)
Rooilijnen	Onderscheid in rooilijnen, verplicht bouwen in de rooilijn, rooilijnzone 1-2meter achter de erfgrans, rooilijnzones 3-5meter achter de erfgrans.
Hoogtes	Maximale bouwhoogte in lagen met of zonder kap
Kappen	Algemeen: antraciete pan, niet geglaazuurd. Onderscheid in langskap verplicht, maar dwarskap als ondergeschikt accent toegestaan. Langs of dwarskap, plat (geen kap).
Oriëntatie	Algemeen oriëntatie op straat. Onderscheid in dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen (garages uitgesloten), voordeur in kopgevel verplicht, of alzijdige oriëntatie
Architectuur	Onderscheid in 1 architectuur(beeld) per eenheid, verplicht verschillend architectuur(beeld) per eenheid, architectuur vrij
Materialen en kleuren	Onderscheid in de deelgebieden, zie thema kleuren en materialen
Interactie binnen - buiten	Dit geldt als eis alleen voor de autovrije woonstraten. Zie themablad 'binnen-buiten'
Hoge erfscheidingen	Algemeen: verplicht hedera hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte. Zie themablad 'erfscheidingen'
Lage erfscheidingen voortuin en zijtuin	Algemeen: als overgang van openbaar naar privé wordt deze in de plannen verplicht voorgeschreven, met uitzondering aantal locaties(zie themablad lage erfscheidingen).



Impressie open ruimte op de Esch. Een plek voor ontmoeten en spelaanleiding

Plandeel de Esch

De Esch toont zich aan de N319 en het omliggende landschap. Een gevarieerd bebouwingsbeeld aan de randen naar het omliggende gebied met veel vrijheid in de architectuur. Samen met de beplanting zorgt dit voor een luchtig beeld als overgang naar het buitengebied.

Centraal in het plandeel de Esch, rondom de centrale groenzone bovenop de Esch, is het beeld eenduidiger. Dat draagt bij aan een prettige verblijfsplek.

Voor de oostzijde van de Esch geldt dat er vrijheid is qua architectuurbeeld. Er mag dus samenhang zijn tussen de bebouwing maar juist ook diversiteit.



Plandeel De Esch uitgelicht

Beeldkwaliteitseisen De Esch	Westrand	Zuidrand	Appartement	Noordrand	Centrale zone	Oostzijde
Beeldkwaliteitsaspecten						
Samenhang (zie kaartbeeld samenhang)	Diversiteit	Diversiteit	Eenduidigheid met Noordrand	Diversiteit per bouwblok	Eenduidigheid per bouwblok	Diversiteit
Rooilijn (zie plankaart omgevingsplan)	Gevarieerd beeld in de rooilijn, rooilijnzone van 3 tot 5 meter achter de erfgrans conform omgevingsplan	Rooilijn 5 meter achter de erfgrans conform omgevingsplan	Rooilijn 5 meter achter de erfgrans conform omgevingsplan	Rooilijn conform omgevingsplan. Bouwen in rooilijn	Rooilijn op 1 tot 3 meter achter de erfgrans	Rooilijn op 3- 5meter achter de erfgrans
Hoogtes (Zie kaartbeeld hoogtes)	Maximaal 1 bouwlaag met kap	Maximaal 1 bouwlaag met kap	Variatie van 2 tot maximaal 4 bouwlagen	Maximaal 2 bouwlagen met kap	Maximaal 1 of 2 bouwlagen met kap	1 bouwlaag met kap
Kappen	Kap verplicht: Langskap of dwarskap (accent op beeldbepalende plek	Kap verplicht Langs of dwarskap	plat of kap	Kap verplicht Langskap	Kap verplicht Langskap, ondergeschikte dwarskap (accent op beeldbepalende plek	Kap verplicht Langs of dwarskap
Oriëntatie (zie kaart oriëntatie voor dubbele oriëntatie)	Oriëntatie op straat, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen	Oriëntatie op de straat, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen	Oriëntatie op de straat	Oriëntatie op de straat, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen	Oriëntatie op de straat, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen.	Oriëntatie op de straat, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen
Architectuur	Verplicht verschillende architectuur per blok	Verplicht verschillende architectuur blok (woning)	Vrij, accent aan de N319, Bergingen zijn onderdeel van het hoofdvolume	vrij	1 architectuurbeeld rondom groenzone	Vrij Bergingen zijn onderdeel van het hoofdvolume.
Materialen en kleuren	Voor elke woning/blok geldt 1 hoofdkleur als basis Donkere aardse tinten (rood – bruin) kap antraciet (geglazuurd uitgesloten)	Voor elke woning/blok geldt 1 hoofdkleur als basis Donkere aardse tinten (rood – bruin) kap antraciet (geglazuurd uitgesloten)	1 basis kleur nader te bepalen, fijnmazigheid door de detaillering in de gevels. Indien kap dan antraciet (geglazuurd uitgesloten)	Voor elk blok 1 hoofdkleur als basis Donkere aardse tinten (rood – bruin) kap antraciet (geglazuurd uitgesloten)	1 basiskleur nader te bepalen; fijnmazigheid door detailleringen aanbrengen in de gevels met gekleurde vlakken. Donkere aardse tinten, kap antraciet (geglazuurd uitgesloten)	Voor elke woning/ blok geldt 1 hoofdkleur als basis Donkere aardse tinten (rood – bruin) kap antraciet (geglazuurd uitgesloten)
Hoge erfafscheidingen (zie kaart erfscheidingen)	Verplicht heder (of vergelijkbaar) hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs, parkeerkoffers, achterpaden, openbaar groen)	Verplicht heder (of vergelijkbaar) hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs, parkeerkoffers, achterpaden, openbaar groen)	Verplicht heder (of vergelijkbaar) hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs, parkeerkoffers, achterpaden, openbaar groen)	Verplicht heder (of vergelijkbaar) hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs, parkeerkoffers, achterpaden, openbaar groen)	Verplicht heder (of vergelijkbaar) hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs, parkeerkoffers, achterpaden, openbaar groen)	Verplicht transparante hekwerken max 1 meter hoog
Lage erfafscheidingen voortuin en zijtuin (zie kaart erfscheidingen)	Haag verplicht in de voor/ zijtuin; liguster	Haag verplicht in de voor/ zijtuin; liguster	Haag verplicht in de voor/ zijtuin; liguster	Haag verplicht in de voor/ zijtuin; liguster	Haag verplicht in de voor/ zijtuin; haagbeuk	Haag verplicht in de voor/zijtuin; haagbeuk, veldesdoorn

Plandeel 't Erve

Het voormalige boerenerf blijft als erf bestaan. De erfbepanting en bestaande woningen vormen de basis voor de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit. De nieuwe woningen in 2 blokken vormen samen de 'schuren' op het erf. De woningen staan op het erf en kennen geen 'voortuin'. Bergingen maken integraal onderdeel uit van de architectuur, zodat er een rustig beeld ontstaat.



Plandeel 't Erve uitgelicht

Beeldkwaliteitseisen 't Erve	Schuurwoningen	Bestaande woningen
Beeldkwaliteitsaspecten	Eenduidig	
Samenhang (zie kaartbeeld samenhang)	Samenhang door eenduidigheid per blok	Samenhang hoofdboerderij handhaven
Rooilijn (zie plankaart omgevingsplan)	In 1 rooilijn	Bestaand
Hoogtes (zie kaartbeeld hoogtes)	1 bouwlaag met kap	Bestaand
Kappen	Langskap verplicht	Bestaand
Oriëntatie (zie kaart dubbele oriëntatie)	Oriëntatie gericht op erf, dubbele oriëntatie op beeldbepalende hoeken	Oriëntatie gericht op erf.
Architectuur	Vormgeving bouwblokken als schuren van agrarisch erf. Bergingen zijn onderdeel van het hoofdvolume.	Bestaand
Materialen en kleuren	1 donkere basiskleur. Kap antraciet (geglazuurd uitgesloten)	Bestaand
Hoge erfafscheidingen (zie kaart erfafscheidingen)	Hoge erfafscheidingen niet toegestaan. Aan achterzijde 1 meter hoog hekwerk toegestaan t.p.v. terras als onderdeel architectuur	Hoge erfafscheidingen niet toegestaan
Lage erfafscheidingen voortuin en zijtuin (zie kaart erfafscheidingen)	Lage erfafscheidingen niet toegestaan, woningen staan op erf	Indien erfafscheidingen dan veldesdoorn in de voor en zijtuin.

Plandeel Kampenlandschap

Het deelgebied kenmerkt zich door een divers architectuurbeeld aan de zijde van het landschap en de Oude Papendijk. In de overige delen van het plandeel Kampenlandschap is meer samenhang tussen de bouwblokken. De autovrije straten hebben verplicht een veranda/pergola/overstek als voortuin om de interactie met de groene woonomgeving te versterken.

Centraal in het deelgebied is de realisatie van een verblijfs- en ontmoetingsplek voor jong en oud beoogd die te bereiken is via de centrale langzaamverkeersverbinding in het plan.



Plandeel Kampenlandschap uitgelicht

Beeldkwaliteitseisen Kampenlandschap	Noordrand	Westrand	Centrale zone	Appartementen	Zuidrand - oostrand
Beeldkwaliteitsaspecten					
Samenhang (zie kaartbeeld samenhang)	Eenduidigheid	Eenduidigheid	Diversiteit tussen bouwblokken, eenduidigheid per bouwblok	Diversiteit/afwijkend ten opzichte van centrale zone	Diversiteit per bouwblok
Rooilijn (zie kaartbeeld rooilijnen)	Rooilijn: bouwen in 1 rooilijn per blok	Rooilijn 2 tot 3 meter achter de erfgrens	Rooilijn 2 meter achter de erfgrens	Binnen bouwgrens.	Rooilijnzone 3 tot 5 meter achter de erfgrens
Hoogtes (Zie kaartbeeld hoogtes)	Maximaal 2 bouwlaag plat	Maximaal 2 bouwlagen met kap	Maximaal 2 bouwlagen met kap	Maximaal 4 bouwlagen. hoogte aflopend naar maximaal 2 bouwlagen naar het ten zuiden gelegen landschap.	Maximaal 1 bouwlaag met kap
Kappen	Plat	Kap verplicht Langs of dwarskap	Kap verplicht Langskap (zadeldak) Ondergeschikte dwarskap (accent op beeldbepalende plekken)	plat	Kap verplicht Langskap of dwarskap. Ondergeschikte dwarskap (accent op beeldbepalende plek (zie kaartbeeld hoogtes)
Oriëntatie	Oriëntatie op straat, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen	Oriëntatie op groenzone, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen	Oriëntatie op groenzone, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen	Alzijdige oriëntatie	Oriëntatie op de straat, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoningen.
Architectuur	Samenhang tussen de bouwblokken. Bergingen onderdeel van hoofdvolume	1 architectuurbeeld westrand	1 architectuurbeeld per zijde van groenzone	Afwijkend van centrale zone. Bergingen integraal onderdeel van hoofdvolume	Vrij
Materialen en kleuren	1 basiskleur bestaande uit lichte aardetinten 1 hoofdmateriaal Berging maakt integraal onderdeel uit in kleur en materiaal.	1 basiskleur bestaande uit lichte aardetinten kap antraciet (geglazuurd uitgesloten)	1 basiskleur bestaande uit lichte aardetinten kap antraciet (geglazuurd uitgesloten)	1 basiskleur bestaande uit lichte aardetinten	1 basiskleur bestaande uit lichte aardetinten kap antraciet (geglazuurd uitgesloten)
Hoge erfafscheidingen	n.v.t.	Verplicht samenhang achterzijde.	Verplicht heder (of vergelijkbaar) hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs, parkeercoffers, achterpaden, openbaar groen)	niet toegestaan	Verplicht heder (over vergelijkbaar) hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs, parkeercoffers, achterpaden, openbaar groen)
Lage erfafscheidingen voortuin en zijtuin (zie kaart erfafscheidingen)	Haag verplicht in de voor/ zijtuin; liguster	Haag verplicht in de voor/ zijtuin. Veldesdoorn	Niet toegestaan	Inrichting Landschapszone doorvoeren tot aan de plint van het appartementencomplex	Haag verplicht in de voor/zijtuin; Haagbeuk en liguster
Interactie binnen-buiten	vrij	vrij	Verplichte vormgeving relatie binnen-buiten rijwoningen. Zie themablad interactie binnen-buiten	n.v.t.	n.v.t.

Kaart rooilijnen

Legenda

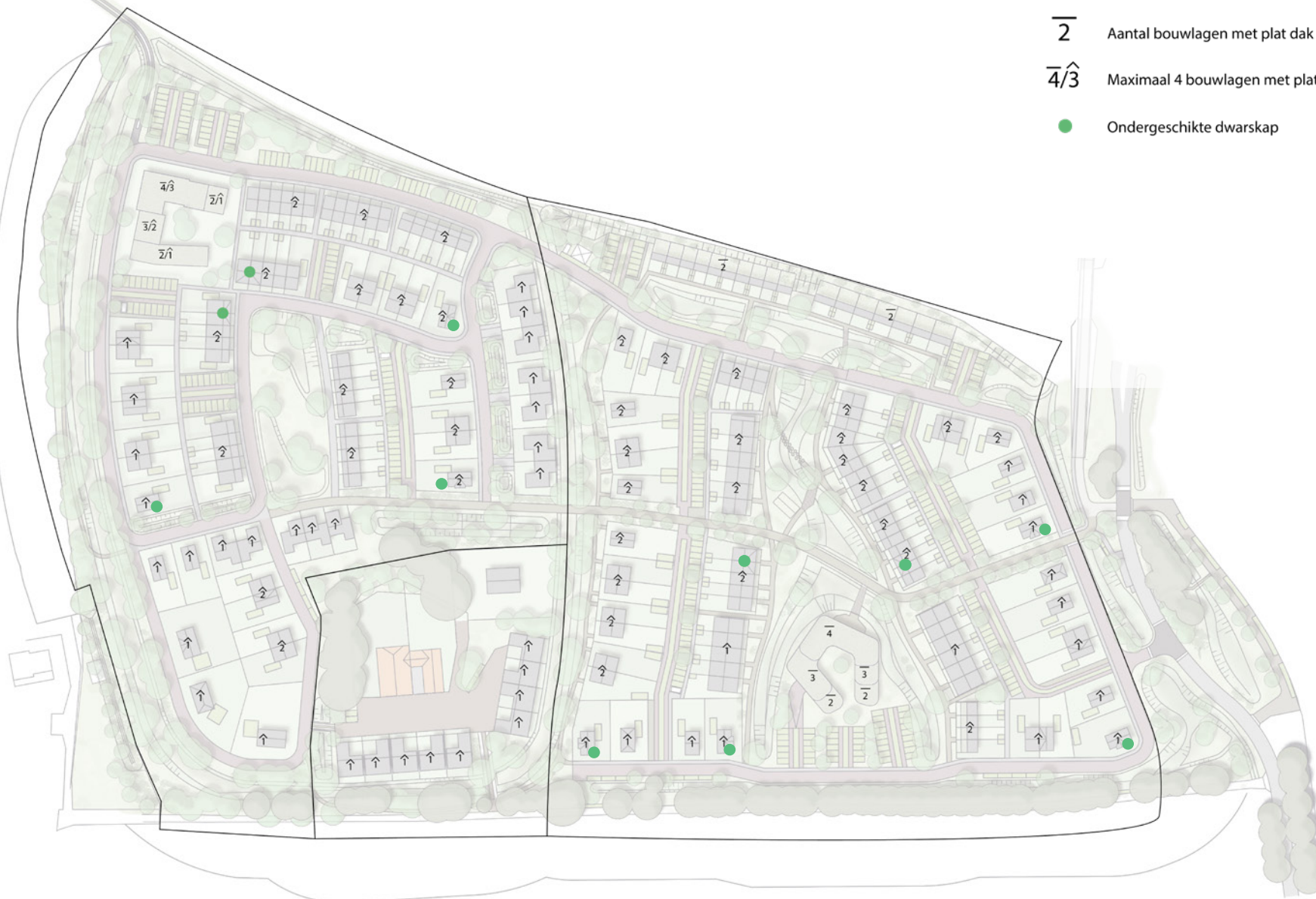
- Verplicht in de rooilijn
- Verplicht in rooilijn 1 -3 meter
- Rooilijn 3-5 meter
- Verplicht in Rooilijn op 5meter
- Vrij



Kaart hoogtes en kapvorm

Legenda

- $\hat{2}$ Maximaal 2 bouwlagen met kap
- $\uparrow$ 1 bouwlaag met kap
- $\overline{2}$ Aantal bouwlagen met plat dak
- $\overline{4}/\hat{3}$ Maximaal 4 bouwlagen met plat dak of 3 bouwlagen met kap
- Ondergeschikte dwarskap



Kaart oriëntatie

Legenda

- ✓ Enkele oriëntatie
- ✓ Dubbelzijdige oriëntatie
- Alzijdige oriëntatie



Kaart Erfscheidingen

Legenda

- Verplichte samenhang met achterzijde
- Niet van toepassing
- Liguster
- Haagbeuk
- Veldesdoorn
- Verplicht hedera hekwerken waar kavels grenzen aan openbare ruimte (wegen, trottoirs, parkeerkoffers, achterpaden, openbaar groen)



Thema erfscheidingen

Algemeen

Alle kavels binnen het plangebied van de Eefsele Esch die grenzen aan de openbare ruimte (zowel wegen, woonstraten, fietspaden als wandelpaden en openbaar groen) dienen op deze grenzen te worden voorzien van erfscheidingen. Om rust in het straatbeeld te creëren en het onderscheid in architectuur van de deelgebieden te versterken is er gekozen voor een eenduidige oplossing voor de erfafscheiding in de gehele wijk: Een lage haag aan de voorzijde en een hederahekwerk voor de achtertuinten. Uitzonderingen hierop zijn de woningen aan de groenzone in het kampenlandschap, de terraswoningen en schuurwoningen en achterzijde van de woningen in het westelijk deel van kampenlandschap.

Haag voorzijde

Aan de voorzijde is het verplicht de haag (voor soort zie afbeelding erfscheiding) door te trekken tot en met 1 meter voor de achterste rooilijn van de woningen, zodat er een overlap ontstaat met de zijgevel, maar de zijgevel zichtbaar blijft. Indien de zijdelingse perceelsgrens tot aan de voorgevel loopt, sluit de haag aan op de voorgevel. In het kaartbeeld erfscheidingen wordt de aanzet voor de plaatsing verbeeld. Dit dient tevens als kaartbeeld voor de 'voorwaardelijke verplichting' in het omgevingsplan waarin deze regeling verankerd is.

Hekwerk als onderdeel van architectuur.

Voor de schuurwoningen en terraswoningen geldt, daar waar deze grenzen aan de esrand een hekwerk

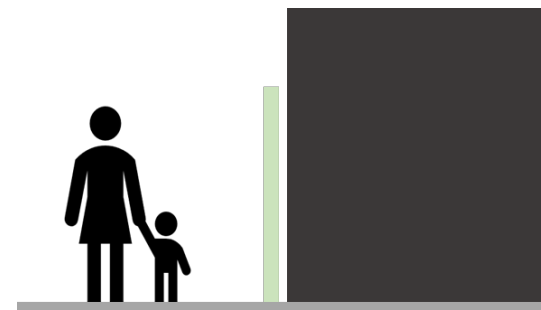
wordt verplicht. Een hekwerk dat een zekere mate van transparantie heeft en voldoet als valbeveiliging (ca. 1 meter hoog). Het hekwerk is onderdeel van de woning en daarmee van de architectuur. De overgang naar het openbaar gebied wordt gecreëerd door het hoogte verschil aan de esrand.

Hedera Hekwerk

Bij de erfafscheidingen in de vorm van een hederahekwerk is het verplicht deze hekwerken te plaatsen tot en met 1 meter voorbij de achtergevel van de woningen. Op deze manier ontstaat er een overlap met de zijgevel van minimaal 1 meter. Indien de zijdelingse perceelsgrens tot aan de achtergevel loopt, sluit het hekwerk aan op de achtergevel. De mogelijkheid bestaat om deze hekwerken te verlengen tot 1 meter achter de voorste rooilijn, gezien vanaf de voorzijde van de woningen. Op het moment dat er in de kopgevel sprake is van een dubbelzijdige oriëntatie in de vorm van bijvoorbeeld raampartijen, mogen deze niet door het hekwerk uit het zicht verdwijnen vanaf de openbare ruimte. In het kaartbeeld erfscheidingen wordt de aanzet voor de plaatsing verbeeld. Dit dient tevens als kaartbeeld voor de 'voorwaardelijke verplichting' in het omgevingsplan waarin deze regeling verankerd is.

Erfscheidingen en Bergingen

Rond de parkeerkoffers, achterpaden, parkeerstraten is er sprake van achtertuinten die beeldbepalend zijn voor de woonomgeving. In de achtertuinten komen (waarschijnlijk) de bergingen te staan. Op de achterste perceelsgrens komt het verplichte hederahekwerk.



Hedera hekwerk in tuin met berging



Voorbeeld Borne. Eenduidigheid met hederahekwerk en poorten. Bergingen met eenzelfde daklijn.



Voorbeeld hekwerk ca. 1 meter hoog op erfgrs, transparant en onderdeel van de woning.

hekwerk te staan. Poorten in de hekwerken zijn eenduidig in lijn met het hekwerk.

De bergingen zullen boven deze hekwerken uitsteken en daarmee mede het beeld bepalen rondom de parkeercoffers. Daarom gelden er enkele regels voor het situeren van de bergingen:

- Het hedera hekwerk loopt in een eenduidig beeld door: dit betekent dat de bergingen ook achter de hedera hekwerken worden gesitueerd.
- De denkbeeldige lijn van het dakvlak van alle bergingen rondom de parkeercoffer/straat dient gelijk te zijn.
- Eventuele kappen op bergingen worden verboden.
- Uitstraling van de bergingen zoveel mogelijk gelijk houden. Natuurlijke materialen geldt daarbij als basis.

Integrale oplossing achterzijde

De twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen in het westelijk deel van het Kampenlandschap grenzen met de achtertuinen aan een parkeerstraat en met de voorzijde aan de groenzone van de esrand. Deze woningen hebben het parkeren aan de achterzijde op de kavel. Voor de woningen geldt dat de achterzijde (parkeerstraat) op een integrale wijze vorm dient te worden gegeven. De samenhang tussen de bijgebouwen en de parkeerplaatsen op eigen terrein vormen een eenheid en onderscheiden zich daarmee van het openbare karakter. Hierbij kan gedacht worden aan een pergola constructie boven de parkeerplaatsen op eigen terrein die doorgaat in de berging. Een andere vergelijkbare oplossing behoort ook tot de mogelijkheden.



Voorbeelden voor een integrale oplossing achterzijde.

Thema Interactie binnen-buiten

De keuze om de auto te gast te laten zijn in de wijk biedt kansen om ontmoeting meer centraal te zetten in de wijk. Kansen voor een groenere, veilige leefomgeving voor de toekomstige bewoners. Om hier optimaal gebruik van de omgeving te kunnen maken, dient het ontwerp van de woningen rondom de groenzone hierop aan te laten sluiten. De groenzone kan worden gezien als verlengstuk van de woonkamer. Hiervoor worden enkele eisen gesteld aan de architectuur van de aanliggende woningen.

- Elke woning krijgt een zogenaamde 'stoep' als voortuin. Deze stoep wordt 2 meter breed. Dit is vastgelegd in het omgevingsplan. Deze ruimte dient als buffer tussen de openbare ruimte en de woning.
- Deze zone kan gebruikt worden voor het plaatsen van een bankje of zitplek (door de bewoners zelf of bij de bouw mee ontwikkeld).
- Erfscheidingen parallel aan de gevel zijn uitgesloten. Dit staat haaks op de wens de interactie tussen binnen (de woning) en buiten (de groene zone) te vergroten. Haakse erfscheidingen op de perceelsgrenzen tussen de woningen zijn wel toegestaan. Bij voorkeur met plantenbak.
- Een overstek, veranda of pergola (of vergelijkbare andere overdekte gebouwde voorziening) boven deze stoep is verplicht. De overstek, veranda of pergola is onderdeel van de totale architectuur van de woning.
- De gekozen oplossing wordt eenduidig toegepast op in ieder geval een zijde van een

deel van de groenzone. Zo kunnen er in deze zone maximaal 4 verschillende oplossingen komen.



Interactie binnen-buiten



Interactie binnen-buiten



Interactie binnen-buiten

Thema kleuren en materialen

Algemeen

De drie deelgebieden zijn tevens architectonische ensembles die qua kleurenpalet, vormtaal, elementen en materiaal verschillen, maar wel op elkaar afgestemd zijn. Een helder onderscheid tussen de verschillende deelgebieden geeft identiteit en zorgt voor een kleinschalig 'buurt'karakter.

Per deelgebied is in de tabel aangegeven waar de samenhang in kleur en materiaal zit. In het aanzicht van het straatbeeld ontstaat ondanks 1 hoofdkleur een afwisselend beeld; dan wel heel fijnmazig door detailleringen in de gevels met gekleurde vlakken, variantie in metselwerk, dan wel door te spelen met de kleuren ter plaatse van de accenten.

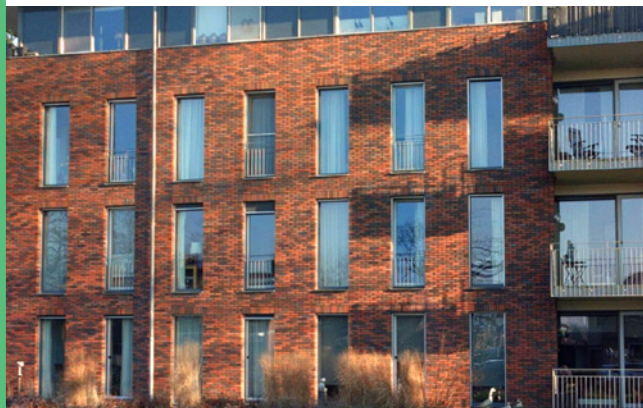
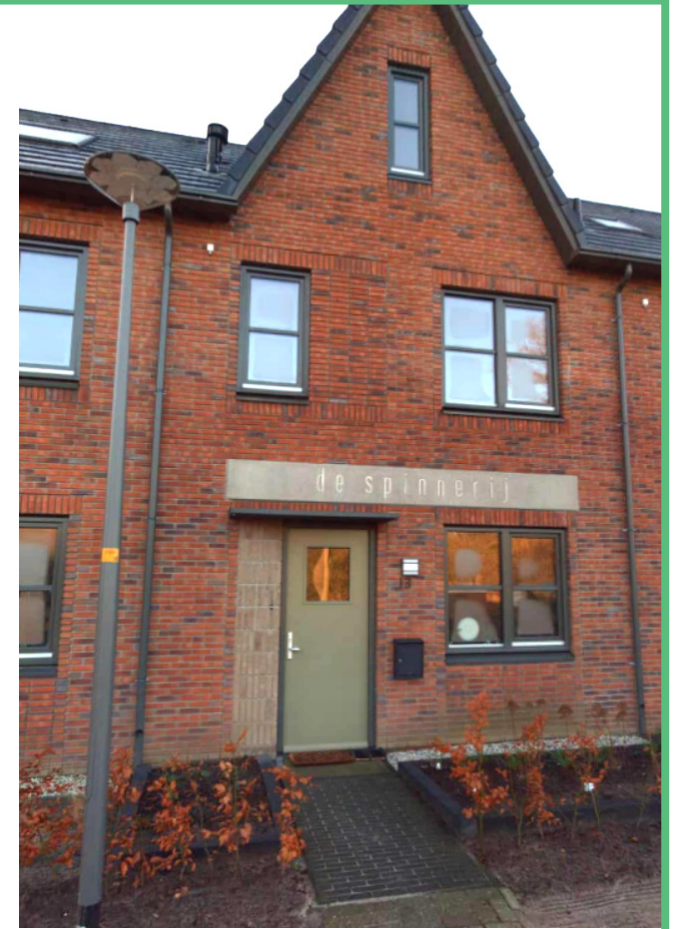
Bergingen worden in dezelfde kleur ontworpen als de kleuren van het deelgebied voor de delen De Esch en Kampenlandschap. Daarnaast zijn ze voorzien van een groen dak. Voor het deel 't Erve zijn de bergingen onderdeel van het hoofdvolume.

De Esch

Materiaal en kleuren

De bebouwing volgt de contouren van de esrand. De donkere aardse tinten (rood - roodbruin) zorgen voor een contrast met de groene omgeving.

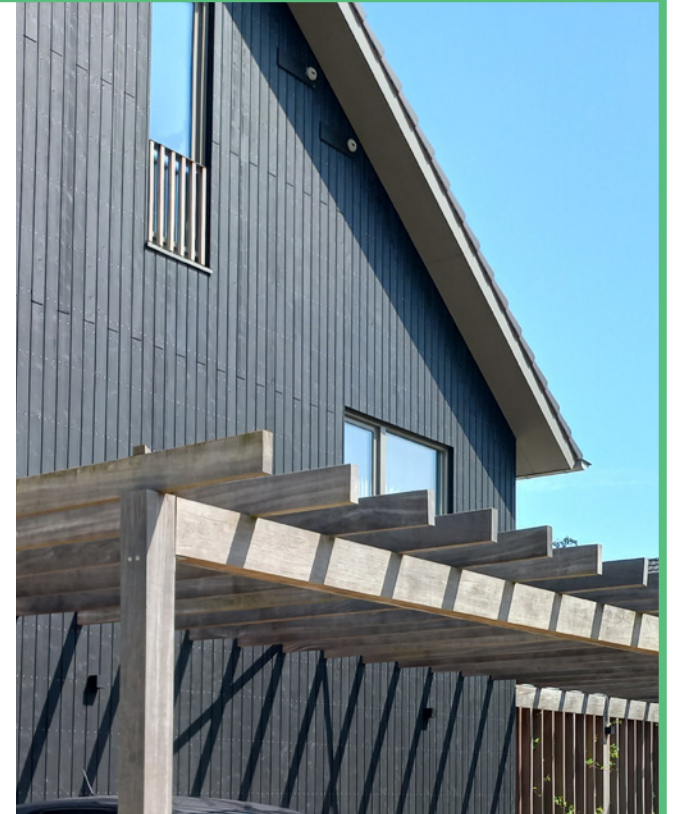
Zorg in algemeenheid voor een beperkt aantal materialen per bouwblok.



't Erve

Materiaal en kleuren

De nieuwe bebouwing is onderdeel van het erf. De bebouwing voegt zich naar het erf zonder te overheersen. De nieuwe volumes, als schuren behorend bij de boerderij, zijn donker van kleur en vormen een eenheid samen met de hoofdboerderij. Bergingen zijn onderdeel van het hoofdvolume.

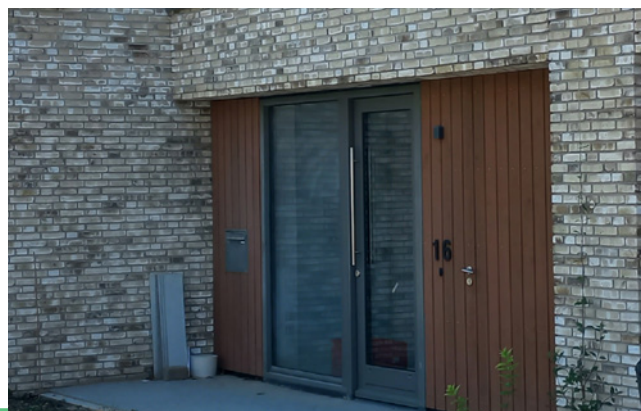
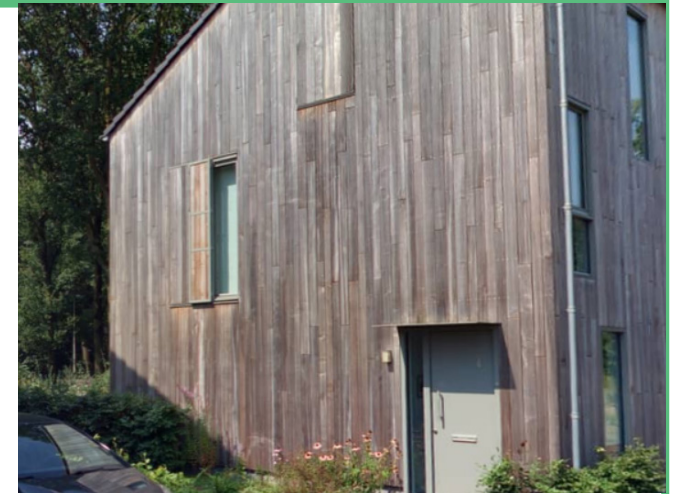


Kampenlandschap

Materiaal en kleuren

Zorg voor een beperkt aantal materialen per bouwblok. Met lichte tinten voegt de kleur zich in het landschap zonder te overheersen.

Bergingen en aanbouwen van 1 bouwlaag met plat dak worden in kleur mee ontworpen en voorzien van een groen dak.



Thema duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. In het stedenbouwkundig plan worden robuuste groene zones aangelegd. Deze dragen straks bij aan een koelere leefomgeving. Voor de gebouwde omgeving kan passief bouwen daar aan bijdragen. Passief bouwen is een bouwmethode die gericht is op het creëren van energiezuinige en comfortabele gebouwen. De energie die niet hoeft te worden gebruikt, hoeft ook te worden opgewekt. Hierbij kunt u denken aan overstekken op de juiste positie, zonnewering, lamellen, opgaand groen in uw tuin. Dit zijn geen eisen maar geven wij mee en we dagen u op deze manier uit om samen een duurzame toekomstbestendige wijk te realiseren.

Voor de bijgebouwen met plat dak wordt een groen dak geëist. Vanuit de uitstraling vanaf het maaiveld moet het groene dak zichtbaar zijn. Als bijkomend voordeel, dat water langer wordt vast gehouden en anderzijds blijven groene daken koel op warme dagen.



Groen dak op bijgebouw

Kaart materialisering openbare ruimte



Openbare ruimte

De openbare ruimte voor de Eefseler Esch toont samenhang. Samenhang van de groenstructuren en samenhang van de verharding. Dit vergroot de herkenbaarheid van de wijk voor de diverse gebruikers. Vrijliggende voetpaden en langzaamverkeersstructuren in een eenduidige kleur, waarbij wel onderscheid kan worden gemaakt qua materiaalgebruik.

Verhardingen

Het wegprofiel met het voetpad wordt overal op een eenduidige wijze vormgegeven. Kleuronderscheid tussen rijbaan en trottoir zorgt voor herkenbaarheid, ook van de positie van de weggebruiker.

Parkeren vindt plaats op een gradiënt grassteen. Duidelijke zichtbare vakken en uitstapstroken met een groen uiterlijk dragen bij aan een veilige en klimaatrobuuste inrichting.

De centrale as wordt uitgevoerd in beige afgestrooid asfalt. De kleur sluit aan bij de halfverharde paden in het plangebied. Op deze wijze zijn de vrijliggende langzaamverkeersstructuren herkenbaar in de wijk. Zitgelegenheden en andere objecten behoren tot het pad en vallen dus binnen de omlijsting van de wandelpaden.

Erve Thooms kijkt in materiaal af, passend bij een boerenerf. Dit om het onderscheid van het erf te versterken.



zitelementen onderdeel verharding en meeontworpen in padenstructuur



Beige verharding



Beige afgestrooid asfalt



Voorbeeld spelaanleidingen

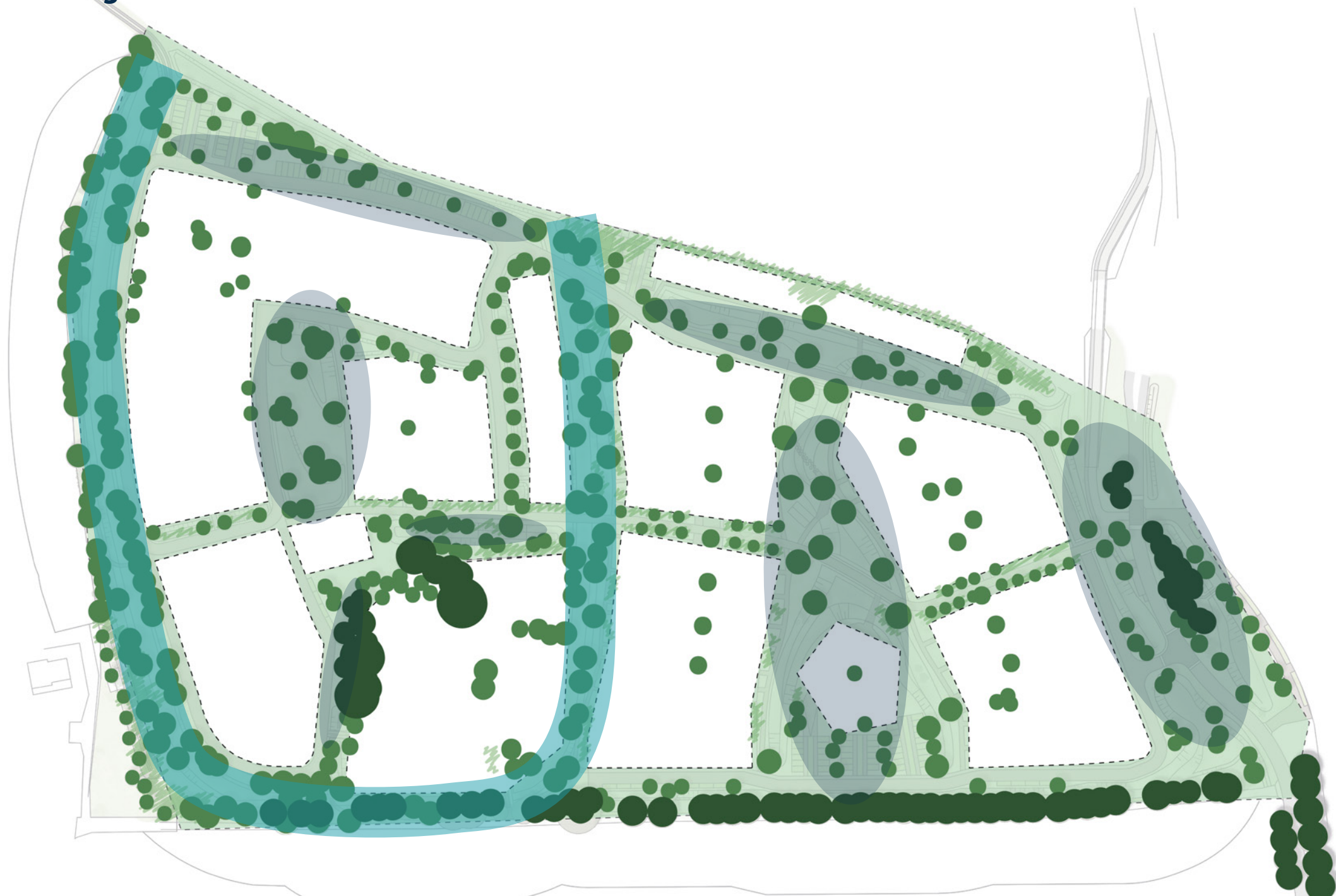


Parkeeroplossing met een gradiënt van grasbetonstenen



Verharding erf

Kaart groenstructuren



De groenstructuren

Het groene raamwerk kent een aantal verschillende verschijningsvormen. De esrand, de centrale groene velden en de randen van het kampenlandschap.

De esrand

De esrand krijgt een eenduidig karakter rondom. Een steilrand wordt gecreëerd, waardoor water oppervlakkig kan afstromen naar de verlaging (wadi). Zowel boven op de steilrand als onderaan zorgt inheemse beplanting voor duidelijke herkenbare robuuste groenstructuur. Deze draagt bij aan de beschaduwing in het plangebied. Zichtlijnen naar het buitengebied zorgen op subtiële wijze voor zicht op het plan en omgeving.

Centrale groene velden en de randen

De centrale groene velden, plekken, worden middels een aaneenschakeling van kleine en grotere velden verbonden met de randen van het plangebied. De velden bestaan uit een afwisseling van grassen, heesters en bomen. De velden zijn familie van elkaar en de ecologisch waardevolle beplanting vormt een structuur door het plangebied en verbindt de randen en haar omgeving met elkaar. De verscheidenheid kan ontstaan door functioneel gebruik van het veld.



Openbare ruimte met spel element



Groene inclusieve openbare ruimte (Bron: Mix architectuur)

Bomen

- Nieuwe bomen zijn inheems en van 1e, 2e of 3e orde afhankelijk van de planruimte.
- Meerstammige bomen in verblijfsplekken die gestrooid in het groene tapijt staan
- Diversiteit in soorten, inheems en attractief voor vogels en insecten
- Zichtlijnen behouden vanuit sociale veiligheid
- Onder beplanting langs de esrand aan zijde buitengebied



Vrijstaande bomen



Bomen met onderbeplanting

Velden

- Bloemrijke en kruidenrijke velden (smalle grasstroken langs wegen/paden worden wel intensief onderhouden)
- Type kruidenrijke velden afhankelijk van de ligging (nat of droog)

Hagen

- Rondom parkeerkoffers een gemengde haag, die daarmee samenhangt vertoont met de hagen rondom de woningen.

Spelaanleiding

De centrale plek op de Esch en de centrale plek in het Kampenlandschap zijn de 2 locaties voor spelaanleidingen. Een plek waar jong en oud kan samenkomen. Zorgvuldig ontworpen spelaanleidingen, passend bij de plek.



Colofon

Telefoon +31 (0)88 348 53 00

E-mail info@haskoning.com
Internet www.haskoning.com

Titel Beeldkwaliteitsplan Eefseler Esch

Datum 20-10-2025

Status Definitief

Projectnaam Eefseler Esch aan de oude Papendijk

Projectnummer BI2937-105-102

auteur(s) EH, RP

gecontroleerd EH, RP