



Ontwikkelkader fase 2B

Denekamp Oost

27.03.2026

inhoud

1.	bestaande situatie	4
1.1	huidige situatie	5
1.2	historie	7
2.	ambitie & programma	8
2.1	ambitie	9
2.2	programma	10
3.	ruimtelijk raamwerk	11
3.1	ruimtelijk raamwerk	12
3.2	landschappelijk casco	13
3.3	bouvvelden	14
4.	ontwerpprincipes	15
4.1	natuurlijk wonen	16
4.2	divers wonen	17
4.3	klimaatadaptief wonen	18
4.4	alzijdig wonen	19
4.5	gezamenlijk wonen	20
5.	openbare ruimte	21
5.1	openbare ruimte	22
5.2	beplantingstypes	25
5.3	parkeren	26
6.	beeldkwaliteit	27
6.1	sturende principes	28
6.2	kleurstelling	29
6.3	overgang openbaar-privé	30
	bijlage: proefverkaveling	
	proefverkaveling	
	doorsnedes	
	inspiratiebeelden	

Voor u ligt het ontwikkelkader Denekamp Oost fase 2B. Het kader geeft uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan en uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan. Tijdens de aanbesteding worden de plannen getoetst aan deze uitgangspunten. Vervolgens is het aan de geselecteerde partij om de plannen (inclusief beeldkwaliteitsplan) verder uit te werken en ter beoordeling en vaststelling aan te bieden aan de gemeente.

IAA Architecten

opdrachtgever
Gemeente Dinkelland

fase
Ontwikkelkader

projectnummer
2025039L

27.03.2026



De Coöperatie 15-10
7514 JK Enschede
053 - 480 44 44
info@iaa-architecten.nl

Leeswijzer

Doel

Dit ontwikkelkader geeft uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan en uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan. Tijdens de aanbesteding worden de plannen getoetst aan deze uitgangspunten. Vervolgens is het aan de geselecteerde partij om de plannen (inclusief beeldkwaliteitsplan) verder uit te werken en ter beoordeling en vaststelling aan te bieden aan de gemeente.

Aanleiding

Het nieuwbouwplan Denekamp Oost gaat een volgende fase in. Deze dorpsuitbreiding valt nog binnen de ringweg, de zogenaamde Scandinavië-route, waarmee het een logische uitbreiding van de dorpskern van Denekamp vormt.

Omdat de locatie aan de rand van Denekamp op de overgang naar het landelijke gebied ligt, beoogt het een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarbij de woonwijk een groen karakter behoudt. In de eerdere fases zijn veelal grondgebonden woningen toegevoegd bestaande uit vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. Hierdoor is het woningaanbod relatief eenvormig en wordt er relatief veel uitgeefbare grond ontwikkeld, waardoor het aandeel groen slechts marginaal blijft.

Meer variatie & meer landschap

Fase 2B vormt samen met Fase 2A en de ontwikkeling van een kavel met tiny houses het hart van het plangebied. Daarom is besloten om te verkennen of een alternatieve ontwikkelstrategie meer landschappelijke kwaliteit en een gevarieerder woningaanbod kan bieden ten opzichte van de eerdere ontwikkelstrategie. Met deze uitvraag wordt de markt uitgedaagd dit te realiseren.

Geen rechten

Aan het getoonde kaart- en beeldmateriaal kunnen geen rechten worden ontleend. Het kaartmateriaal dient enkel als basis voor verdere uitwerking en de getoonde impressies dienen ter verbeelding en verduidelijking.

1.

bestaande situatie



1.1 Huidige situatie

Het plangebied is lange tijd onderdeel geweest van het buitengebied van Denekamp tussen de dorpskern en de grens naar Duitsland. Door de groei van de dorpskern richting het oosten en de realisatie van de Scandienavië-Route rond de eeuwwisseling is het plangebied ingesloten en vormt het een logische dorpsuitbreiding binnen de ringweg.

Fase 1, fase 2A en de tiny houses worden inmiddels gerealiseerd. Met deze uitvraag wordt ook de ontwikkeling van fase 2B in gang gezet als hart van het gebied. Fase 3 zal de laatste fase zijn in de ontwikkeling van dit gebied.





Fase 1

Fase 2A

Tiny Houses

Fase 2B

Scandinavië-Route

Denekamp Oost bron: Tubantia
Op bovenstaande luchtfoto (okt. 2025) is te zien hoe de bouw van Fase 1 en het bouwrijp maken voor de Tiny Houses is gestart. Fase 2A is inmiddels gereed voor realisatie. Fase 2B en 3 volgen in de toekomst.

1.2 Historie

Het plangebied lag lange tijd in het buitengebied van Denekamp tussen de dorpskern en de grens naar Duitsland en bestond eerst uit een heideveld dat in een later stadium is ontgonnen ten behoeve van landbouw in een verticale ontginningsstructuur. In latere jaren is de schaalvergroting/ruilverkaveling van de landbouw zichtbaar binnen deze structuur.

Door de groei van de dorpskern richting het oosten en de realisatie van de Scandienavië-Route rond de eeuwwisseling is het plangebied ingesloten en vormt het een logische dorpsuitbreiding binnen de ringweg.



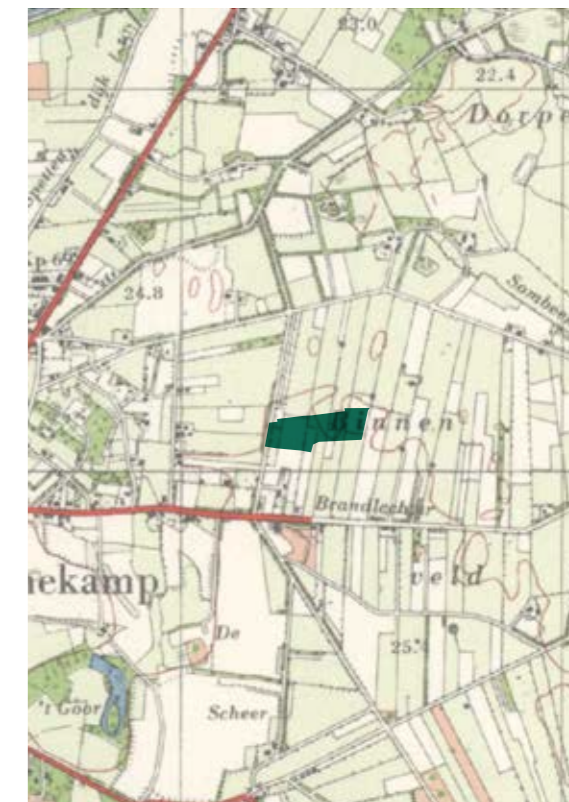
1905

Het plangebied ligt op een heide net buiten Denekamp, wat in die tijd een klein esdorp is. Aan de noord-, west- en zuidkant lopen wegen die vandaag de dag nog steeds zichtbaar zijn.



1935

Het heideveld waarin het plangebied ligt is ontgonnen t.b.v. landbouw. Het plangebied bestaat nu uit verticale structuren die de bestaande wegen volgen.



1955

De groei van Denekamp is mede door WOII gestaag gebleven. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele nieuwe woningen (lintbebouwing) gebouwd. De grote landbouwpercelen in het plangebied zijn verdeeld in kleinschaliger percelen.



1975

Het plangebied bevindt zich nog steeds buiten de dorpskern. Ten oosten is een nieuwe weg gerealiseerd. Binnen het plangebied is niet veel veranderd.



1995

Denekamp heeft zich flink uitgebreid richting het noorden, zowel in woningbouw als industrie.



2005

De rondweg is aangelegd aan de oostzijde van het plangebied, waardoor het plangebied nu deel uitmaakt van de dorpskant van Denekamp. Ook is de wijk (ten westen) en het industrieterrein (ten noorden) in aanbouw, beide met de naam Sombeek.



2015

De wijk en het industriegebied Sombeek zijn afgebouwd. Ook ten zuiden van plangebied is Denekamp verder uitgebreid. Het plangebied vormt nu als het ware het enige niet bebouwde stukje binnen de rondweg.



2025

Inmiddels is er begonnen met de bouw van fase 1 van Denekamp Oost. Dit is nog niet zichtbaar op deze kaart.

2.

ambitie & programma



2.1 Ambitie

De nieuwe ontwikkeling vormt het hart van Denekamp Oost. Fase 1 en 2A zijn relatief traditioneel ontwikkeld met de auto voor de deur, veel uitgeefbare grond en relatief dure woningen. Daaruit is de ambitie ontstaan om in het hart van de wijk een sterker landschappelijk karakter te realiseren gecombineerd met goedkoop wonen in een hogere dichtheid.

Ambitie

Voor de Denekamp Oost fase 2B zien we een eigentijdse, duurzame woonomgeving voor ons waar een hogere dichtheid gecombineerd wordt met een uitgesproken groene, ruimtelijke kwaliteit.

Het integreren van de bestaande houtsingel en wadistructuur vormt een natuurlijke scheiding in het plangebied, waardoor twee woonvelden ontstaan. We zien per veld een eigen identiteit voor ons met een rustige en dorpse uitstraling. De architectuurstijl en het kleur- en materiaalgebruik is ondersteunend aan de identiteit van het veld. Samen bieden de velden een divers en toekomstgericht woonmilieu waarin biodiversiteit, klimaatadaptatie, betaalbaarheid en sociale samenhang hand in hand gaan.

Het ontwikkelkader dient hierin als leidraad voor ontwikkeling. Het biedt tevens ruimte aan ontwikkelaars om de woningaantallen en types nader in te vullen. Het helder omkaderde landschappelijk raamwerk borgt daarbij de ruimtelijke kwaliteit.



Kerkebosch Zeist bron: Wurck Architectuur
Landschappelijk wonen met veel aandacht voor de overgang tussen openbaar en privé.

2.2 Programma

Voor het ontwikkelkader zijn programmatische randvoorwaarden meegegeven. Het ontwikkelkader kent een harde maximum plancapaciteit van 90 woningen en staat een beperkt aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte toe. Daarmee vormt het parkeren een bovengrens met oog op de ruimtelijke kwaliteit. Uit de proefverkaveling blijkt dat het maximum woningaantal daarmee tussen 80 en 90 woningen ligt. Het staat ontwikkelaars vrij om tot 90 eenheden te realiseren indien dit zorgvuldig en kwalitatief is ingepast. Hierbij valt te denken aan oplossingen zoals verdiept parkeren.

Om de ambitie te ondersteunen om tot goedkope woningen te komen is een verdeelsleutel opgesteld waarbij 70% van de woningen goedkope koopwoningen (tot 285.576 euro VON, prijspeil 2025) dienen te zijn en 30% in het overige segment mag vallen (boven 405.000 euro VON, prijspeil 2025). Het aandeel zorgwoningen valt buiten deze verdeelsleutel.

randvoorwaarden programma

- 70% goedkope koopwoningen
- 30% overige segment
- Zorgwoningen 24-30 eenheden

In afstemming met de centrumregio Enschede is er een hoofddoelgroep die gehuisvest moet worden, al dan niet in combinatie met andere doelgroepen om de zorg efficiënt te leveren. De hoofddoelgroep is 20-24 jongeren WMO beschermd wonen all inclusive.

aantal woningen

- Er is een harde maximale plancapaciteit vastgesteld van 90 woningen. De proefverkaveling in de bijlage geeft een indicatie van het te realiseren aantal binnen het raamwerk. Het staat ontwikkelaars vrij om dit te optimaliseren tot 90 woningen met behoud van de kwalitatieve uitgangspunten van het plan.



Tuinen van Zandweerd bron: Erwin Zijlstra
Grote diversiteit in woningtypes.

3.

ruimtelijk raamwerk



3.1 Ruimtelijk raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk vormt het kwalitatieve kader waarbinnen de bouwvelden ontwikkeld kunnen worden. Het raamwerk omkadert de openbare ruimte en de kwalitatieve groene uitstraling van het gebied en biedt enige ruimte en flexibiliteit bij de invulling van de bouwvelden.

Vertrekpunt voor het raamwerk is een goede balans tussen woningbouw en groen waarin de groene kwaliteit niet ten koste mag gaan van woningbouw. Hiervoor is de inpassing van de bestaande bomensingel en de doorlopende wadstructuur als groene hart in Denekamp Oost een belangrijke pijler. Hierdoor wordt het gebied opgeknipt in twee delen waar gebouwd kan worden. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke context door vrijstaande woningen en tweekappers richting de bestaande bebouwing ten westen te positioneren en hogere woonvormen in het hart van de wijk te realiseren.

De ruime en groene opzet van het hart en de centrale ligging vormen aanleiding voor een ruimtelijk hoogteaccent (max. 4 lagen) waarmee de dichtheid kan worden opgeschroefd.

Door het toevoegen van veel verschillende (goedkopere) typologieën en het integreren van zorg in de wijk ontstaat een diverse en inclusieve buurt. Door het parkeren centraal op te lossen in parkeerkoffers in het groen of in de luwte ontstaat er veel woon- en verblijfskwaliteit voor alle bewoners.

Zo ontstaat er een groen hart voor Denekamp Oost met een groot aandeel goedkope woningen en een relatief hoge dichtheid met een sterk landschappelijk karakter.

De bouwvelden bieden ruimte voor een alternatieve invulling om diversiteit en goedkope woningbouw te bevorderen



De bouwvelden bieden ruimte voor een alternatieve invulling om diversiteit en goedkope woningbouw te bevorderen

maximale bouwlagen aangegeven in het bouwveld 2,5 = 2 lagen + kap

De inrichting van het gebied in het ontwikkelkader is indicatief. Het staat ontwikkelaars vrij om hier aanpassingen in door te voeren, indien dit de uitwerking van het plan kwalitatief verbetert.

Uitgangspunten

- A** Inpassen bomensingel
- B** Wadizone als groene hart
- C** Aansluiten typologie omgeving
- D** Parkeren groen ingepast
- E** Hoogteaccenten in het hart
- F** Zorgwonen in de buurt
- G** Diversiteit in woonvormen
- H** Ontsluiting per woonveld

1:1000 A3



3.2 Landschappelijk casco

Het landschappelijk casco vormt de basis voor de kwaliteit en het groene karakter van de wijk. De ruimtelijke uitwerking en realisatie hiervan ligt in de handen van de ontwikkelaar. Uitgangspunt is om de landschappelijke karakteristieken uit de omgeving te versterken en de buurt toekomstbestendig te maken in tijden van droogte of extreme neerslag. Er is ingezet op een groot aandeel openbaar groen en kleine kavels. Dit komt zowel het groene karakter als de betaalbaarheid ten goede. Om dit karakter ook te versterken op de private kavels worden in het kader doorlopende natuurlijke erfafscheidingen voorgeschreven. Het ontwikkelkader stimuleert ontwikkelaars om op eigen kavel het landschappelijke karakter, de water- en de biodiversiteitsopgave integraal mee te ontwerpen.

bij hogere gebouwen hoort een bredere/ruimere openbare ruimte, zodat de ruimte de hoogte kan dragen

kavels dienen zowel aan voor- als achterzijde groen ingepast te worden

Beplantingszones

- Wadstructuur
- Natuurlijke laagte/geul
- Plant-struiklaag
- Bosplantsoen
- Natuurlijke erfafscheiding
- Kruidenrijk gras
- Vaste beplanting - grassen

1:1000 A3



De inrichting van het gebied in het ontwikkelkader is indicatief. Het staat ontwikkelaars vrij om hier aanpassingen in door te voeren, indien dit de uitwerking van het plan kwalitatief verbetert.

3.3 Bouwvelden

De contramal van het landschappelijke casco wordt gevormd door de bouwvelden. Uitgangspunt hiervoor zijn twee alzijdige bouwvelden met elk een eigen uitstraling en karakter. Parkeren wordt binnen het bouwblok of in een centrale parkeercoffer opgelost. Beide bouwvelden hebben een hoogteaccent aan het groene hart als ruimtelijk baken in de wijk.

Binnen de bouwvelden is flexibiliteit en ruimte aanwezig voor optimalisatie in typologie, maatvoering en ruimtelijke verschijningsvorm voor ontwikkelaars. Door de grote vraag naar goedkope woningen centraal te stellen in het plan op relatief kleine kavels worden condities geschaapt voor nieuwe woontypologieën waarin een beperkt kavelgrootte wordt gekoppeld aan een hoogwaardige landschappelijke omgeving, waardoor er toch een kwalitatieve leefomgeving ontstaat.

Binnen deze marges wordt de markt uitgedaagd om te komen tot plannen die voldoen aan de gestelde ambitie om een betaalbare en landschappelijke woonbuurt te realiseren.



De bouwvelden bieden ruimte voor een alternatieve invulling om diversiteit en goedkope woningbouw te bevorderen

De bouwvelden bieden ruimte voor een alternatieve invulling om diversiteit en goedkope woningbouw te bevorderen.



4.

ontwerpprincipes



4.1 Natuurlijk wonen

De ambitie voor deze fase is om een woonwijk met een zo natuurlijk mogelijk karakter te realiseren. Het behoud van bestaand groen, het toevoegen van nieuw groen en het ruimte maken voor oppervlaktewater zijn belangrijke uitgangspunten.

1.1 Behouden bestaande houtsingel

De bestaande houtsingel in het plangebied met volwassen bomen wordt behouden en de kroonprojectie blijft vrij van gebouwen. Paden en wegen worden indien noodzakelijk met een minimaal profiel uitgevoerd in deze zone met waar mogelijk minimaal 4m afstand tot de stam.

1.2 Versterken houtsingel Scandinavië-Route

De bestaande houtsingel aan de Scandinavië-Route wordt versterkt en het plangebied ingetrokken. Hiermee vormt het een natuurlijke visuele en geluidsbarrière naar de weg en biedt het beschutting voor parkeren.

1.3 Niet parkeren voor de deur

Parkeren voor de deur leidt tot een klassiek straatprofiel waarbij weinig ruimte voor groen overblijft, zoals zichtbaar in fase 1. Door parkeren te organiseren in enkele centrale parkeerkeffers in het hart van het bouwveld en parkeerkeffers in het groen ontstaat een autoluwe wijk met veel ruimte voor openbaar groen en kleine kavels met een groen karakter.

1.4 Diversiteit in beplantingszones

Het plan biedt diversiteit in beplantingstypes en zones. Enkele voorbeelden zijn: bomen met onderbegroeiing, houtsingels zonder onderbegroeiing, solitaire bomen, bomen met een struiklaag, kruidenrijke wadi's, vaste beplantingsvelden (privaat) en kruidenrijk grasland.

1.5 Natuurlijke erfafscheidingen

Om het groene karakter te behouden en het plan alzijdig groen, open en aantrekkelijk te maken worden indien toegepast groene erfafscheidingen voorgeschreven. Hiermee blijft de beeldkwaliteit overeind en wordt de biodiversiteit gestimuleerd en het natuurlijke karakter versterkt.



Groeneweerd bron: De Architect
Symbiose tussen architectuur en natuur met veel natuurlijke materialen en een natuurlijke uitstraling in de openbare ruimte



Groeneweerd bron: De Architect
Sterke relatie tussen binnen en buiten met zicht op groen



Kerkebosch bron: Mix Architectuur
Erfafscheiding met groene en/of duurzame materialen



Kerkebosch bron: Bouw adaptief - Jan de Vries
Erfafscheiding met groene en/of duurzame materialen



Tuinen van Zandweerd bron: Erwin Zijlstra
Groene erfafscheidingen



Tuinen van Zandweerd bron: Erwin Zijlstra
Autoluwe woonwijk



Fier op de Hei bron: Loos van Vliet
Parkeren met groene uitstraling

4.2 Divers wonen

Naast een groener woonklimaat wordt er ook meer diversiteit in woontypologie nagestreefd. Het hart van de wijk moet een inclusieve plek voor jong en oud worden met oog voor goedkope woningen

2.1 Grote diversiteit in typologie

Uitgangspunt is dat er een grote diversiteit aan woningtypes wordt voorgeschreven. Enkele voorbeelden van mogelijke woningtypologieën zijn vrijstaand, tweekapper, rug aan rug, die ook in de proefverkaveling (zie bijlage) zijn opgenomen. Ontwikkelaars worden uitgedaagd om vernieuwende woontypologieën toe te passen buiten de standaard woonvormen die passen binnen de kaders.

2.2 Inclusieve en betaalbare wijk

Uitgangspunt voor goedkoop wonen is dat 70% van de woningen (zonder aandeel zorgwoningen) in het goedkope segment gerealiseerd dienen te worden. Vernieuwende typologieën gebaseerd op goedkope woonvormen bieden de mogelijkheid dit te realiseren.



4.3 Klimaatadaptief wonen

De leefbaarheid van wijken komt steeds verder onder druk te staan door klimaatverandering. Ruimte voor oppervlaktewater en het tegengaan van hittestress wordt steeds essentiëler in een toekomstbestendige wijk. De aanwezigheid van oppervlaktewater biedt echter ook de perfecte condities voor natuurlijke speelgelegenheden. Dit helpt bij de beeldvorming en het leren leven met water.

3.1 Wadistructuur doorzetten

Het plan omarmt de grotere wijkstructuur waarbij de wadi's het hart van de wijk vormen en ruimte bieden aan infiltratie van oppervlaktewater. Naast infiltratiecapaciteit bieden de wadi's ook kansen voor biodiversiteit.

3.2 Groenblauwe dooradering

In de groenzones wordt ruimte gemaakt voor kleine watergeulen waarbij oppervlaktewater zoveel als mogelijk bovengronds richting wadi dan wel sloot wordt afgevoerd. Ook de sloot aan de Gildehauserdijk kan meer ruimte krijgen in het plangebied met een flauwere oever ter bevordering van de biodiversiteit. Uitgangspunt is om water te bergen in het plangebied en enkel bij extreem weer een uitzondering hierop te maken. Door ook de bestrating zoveel als mogelijk te beperken wordt niet alleen de infiltratiecapaciteit verbeterd maar wordt ook hittestress tegengegaan.

3.3 Natuurlijk spelen

Water biedt kansen voor spelen. In Denekamp Oost vormt de openbare ruimte een natuurlijke speelplaats voor kinderen. De wadi met stapstenen, zitkeien en het bosplantsoen met bomen vormen de perfecte speelplek voor kinderen.



Zitelement met plateau in wadi
bron: SLA Landscape



Natuurlijke laagte/geul met kolk
bron: ...



Halfverharding waar mogelijk
bron: MBI Steenmeesters



Wadi als natuurlijk speelelement
bron: OBOS



Ononderbroken wadi structuur
bron: Blauwe Kamer E-zine



Natuurlijke speelelementen
bron: Studio TOOP



Klimaatadaptieve opsluitbanden
bron: Fort 4



Natuurlijke laagtes met speelelementen
bron: SLA Architects



Stapstenen in wadi
bron: ...



Natuurlijke speelelementen
bron: Fier architecten

4.4 Alzijdig wonen

De wijk krijgt een alzijdig karakter om zich zorgvuldig in te voegen in de bestaande omgeving. Door zich alzijdig te oriënteren wordt het gebied ook een echt hart van de wijk zonder achterzijdes.

4.1 Alzijdige positionering

De bouwvelden hebben een duidelijke voorzijde gericht op de omringende gebieden. De binnenzijde van het bouwveld biedt ruimte voor parkeren en ontsluiting. Dit dient echter wel zorgvuldig en groen ingepast te worden, zodat ook hier voldoende kwaliteit aanwezig blijft voor typologieën die vragen om een alzijdige oriëntatie en gericht zijn op de binnenzijde. In het ontwerp van de openbare ruimte wordt hier rekening mee gehouden door beplantingsvakken in het binnengebied op te nemen.



Groeneweerd bron: De Architect
Sterke relatie tussen binnen en buiten met zicht op groen



Geen blinde kopgevels
bron: ...



Accenten "de hoek om" ontwerpen
bron: Wurck Architectuur



Alzijdige oriëntatie – kwadrant
bron: Fier op de Hei – MIX Architectuur



4.5 Gezamenlijk wonen

Gezamenlijk wonen richt zich in het kader voornamelijk op de bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het gebied voor de voetganger. Bij de toegankelijkheid van de wijk staat niet de auto, maar vooral de voetganger/bewoner centraal. De leef- en verblijfskwaliteit zijn daarmee belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp.

5.1 Doorwaadbaarheid

De padenstructuur in het plan is organisch vormgegeven, waarbij het gebied zo doorwaadbaar als mogelijk wordt ontworpen met veel aandacht voor verblijfskwaliteit rondom de wadi. Voetgangers en fietsers kunnen daarnaast gebruik maken van de bestaande langzaamverkeersroutes door de wijk en de Gildehauserdijk richting het centrum.

5.2 Autoluwe voorkanten en hart

Het plan is autoluw opgezet. Hiermee ontstaat er ruimte voor een groen hart en groene randen. Daarmee wordt het klassieke stenige stratenprofiel met langs- en of haaksparkeren doorbroken en kan de auto zich niet meer tot/op de kavel verplaatsen, maar beperkt deze zich tot de straat en groen omzoomde parkeercoffers.

5.3 Parkeercoffers

Door te werken met enkele centrale parkeercoffers aan de binnenzijde van het veld of verscholen in het groen ontstaat een autoluw karakter vanaf de buitenzijde. Zo hebben geparkeerde auto's minimale impact op de visuele beleving in de wijk. De velden hebben ook ieder een eigen ontsluiting om doorgaand sluipverkeer te ontmoedigen.



5.

openbare ruimte



5.1 Openbare ruimte

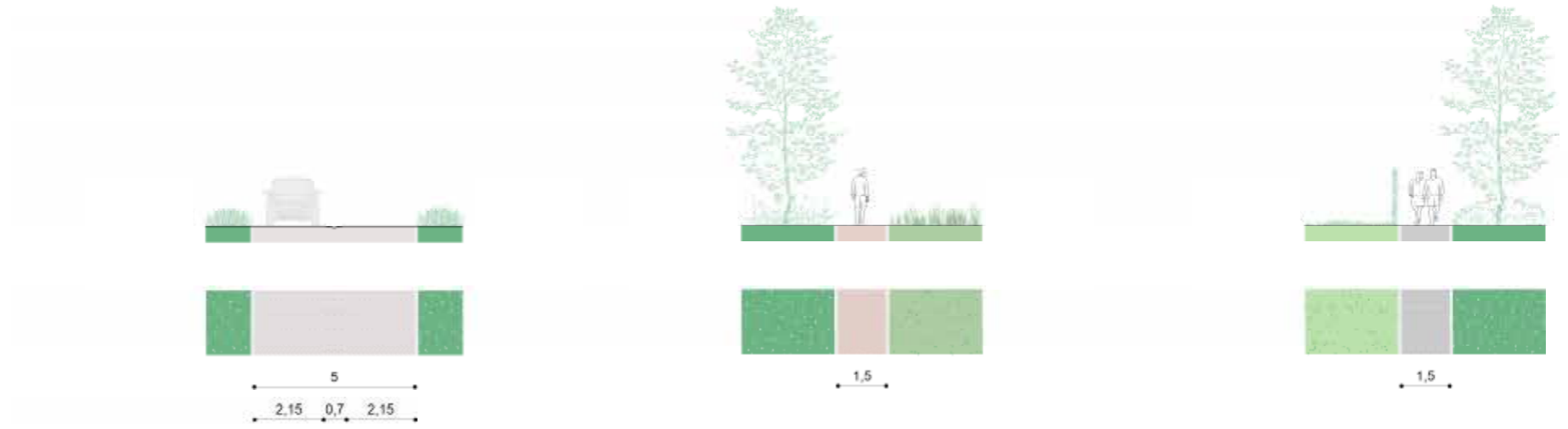
Bij het ontwerp van de openbare ruimte dient veel aandacht te worden besteed aan een natuurlijk en landschappelijk karakter. Dit is terug te zien in de ruimtelijke vormgeving (veel organische vormen), maar ook in de materiaalkeuze en het beperken van materiaalgebruik.

Alleen verharden waar noodzakelijk

Om de impact op het milieu te beperken wordt verharding alleen toegepast waar dit noodzakelijk is. Elk woonveld heeft een ontsluiting en is geen doorgaande verkeersroute. Voor paden in het groene hart zijn gebonden halfverhardingen voorgeschreven. Dit beperkt de impact en versterkt de natuurlijke uitstraling.

Verhardingstypes

Rondom de woningen is gekozen voor klinkerbestrating en trottoirtegels voor comfort en een goede toegankelijkheid van de gebouwen vanaf de parkeerkoffers. Rondom het groene hart/de wadi is gekozen voor gebonden halfverharding voor een meer natuurlijke uitstraling. Uitgangspunt is om geen verhoogde opsluitbanden toe te passen om water af te laten vloeien naar groenzones en de wadi.



Straat

Klinkerstraat met molgoot voor afwatering via oppervlak. Bestrating ligt op gelijke hoogte als maaiveld, zodat water ook kan afvloeien richting berm.

Paden – groene hart

De paden in het groene hart worden uitgevoerd in halfverharding ter versterking van het natuurlijke karakter. Er is gekozen voor een relatief smal profiel van 1,5m met oog voor materiaalgebruik.

Paden – rondom woningen

De paden rondom woningen worden uitgevoerd in stoeptegels ter comfort. Er is gekozen voor een relatief smal profiel van 1,5m met oog voor materiaalgebruik.

Profielen verharding

Materialen (indicatief)

Bestrating

klinkerverharding



Soort n.t.b.

Paden rondom woningen

stoeptegel



Betontegel o.g.

Paden groene hart

exacte soort n.t.b. in samenspraak met gemeente



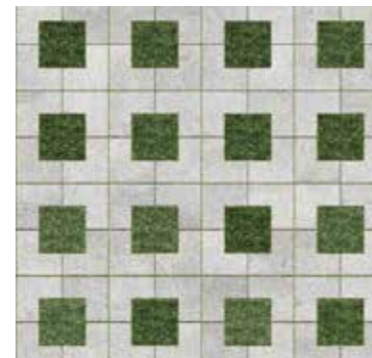
Stabilizer – kleur IJssel mix



Aquado – Kleur Royal

Parkeerkoffers

grasbetontegels



vierkant – soort n.t.b.



lineair – soort n.t.b.

Wadi/watergeulen

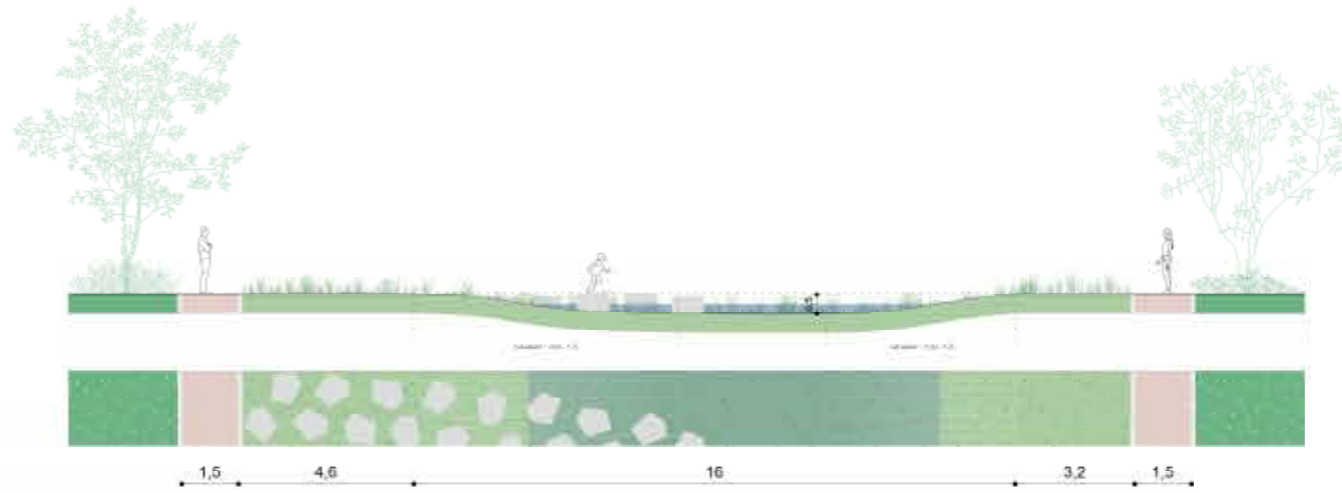
Het opvangen van regenwater vindt plaats in de wadi en natuurlijke laagte langs de Gildehauserdijk. Een flauw en natuurvriendelijk talud met veel ruimte voor natuurlijk spelen met stapstenen en keien versterkt hierin het natuurlijke karakter.

Inpassen bomensingel

De impact van een weg op de wortelzone van bomen is groot. Om dit tot een minimum te beperken wordt een wegversmalling toegepast bij de bomensingel om indien noodzakelijk zo weinig mogelijk bomen te hoeven kappen.

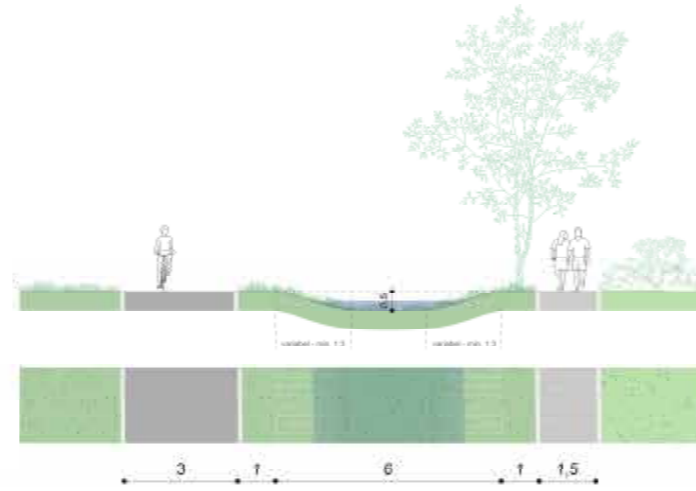
Aandacht voor groene overgang openbaar-privé

Om het natuurlijke karakter te versterken worden groene erfafscheidingen voorgeschreven. Deze zijn cruciaal voor de landschappelijke beleving van de buurt. Ontwikkelaars worden gestimuleerd om de overgang openbaar-privé zo natuurlijk mogelijk te ontwerpen met kleine private kavels en veel collectief openbaar groen. Open achtertuinen aan een hofje, zichtterrassen als voortuin en het inpassen van groene kant- en klaarhagen met bergingen verscholen achter de haag zijn voorbeelden van een zorgvuldig ontwerp van de overgang openbaar-privé.



Wadi zone groene hart

De wadi zone kent een flauw talud van 1:5 of flauwer en wordt aangeplant met kruidenrijk grasland en wordt omringd met halfverharde paden. In de wadi dienen stapstenen als natuurlijke speelplek.



Natuurlijke laagte Gildehauserdijk

De natuurlijke laagte langs de Gildehauserdijk kent een flauw talud van 1:3 of flauwer en wordt aangeplant met kruidenrijk gras.

Profielen wadi/watergeulen

Overgang openbaar-privé



Voortuin

Lage haag als overgang openbaar-privé geeft een continúe groen beeld.



Voortuin

Terras als onderdeel architectuur vormt overgang openbaar-privé.



Achtertuintuin

Open achtertuin met gezamenlijk hofje stimuleert ontmoeting. Planten bieden beschutting.

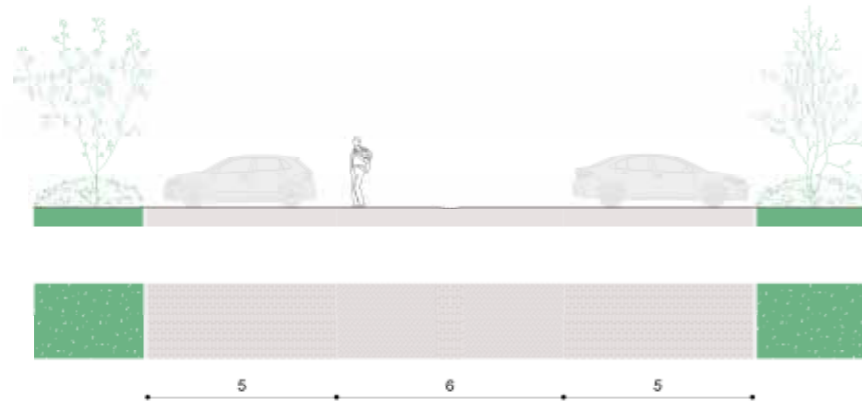


Achtertuintuin

Groene kant en klaarhaag versterkt groene karakter en verbergt bergingen.

Parkeerkoffers

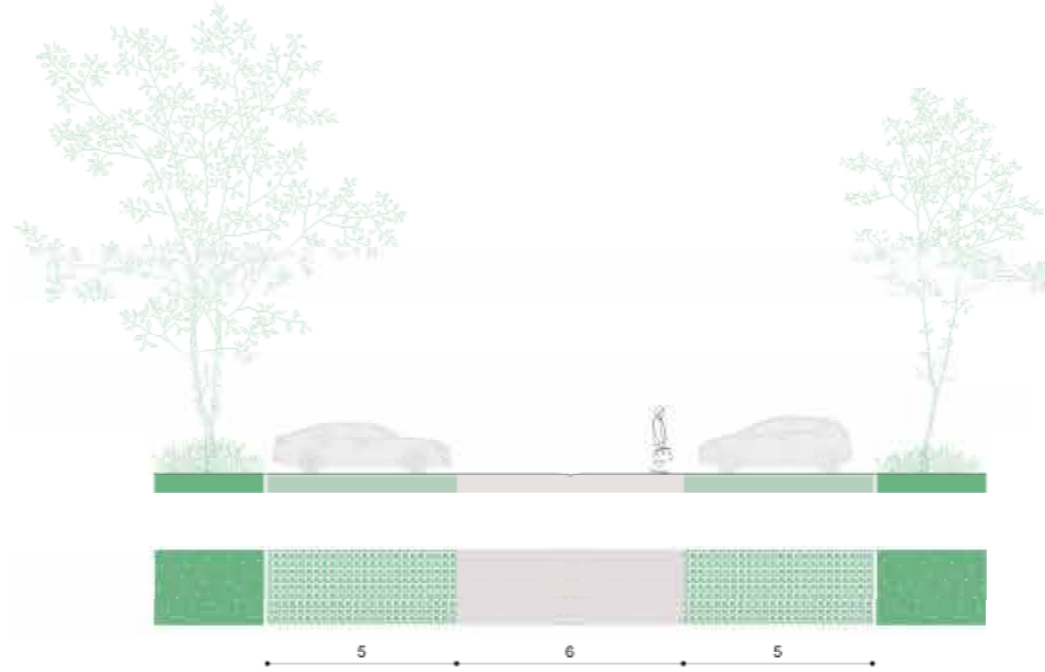
De parkeerkoffers worden afhankelijk van de locatie uitgevoerd in klinkerbestrating (in bouwvelden) of halfverharding (in groenzones).



Profiel parkeerkoffer A

Parkeerkoffers binnen bouwveld

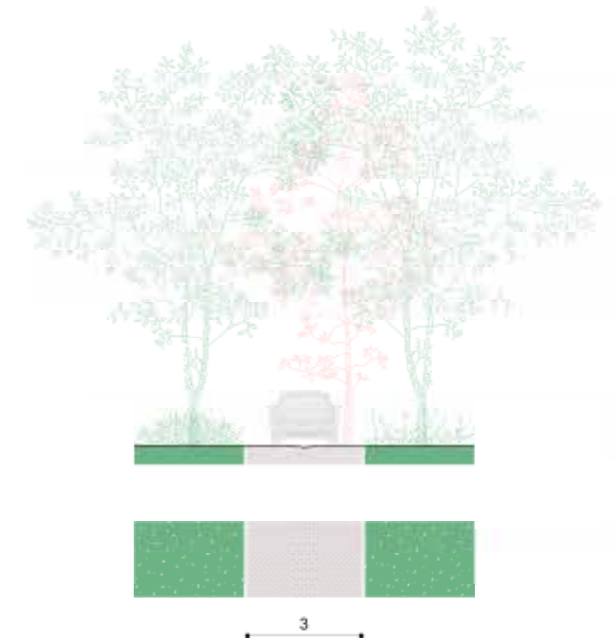
De parkeerkoffers binnen de bouwvelden kunnen worden uitgevoerd in normale klinkerbestrating aansluitend op de doorlopende weg. Het staat ontwikkelaars vrij om deze parkeervelden ook uit te voeren in grasbetontegels om de benodigde waterbergingscapaciteit terug te dringen en het groene karakter binnen de bouwblokken te versterken.



Profiel parkeerkoffer B

Parkeerkoffers in landschapscasco

De parkeerkoffers in het landschappelijk casco dienen te worden uitgevoerd in halfverharding voor maximale waterdoorlatendheid voor bomen rondom.



Profiel wegversmalling

Wegversmalling houtsingel

Om de bestaande houtsingel zoveel als mogelijk te ontzien is het profiel hier versmald naar drie meter. Indien noodzakelijk kunnen 1 of 2 bomen worden gekapt.

Autoluwe groene woonwijk

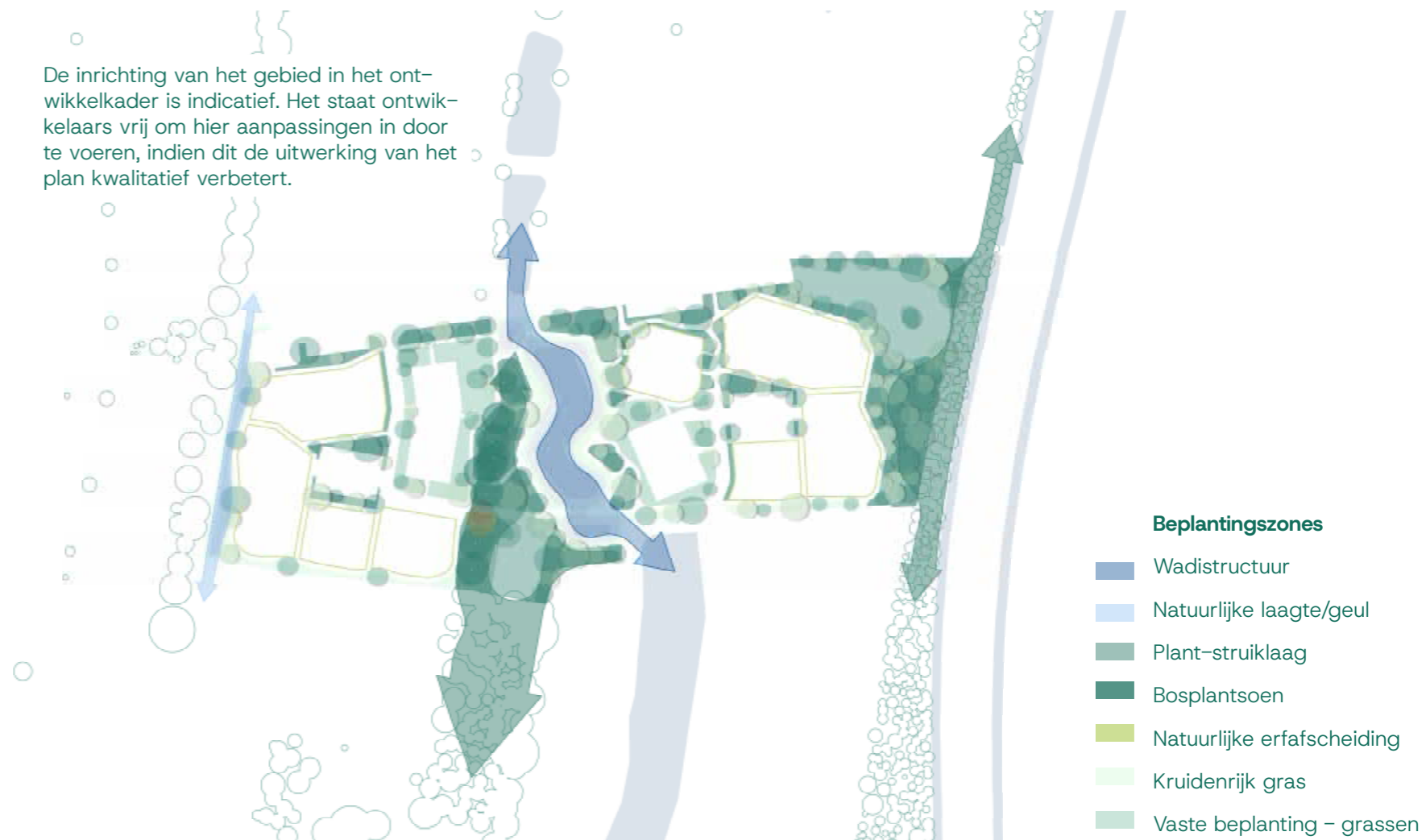


5.2 Beplantingszones

Uitgangspunt voor de beplanting is om een natuurlijke en rustige uitstraling met streekeigen, inheemse soorten passend binnen het lokale ecosysteem (inheems autochtoon plantmateriaal). Hiervoor kunnen kruidenrijke grasmengsels afgestemd worden op de lokale condities. Verder dient er bij de keuze voor struiken, bosplantsoen en bomen worden gekozen voor lokale/inheemse soorten met oog voor diversiteit, om zo een weerbaarder ecosysteem te ontwikkelen.

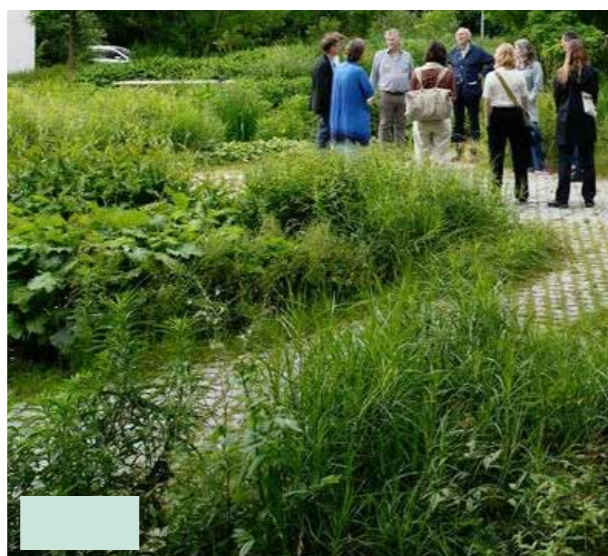
Voor bomen geldt dat er rekening dient te worden gehouden met voldoende groeiruimte (boven- en ondergronds) in het plangebied. Ondergronds kan dit met eventuele groeiplaatsconstructies.

De inrichting van het gebied in het ontwikkelkader is indicatief. Het staat ontwikkelaars vrij om hier aanpassingen in door te voeren, indien dit de uitwerking van het plan kwalitatief verbetert.



Kruidenrijk gras
Kruidenrijk gras wordt toegepast als biodiverse variant voor de wadi en natuurlijke laagtes om een natuurlijk bloemenrijkpalet te creëren in de wijk met een laag onderhoudsniveau.

toepassingszone
openbaar – wadizone
openbaar – natuurlijke laagte/geul



Vaste beplanting – wintergroene grassen
De private tuinen van het zorggebouw, appartementencomplex en eventuele hofjes vormen de ideale plek voor het toevoegen (en zelfstandig beheren) van vaste planten op private grond. Uitgangspunt is een natuurlijke en wintergroene uitstraling.

toepassingszone
privaat – tuin zorggebouw
privaat – tuin appartementencomplex



Plant-struiklaag/heesters
De struik en heesterlaag vormt een beschutte laag voor parkeerkoffers en als overgang tussen de straat en woongebieden.

toepassingszone
openbaar – rondom parkeren
openbaar – groenvakken bij straatzone



Bosplantsoen
Bosplantsoen wordt ingepast en onderhouden of aangeplant ter versterking van de bestaande boomstructuur in het hart en langs de Scandinavië-Route met gebiedseigen soorten.

toepassingszone
openbaar – bestaande houtsingel
openbaar – aanplant versterken Scandinavië-Route



Hagen
Groene hagen worden toegepast in de wijk om het natuurlijke karakter van de wijk te versterken.

toepassingszone
privaat – 1,8m erfafscheiding achterzijde
privaat – 1m erfafscheiding voorzijde

5.3 Parkeren

Beschut parkeren in het groen

In het ontwikkelkader is bewust gekozen voor centrale parkeercoffers om het parkeren te bundelen op plekken die minimale impact hebben op de beleving van de buurt. Daarbij wordt afgeweken van het gangbare parkeren bij de voordeur of op de eigen kavel en wordt gekozen voor parkeren nabij of in groene parkeercoffers. Het staat ontwikkelaars vrij om voorstellen te doen waarbij dit wordt geoptimaliseerd, indien dit ook tot een betere leefomgeving leidt voor de gehele buurt.

Parkeernorm

functie	centrum 2)	rust bebouwde kom 3)	% bezoek	eenheid	opmerkingen
vrijstaand 4)	1,60	2,30	0,3 PP	woning	
twee-onder-een-kap 5)	1,70	2,20	0,3 PP	woning	
tussenwoning of rijwoning 6)	1,50	2,00	0,3 PP	woning	
appartement > 150 m ² 7)	1,60	2,10	0,3 PP	woning	
appartement 100-150 m ² 8)	1,40	1,90	0,3 PP	woning	
appartement < 100 m ² 9)	1,30	1,60	0,3 PP	woning	
aanleunwoning/servicflat	1,05	1,20	0,3 PP	woning	zelfstandige woning met beperkte zorg
zorgwoning/ appartement 10)	0,60	0,60	0,3 PP	woning	zie 7)

* ontwikkelaar dient op moment van realisatie de op dat moment actuele parkeernorm van gemeente Dinkelland te hanteren

De inrichting van het gebied in het ontwikkelkader is indicatief. Het staat ontwikkelaars vrij om hier aanpassingen in door te voeren, indien dit de uitwerking van het plan kwalitatief verbetert.



Type parkeren

- P** Parkeren klinker
- P** Parkeren grasbeton
- P** Parkeren mogelijk ondergronds



Parkeren opgenomen in groen straatbeeld
bron: Archined



Beschut parkeren in groene koffers
bron: Streetplug



Waterdoorlatende parkeerplekken
bron: ...



Parkeren omkadert met volwassen bomen
bron: HNS landschapsarchitecten

6.

beeldkwaliteit



6.1 Sturende principes

De beeldkwaliteitsdocumenten voor fase 1 en fase 2A gaan uit van een vrij traditioneel en landelijk karakter voor de woningen met veel vrijstaande woningen en tweekappers. De openbare ruimte is opgezet op basis van het klassieke straat-stoep profiel met veel uitgeefbare ruimte. Dit resulteert in een wijk met relatief weinig groen.

In dit kader wordt een grotere diversiteit aan typologieën geïntroduceerd en ingezet op een sterker natuurlijk karakter. Daarmee ontstaat een kans om ook een minder traditionele beeldkwaliteit voor zowel architectuur als openbare ruimte te introduceren. Daarmee wordt de keuze gemaakt om af te wijken van fase 1 en 2A en wordt niet ingezet op continuïteit, maar wordt juist ingezet op diversiteit tussen de deelgebieden.

Waar in fase 1 binnen de traditioneel landelijke bouwstijl individuele kavels met een grote diversiteit aan kleur en materialisering zijn gerealiseerd, wordt er in fase 2B voor gekozen om met projectontwikkeling een meer eenduidig kleur- en materialenpalet per bouwveld neer te zetten. Hiermee ontstaat er meer rust en eenheid. Dit leidt ertoe dat het groen in de wijk meer de boventoon kan voeren en er een symbiose kan ontstaan tussen architectuur en natuur.

Uitgangspunt voor het landschap is om een hoogwaardig kwalitatief groen en natuurlijk woonmilieu te realiseren. De bestaande landschappelijke karakteristieken zoals de twee houtwallen en de door te trekken nieuwe wadstructuur vormen hierbij de basis en worden waar mogelijk versterkt. Dit om een toekomstigbestendig en leefbaar woonmilieu te creëren voor Denekamp.

Om tot een zorgvuldige inpassing te komen zijn sturende principes geformuleerd voor de beeldkwaliteit van zowel landschap als architectuur.

Landschap

01. Een natuurlijk en landschappelijk karakter vormt de basis voor deze ontwikkeling.
02. De landschappelijke karakteristieken uit de omgeving worden ingepast en waar mogelijk versterkt.
03. De bestaande houtsingels, het groene hart en de groene randen vormen de ruimtelijke dragers van het gebied.
04. De bestaande wadstructuur wordt doorgetrokken en vormt het groenblauwe hart van het gebied en biedt aanleidingen voor natuurlijk spelen.
05. De groenblauwe dooradering in het gebied biedt kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het ontwerp van de openbare ruimte houdt hier rekening mee in de detaillering.
06. De voetganger staat centraal. Het gebied kent een goede doorwaadbaarheid voor de voetganger.
07. De auto is te gast en parkeren wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. De auto heeft daardoor een minimale impact op het gebied. Per woonveld komt één ontsluiting en er zijn geen doorgaande autoverbindingen.
08. Natuurlijke erfafscheidingen worden toegepast om het groene karakter van de wijk te versterken.
09. Woonkavels en woningen hebben een sterk landschappelijk karakter passend bij de ambitie van het gehele gebied
10. Groenzones hebben een divers karakter met een natuurlijke en rustige uitstraling met gebiedseigen soorten passend binnen het lokale ecosysteem.

Architectuur

11. Het gebied kent twee alzijdige bouwvelden met elk een eigentijdse dorpse uitstraling en karakter.
12. Binnen de bouwvelden is keuze- en/of flexibiliteit voor optimalisatie in typologie, maatvoering en ruimtelijke verschijningsvorm voor ontwikkelaars.
13. De bouwvelden verhouden zich tot elkaar door elk een eigen basiskleurstelling en zijn per bouwveld als ensemble af te lezen.
14. Elk bouwwerk moet een op zichzelf samenhangende architectuur hebben, aansluitend op de ambitie in dit document.
15. Alle gebouwen hebben een representatieve plint aan de openbare ruimte
16. Gebouwen hoger dan 2 bouwlagen moeten zich verhouden tot de dorpse schaal. Aandacht voor maat-schaal verhouding in het volume is hierin belangrijk
17. Gebouwen bezitten een primaire grondtoon met een eventueel ondersteunende accentkleur.
18. Goedkope woonvormen en het integreren van zorgwoningen bieden de mogelijkheid voor verschillende (experimentele) woontypologieën die uniek zijn voor Denekamp.
19. De ruime en groene opzet van het hart en de centrale ligging vormen aanleiding voor hoogteaccenten in het hart van het gebied.
20. De overgang in kleurstelling en materiaal tussen landschap, verharding en gebouwen is subtiel.
21. Natuurinclusief en duurzaam bouwen vormt een belangrijke pijler voor het plan.
22. Installaties zijn integraal onderdeel van de architectuur of zorgvuldig ingepast
23. Bijgebouwen staan niet op de erfgrens, maar worden ingekaderd door een groene erfafscheiding, zodat er een consistent groenbeeld ontstaat en zijn in kleurgebruik en materiaal ondersteunend aan de hoofdgebouwen

6.2 Kleurstelling

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is om met een rustig kleurenpalet te werken met natuurlijke/zanderige tinten, waardoor de architectuur een ingetogen en natuurlijk karakter krijgt. Hiermee vormt het een rustig decor voor het landschap en wordt deze beleving verder versterkt. Om het kleinschalige karakter te behouden is ervoor gekozen om per bouwveld een kleurstelling (licht of donker) vast te stellen. Hierdoor zijn de velden individueel herkenbaar als ensemble. Onderstaande kleuren dienen ter inspiratie en zijn vertaald naar voorbeeldmaterialen. Het staat ontwikkelaars vrij om dit palet aan te vullen binnen het hierboven geformuleerde gedachtegoed.

veld A lichte kleurstelling



Voorbeeldkleuren – kleurenpalet ton sur ton licht



Voorbeeldmaterialen bij lichte kleurstelling

veld B donkere kleurstelling



Voorbeeldkleuren – kleurenpalet ton sur ton donker



Voorbeeldmaterialen bij donkere kleurstelling

6.3 Overgang openbaar-privé

Uitgangspunt voor de overgang openbaar-privé is dat deze zacht en natuurlijk is vormgegeven vanuit de beleving van het landschap. Dit is cruciaal in de landschappelijke beleving van de wijk en de relatie tussen bebouwing en landschap.

Wonen in het landschap

Om het natuurlijke karakter te versterken worden groene erfafscheidingen voorgeschreven en wordt openheid zoveel als mogelijk gestimuleerd. Hiermee blijft de gewenste landschappelijke kwaliteit overeind en worden biodiversiteit en lokale binding gestimuleerd.

Grondgebonden woningen

- Lage groene haag (max 1 m) voor voortuin.
- Hoge (max 1,8 m) groene haag voor achtertuin.
- Gemengde hagen ter bevordering van biodiversiteit en ecologie. Per bouwveld aandacht besteden aan soortenkeuze om een consistent groenbeeld te realiseren per bouwveld.
- Bijgebouwen staan niet op de erfgrans, maar worden ingekaderd door een groene erfafscheiding, zodat er een consistent groenbeeld ontstaat.
- Transparante gaashekwerken met klimplanten en/of kant en klaarhagen zijn mogelijk als vervanger van een aangeplante haag.

Appartementencomplex & zorggebouw

- Vaste planten met een natuurlijke en wintergroene uitstraling ter hoogte van de private tuinen als natuurlijke erfafscheiding.
- Spelen met niveauverschil tussen landschap en gebouw is toegestaan voor creëren subtiele erfafscheiding.

Openheid

Een landschappelijke woonwijk nodigt uit tot meer openheid waarin de relatie met het landschap wordt versterkt en de onderlinge binding in de buurt wordt bevorderd.

Goede voorbeelden hiervan zijn:

- Groen tot aan de gevel.
- Open achtertuinen aan een gezamenlijk hofje.
- Verhoogde zichtterrassen als voor/achtertuin.
- Grote puien versterken de 'binnen-buiten' relatie.
- Gezamenlijke ontmoetingsplek voor de buurt.

Grondgebonden woningen

Klassieke woonvormen



Voortuin

Lage haag als overgang openbaar-privé geeft continue groenbeeld.



Achtertuintuin

Groene kant en klaarhaag versterkt groene karakter en verbergt bergingen.

Grondgebonden woningen

Experimentele woonvormen



Voortuin

Terras als onderdeel architectuur vormt overgang openbaar-privé.



Achtertuintuin

Open achtertuin met gezamenlijk hofje stimuleert ontmoeting. Planten bieden beschutting.

Appartementen en zorgwonen



Groen en open tuin tot de gevel



Verhoogde zichtterrassen



bijlage

proefverkaveling

Proefverkaveling

De proefverkaveling dient als mogelijke invulling van het ontwikkelkader. Deze invulling dient enkel ter illustratie en verduidelijking van de ontwerpprincipes. Daarnaast geeft de verkaveling inzicht in de maximaal te realiseren woon-aantallen met bijbehorende parkeernorm.

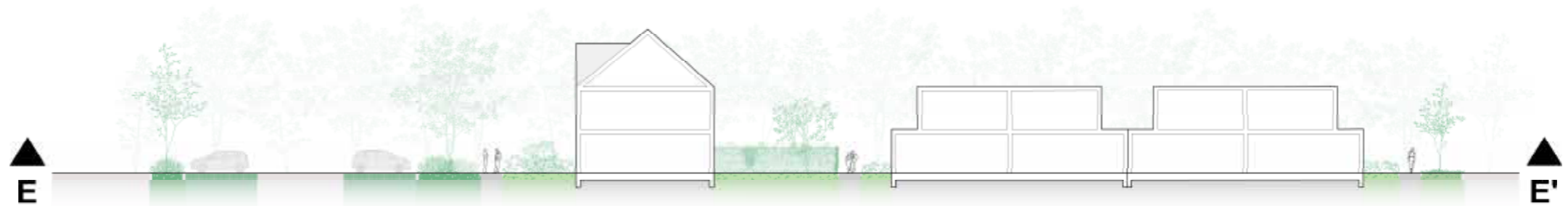
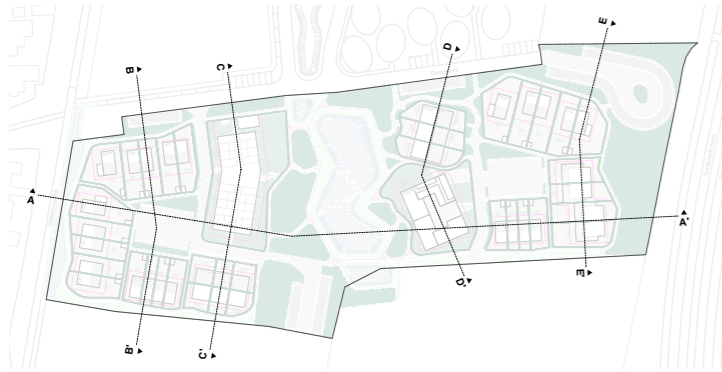
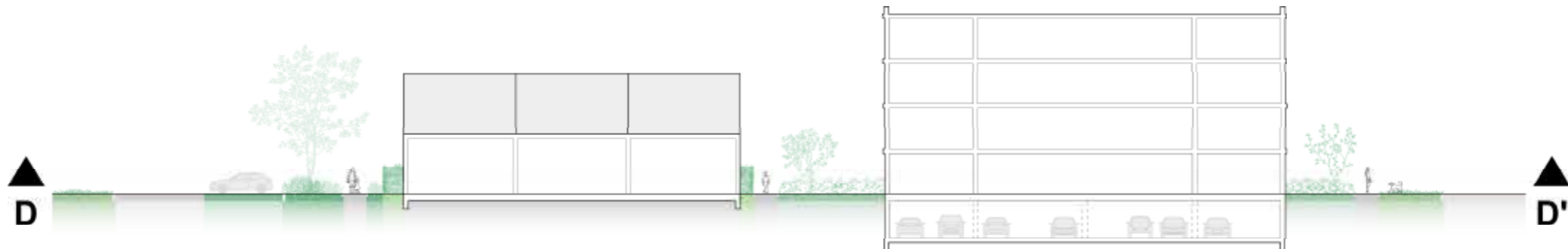
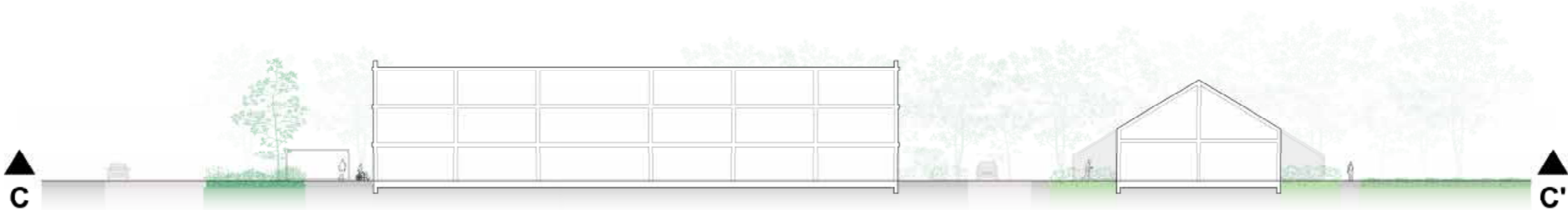
Het ontwikkelkader en de proefverkaveling dienen als inspiratiedocument, waarbij de markt wordt uitgedaagd om op basis van deze kaders een nieuwe invulling voor het gebied te ontwikkelen, waarin landschappelijke woonkwaliteit en goedkope woonvormen samengaan.



1:1000 A3

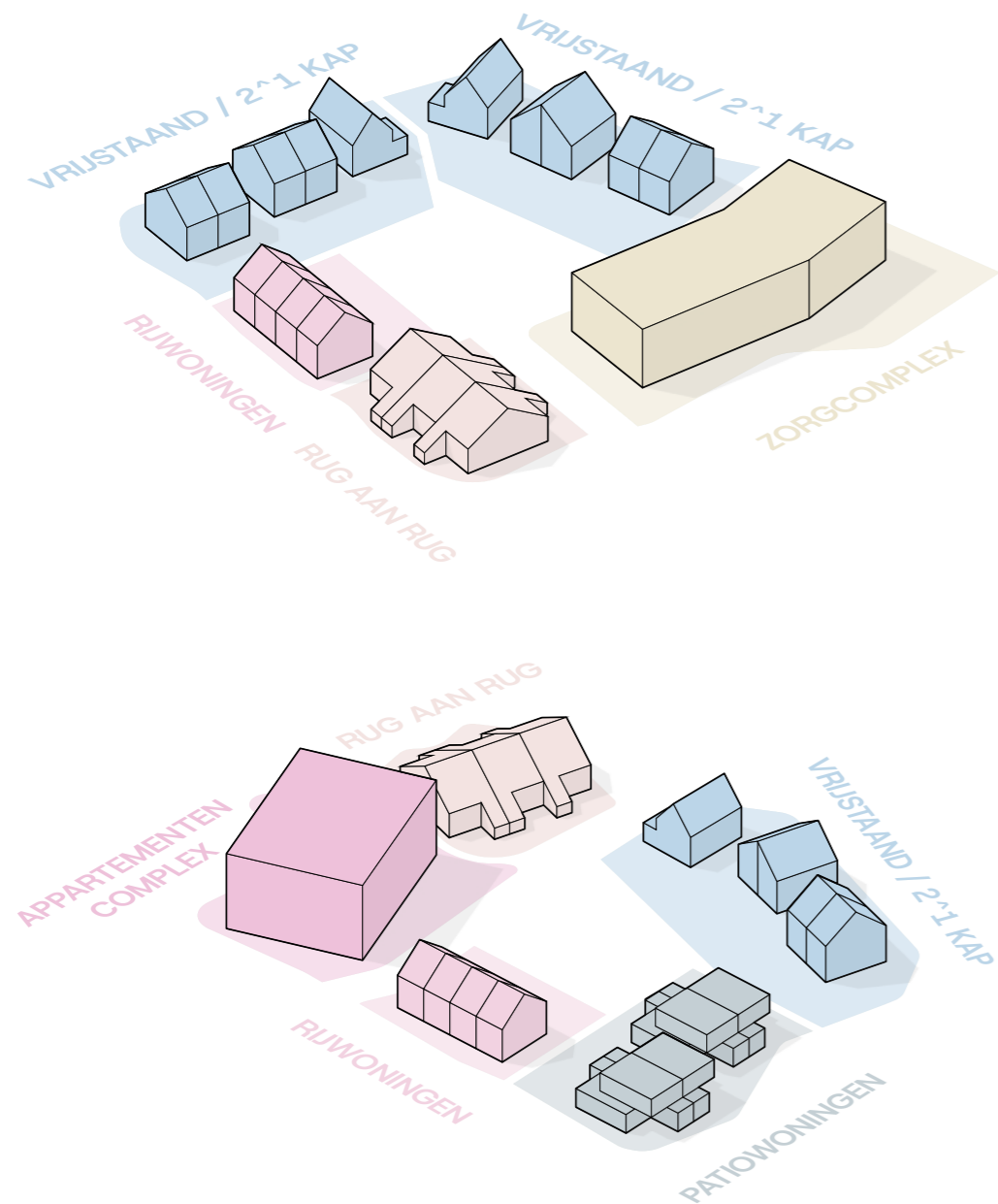


Doorsnedes



Inspiratiebeelden

De inspiratiebeelden hiernaast zijn gebaseerd op de proefverkaveling en illustreren het gewenste landschapelijke woonklimaat voor fase 2B, waarbij architectuur en landschap naadloos in elkaar overgaan. In de proefverkaveling en de inspiratiebeelden is een grote diversiteit aan typologiën opgenomen zoals in de schema's hieronder ook zichtbaar.



IAA Architecten

opdrachtgever
Gemeente Dinkelland

fase
Ontwikkelkader

projectnummer
2025039L

27.03.2026



De Coöperatie 15-10
7514 JK Enschede
053 - 480 44 44
info@iaa-architecten.nl

