BKP DE ESCHENHOEK 2 TUBBERGEN

Eindconcept

odin
LANDSCHAPSONTWERPERS







BEELDKWALITEITSPLAN

Definitiefconcept, 3 juni 2025



ODIN LANDSCHAPSONTWERPERS

TEAM
Ruud Hesselink
Ronald Koerhuis

ONS ADRES
Prins Mauritslaan 2 7475 NR Markelo
info@odinlandschap.nl
www.odinlandschap.nl

PROJECT
BKP de Eschenhoek 2 Tubbergen

DATUM
3 juni 2025

PROJECTINFO

PROJECTOMSCHRIJVING
BKP de Eschenhoek 2 Tubbergen

OPDRACHTGEVER
V.O.F. De Eschenhoek

PROJECTLOCATIE
Tubbergen

INHOUD

1. Stedenbouwkundig plan

2. Beeldkwaliteitsplan

Groen en spelen

Hoofdgroenstructuur
Hagen
Natuurlijk spelen
Wadi's

Verhardingen

Wegen en paden
Parkeren

Bijzondere plekken

Accent in entreeweg
Uitstroomopening wadi's
Bruggetje

Bebouwing

Appartementen
Woonzorg
De Eschenhof
Woonvelden
Wonen aan de rand

1. STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Boom bestaand, ingemeten en te behouden.
3x zomereik

Boom nieuw - boomkroon 5 meter
Verschillende soorten geïnspireerd op natte standplaats
Exacte positie en soort is nader uitgewerkt in beplantingsplan van 14-05-2025

Boom nieuw - boomkroon 10 meter
Verschillende soorten geïnspireerd op vochtige en drogere standplaatsen
Exacte positie en soort is nader uitgewerkt in beplantingsplan van 14-05-2025

Boom nieuw - boomkroon 14 meter
Verschillende accentbomen, soorten geïnspireerd op omstandigheden standplaats. Exacte positie en soort is nader uitgewerkt in beplantingsplan van 14-05-2025

Kavels

Bebouwing (indicatief)
& rooilijn

Laagblijvend groen
bv. gazon of kruidenrijk/ bloemrijk grasland.
Nader uitgewerkt in beplantingsplan.

Hoger opgaand groen (ca. 290 m2)
Steilrandbeplanting met soorten als meidoorn, sleedoorn, zoete kers, hondsroos, egelantier, mispel, wegedoorn etc.
Exacte positie en soort is nader uitgewerkt in beplantingsplan van 14-05-2025
Zie onderstaand principeprofiel voor steilrand.



Hoger opgaand groen (ca. 1.300 m2)
Bosplantsoen met soorten als hazelaar, gewone vlier, gewone vogelkers, rode kornoelje etc.
Exacte positie en soort is nader uitgewerkt in beplantingsplan van 14-05-2025

Lage hagen bij Eschenhof 0.50 meter breed - aangeplant door ontwikkelaar
Tuinmuur (zie BKP)

Lage/hoge hagen 1.0 meter breed, aanplant op 0.50 meter afstand van kavelgrens door ontwikkelaar

Groen met waterbergende functie
bv. wadi's of flauwe oevers. Nader uit te werken in civieltechnische uitwerking.
kruidenrijk/bloemrijk grasland/ruigte

Verbinding tussen waterberging

Verharding (elementverharding)
bv. klinkers
Nader uit te werken

Parkeervakken verhard (elementverharding)
bv. klinkers

Parkeervakken halfverhard
bv. grasbeton

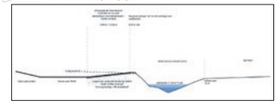
Wandelpad halfverhard
Achterhoeks/padvast of Graustabiel

Trottoir
300 x 300 x 60 tegels

Indicatieve locatie lichtmasten

S Locatie voor natuurlijk spelen in de vorm van natuurlijke speelelementen (zie BKP)

Schouwpad, zone van 4.00 of 4.50 meter vanaf insteek bovenkant sloot. Schouwpad langs de Sportlaan is verwerkt in een flauw talud van 1:10.
Zie onderstaand principeprofiel



De Eschenhoek 2
(0663)

Tekening
Schetsontwerp inrichting openbare ruimte

Opdrachtgever
Koopman Vastgoed BV

Uitvoering
Ruud Hesselink MSc
Ronald Koerhuis BNT

Status
DEFINITIEF

Datum getekend
03-06-2025
14-05-2025
30-04-2025

Schaal
1 : 500

Papierformaat
A0-I

Stedenbouwkundig plan, definitief concept 03-06-2025, ODIN Landschapsontwerpers

2. BEELDKWALITEITSPLAN

HOOFDGROENSTRUCTUUR

In de hoofdgroenstructuur worden bestaande bomen opgenomen zoals het eikenduo op de huidige akker (A). De bodem onder de boomkroonprojectie wordt zo min mogelijk geroerd om de eiken een goede toekomstverwachting te geven - het wordt immers het nieuwe ijkpunt van de wijk!
De groenstructuur rondom de (toekomstige) sportvelden wordt gerespecteerd en versterkt door de aanleg van een robuuste bossingel met onderbeplanting en bomen (B). Op strategische plekken is onderbeplanting weggelaten zodat er vanuit de sportvelden zichtlijnen naar het buitengebied ontstaan. De losse strooiing van bomen wordt doorgezet zodat er een stevige groene rugdekking ontstaat voor de gebouwen en een prettige groene massa tussen de gebouwen (C). Op strategische plekken worden grotere accentbomen geplant.
De woonvelden zijn zo gesitueerd dat er een brede groene wig ontstaat (D). Deze groene wig krijgt meer betekenis door hieraan de bestaande eiken, uitstroompunten voor wadi's en natuurlijk spelen te koppelen. De wadi's hebben flauwe taluds en liggen op landschappelijk logische plekken; in de laagte bij de Heinemansbeek (E), aan de rand van de nieuw te vormen esrand (F) en aan de noordrand langs de sloot (G). Aan de taluds van de wadi's is ruimte voor kleinere bomen. De esrand is geaccentueerd als een steilrand met esrandbeplanting (H) en verdicht met een boomweide (I). Daarmee is de esrand extra aangezet met beplanting terwijl het midden van de es open is, de weg ligt dan ook kaal in het landschap en loopt met een flauwe bocht over de es heen (J).

In het beplantingsplan wordt de groenstructuur verder gedetailleerd.



HOOFDGROENSTRUCTUUR

























HAGEN

De erfafscheidingen in plan Eschenhoek bestaand voornamelijk uit hagen. Deze hagen bestaan uit een aaneengesloten gesnoeide beplanting van inheemse soorten.
In het plan is onderscheid gemaakt in hagen toegepast in de Eschenhof en hagen die worden toegepast in het gedeelte met vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen, de woonvelden.

A. De Eschenhof
Bij de kavels van de Eschenhof worden lage hagen van 0.50 meter breed geplant. De hoogte van de hagen is minimaal 0.50 meter en maximaal 0.80 meter, zowel aan de wegzijde als aan de binnentuinzijde. Aan de binnentuinzijde wordt de 1e twee meter vanaf de gevel uitgevoerd in een erfmuurtje (zie ook bebouwing). Voor het gewenste uniforme straatbeeld is een haagbeuk (Carpinus betulus) het uitgangspunt. Bepaalde soorten zoals *Coniferen* en *Laurier* passen bijvoorbeeld niet in dit beeld.
De hagen worden aangeplant door de ontwikkelaar en beheerd door bewoners.

B. Woonvelden
Zijtuinen van percelen (áchter de voorgevel) die grenzen aan het openbaar gebied dienen een erfafscheiding in de vorm van een gemengde hoge haag te krijgen. De hoogte moet minimaal 1.60 meter en maximaal 2.00 meter zijn, bij een breedte van tenminste 1.00 meter. Zijtuinen van percelen (vóór de voorgevel) die grenzen aan het openbaar gebied dienen een erfafscheiding in de vorm van een gemengde lage haag te krijgen. De hoogte moet minimaal 0.75 meter en maximaal 1.20 meter zijn, bij een breedte van tenminste 1.00 meter. Beplantingssoorten als beuk, haagbeuk, liguster, veldesdoorn, meidoorn zijn de toe te passen soorten voor het gewenste beeld aan openbaar gebied. De hagen worden aangeplant door de ontwikkelaar, op 0.50 meter afstand van de kavelgrens en beheerd door bewoners.

De erfafscheiding van voortuinen in dit gedeelte wordt vrijgelaten, met dien verstande dat deze mogen bestaan uit lage afscheidingen in de vorm van bijvoorbeeld een muurtje, een hekwerk of een haag. Ook een informele overgang zonder fysieke afscheiding is denkbaar.



HAGEN

A. De Eschenhof





Haagbeukenhaag



Lage, smalle haagbeukenhaag



Erfmuur, meeontworpen met het gebouw

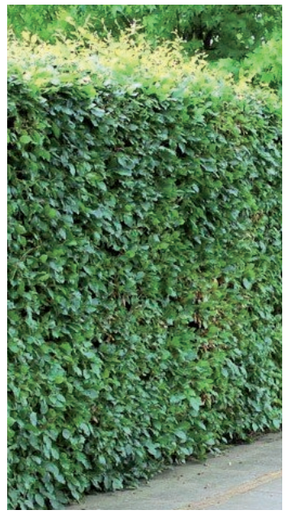
B. Woonvelden



Hoge brede hagen langs achtertuinen, met o.a.



veldesdoorn



beuk





haagbeuk of meidoorn

NATUURLIJK SPELEN

In het plan is veel ruimte voor natuurlijk spelen (met water). De groene buitenruimte en de speels vormgegeven wadi's bieden alle ruimte voor kinderen om te spelen. Gebruik maken van de natuurlijke omgeving is daarbij het credo.
In het hart van het plangebied worden één of meerdere accenten aangebracht. Deze accenten bestaan uit natuurlijk elementen die extra uitdaging bieden aan spelende kinderen. De accenten bestaan uit (bijvoorbeeld) een speelboomstam, een evenwichtsbalk, een 'palenbos', diverse speelkeien gekoppeld aan de uitstroomgoot, en één of meerdere zitboomstammen voor de ouder(en). Te denken valt aan de Naturo- en Kupa Max-lijn van leverancier IJslander.










WADI'S

In het plan zorgen wadi's voor de opvang en infiltratie van hemelwater. Wadi's hebben een belangrijke functie als wateropvangplaatsen bij hevige regenval. Steeds vaker krijgen ze ook een tweede functie, namelijk die van bloemenweide voor de biodiversiteit. Een mooi voorbeeld van hoe het mes aan twee kanten snijdt!
De wadi's zijn speels vormgegeven en zijn op een prettige manier onderdeel van de openbare ruimte. De uitstraling van de wadi's kenmerkt zich door extensief beheerde kruiden- en bloemrijke ruigtes. De toepassing van een wadimengsel zorgt daarbij voor de versterking van de biodiversiteit (de firma Cruydthoeck kan bijvoorbeeld zorgen voor een passend lokaal mengsel dat past bij de bodem ter plaatse).

Afhankelijk van de voedselrijkdom van de bodem dienen de wadi's een- tot tweemaal per jaar gefaseerd gemaaid te worden waarbij het maaisel wordt afgevoerd.

Naast de groene kruidenrijke onderlaag worden ook diverse kleinere (meerstammige) bomen toegepast in het wadilandschap. Denk daarbij aan o.a. zwarte els, de zachte berk en de knotwilg.



WADI'S

























WEGEN EN PADEN

Verhardingen van wegen en paden passen bij bestaande verhardingen in Tubbergen en de omliggende wijken.

A. Rijbaan
De rijbaan in het plan bestaat uit een rijloper van gebakken klinker (dikformaat, keperverband) in een genuanceerde rood/bruine kleur en sluit aan bij de toegepaste klinker in de oostelijk gelegen wijk de Eschenhoek 1. In het 'holle' profiel wordt een middengoot toegepast, die aansluit bij de middengoot in de Eschenhoek 1 (mangaanrood, dikformaat, 9 strekken). Ook de entreeverharding van het appartementengebouw en het zorgcomplex worden uitgevoerd in deze gebakken klinker. Daarnaast wordt deze klinker toegepast in de inritten van de 6 meest oostelijke woningen in de woonvelden.

B. Halfverharde paden
Rondom de sportvelden sluiten een aantal nieuwe paden aan op bestaande halfverharde paden. Voor de nieuwe paden wordt aangesloten bij de bestaande halfverharding (Achterhoeks padvast / Schots graniet), in zandtint/grijstint.

C. Trottoir
Wandelpaden rondom o.a. de Eschenhof en de woonvelden worden uitgevoerd in een 'standaard' grijze betontegel (30x30), aansluitend bij de bestaande trottoirs in de Eschenhoek 1.

D. Groene verharding
Ten behoeve van een groene uitstraling van de centrale groene wig, worden de inritten naar de (4) twee-onder-één kapwoningen uitgevoerd in een 'groene verharding', in de vorm van grasbtontegels.

E. Fietsaansluiting
De Eschenhoek 2 sluit met een fietsaansluiting aan op de Eschenhoek 1. Voor de eenduidigheid passen we voor deze verbinding dezelfde klinker toe als in de rijbaan.

F. Bovengrondse afvoer hemelwater
Hemelwater wordt vanaf individuele kavels (zoveel mogelijk) bovengronds zichtbaar afgevoerd naar de straat en uiteindelijk richting groenstroken en wadi's. Dit vindt plaats door zorgvuldig ontworpen gootjes van betontegel en/of keien.



WEGEN EN PADEN

A. Rijbaan









Gebakken klinker in keperverband en middengoot 9 strekken

B. Halfverharde paden





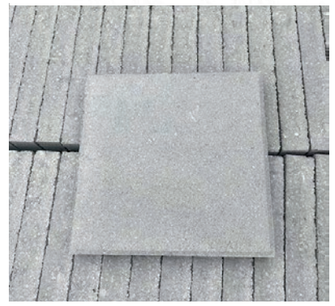




Halfverharding in zandige/grijze tint, in aansluiting op bestaande paden

C. Trottoir









Betontegel, grijs, 300x300x60 mm

WEGEN EN PADEN

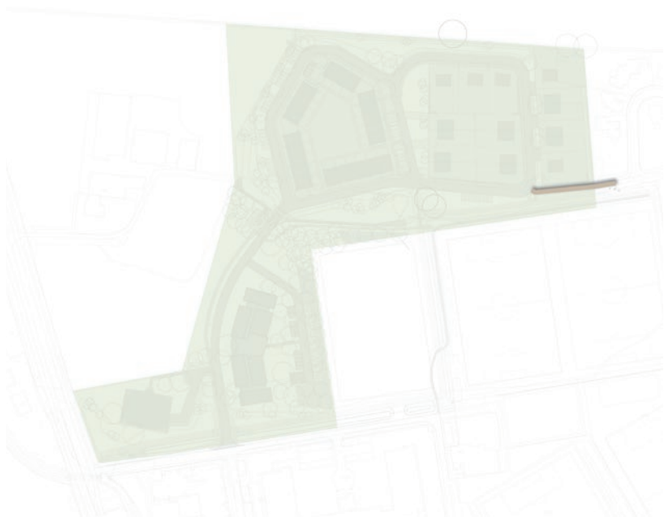
D. Groene verharding





Grasbetonsteen, vlakke variant

E. Fietsaansluiting







Aansluiting fietspad in gebakken klinker conform rijbaan

F. Bovengrondse afvoer hemelwater









Gootjes van betontegels of keien voor de bovengrondse afvoer van hemelwater

PARKEREN

Ten aanzien van parkeren is onderscheid gemaakt in verharde parkeerplaatsen en ‘groene’ parkeerplaatsen. Met name de parkeerplaatsen langs de randen van het gebied, op de overgang naar het landschap en opgenomen in groenstroken en de centrale groene wig, worden voor een groene uitstraling uitgevoerd in een ‘groene verharding. Overige parkeerplaatsen dichter bij het woonzorgcomplex en binnen de ontsluitingslus van de Eschenhof worden uitgevoerd in een gebakken klinker.

A. Verharde parkeerplaatsen
De verharde parkeerplaatsen in het plan worden uitgevoerd in een gebakken klinker (dikformaat, elleboogverband) in een genuanceerde rood/bruine kleur (conform de toegepaste klinker in de rijbaan). Om de vakken aan te geven wordt voorgesteld om te werken met drie strekken klinkers in een afwijkende kleur. Deze kleur sluit aan bij de toegepaste klinker in de middengoten in de Eschenhoek 1.

B. Groene parkeerplaatsen
De groene parkeerplaatsen gaan mooi op in de groenstroken en worden uitgevoerd in grasbeton. Er wordt onderscheid gemaakt in parkeren ‘op de es’ (bij de appartementen en de woonzorgwoningen, B+) en parkeren bij de Eschenhof en de woonvelden (B). Om aan te sluiten bij het Twentse landschap (denk aan stuwwallen, zandgrond en kiezels in de bodem), wordt ‘op de es’ (B+) een bijzondere uitvoering van grasbetontegels voorgesteld in de vorm van keigrasstenen.
Voor de Eschenhof en de woonvelden wordt een meer standaard grasbetontegel toegepast (B).



PARKEREN

A. Verharde parkeerplaatsen

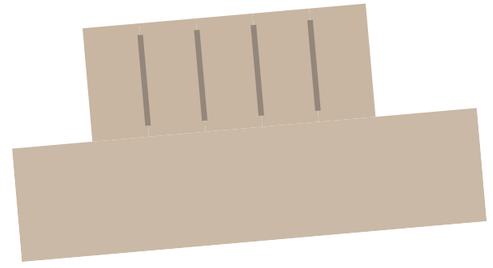




Verharde parkeerplaatsen, elleboogverband



Aanduiding vakken met 3 strekken in mangaanrode kleur



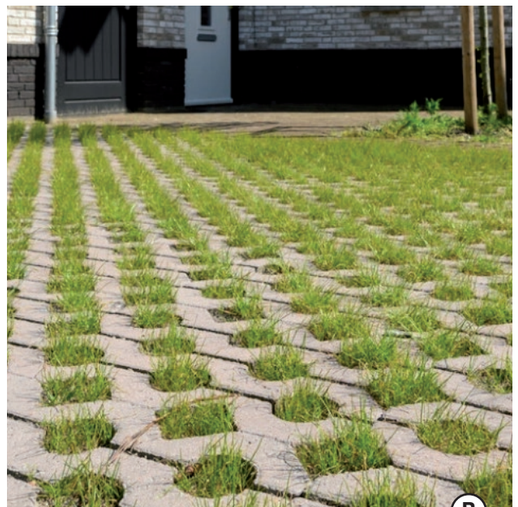
Principe parkeerkoffer en aanduiding vakken met lijnen van 3 strekken gebakken klinker

B. Groene parkeerplaatsen





Keigrasstenen



Vlakke grasstenen



Groene uitstraling parkeerplaatsen

BIJZONDERE PLEKKEN

In het plan zijn een aantal bijzondere plekken te duiden die aandacht vragen voor wat betreft beeldkwaliteit. Dit betreft de volgende plekken:

1. Accent in entreeweg
2. Uitstroomopening wadi's
3. Bruggetje
4. Schouwpad en hekwerk



1. Accent in entreeweg



Op de overgang naar de Eschenhof en de woonvelden duikt de entreeweg licht naar beneden om het hoogteverschil van de esrand op te vangen. Hier steekt de weggebruiker het wadilandschap over en wordt een accent aangebracht in de bestrating.
Dit accent bestaat uit een klinkervlak in de mangaanrode kleur die ook wordt toegepast in de middengoot in combinatie met een middenaccent in de vorm van keien/kinderkopjes.

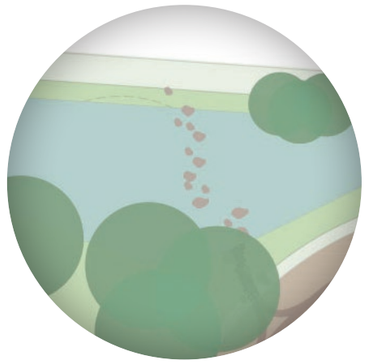






Verbijzondering in entreeweg met gezaagde keien, bijvoorbeeld basaltkeien of Zweeds graniet

2. Uitstroomopeningen wadi’s





Om het hemelwater af te voeren worden de middengoten in de wegen (met hol profiel) verbonden met een tweetal uitstroomopeningen die het water richting de wadi’s laten stromen. De uitstroomopeningen bestaan uit een tweetal speelse keiengoten in het gras. Om uitspoeling te voorkomen worden deze keien ‘vastgelegd/verankerd’ in cement.

Om deze plekken extra te benadrukken worden bij de keiengoten een aantal grote zwerfkeien gelegd. Deze vormen tevens speelaanleiding voor kinderen.

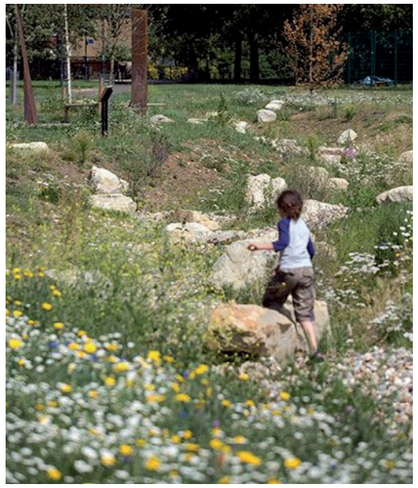




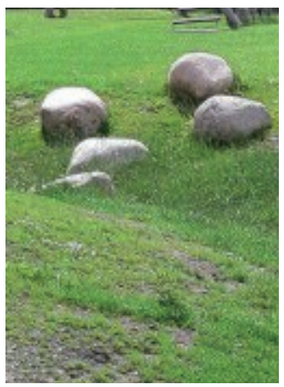






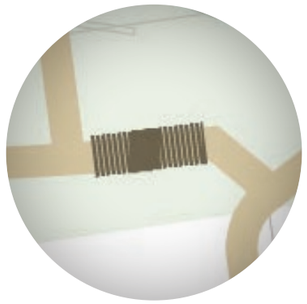






Uitstroomopeningen door middel van goten, bijvoorbeeld met basaltkeien of Zweeds graniet, aangevuld met grote granieten zwerfkeien

3. Bruggetje



Het halfverharde pad steekt de beek over net ten noorden van de sportvelden. Voor deze oversteek wordt een houten bruggetje toegepast.
Dit bruggetje bestaat uit een natuurlijk houten bruggetje, aan één zijde voorzien van een leuning.



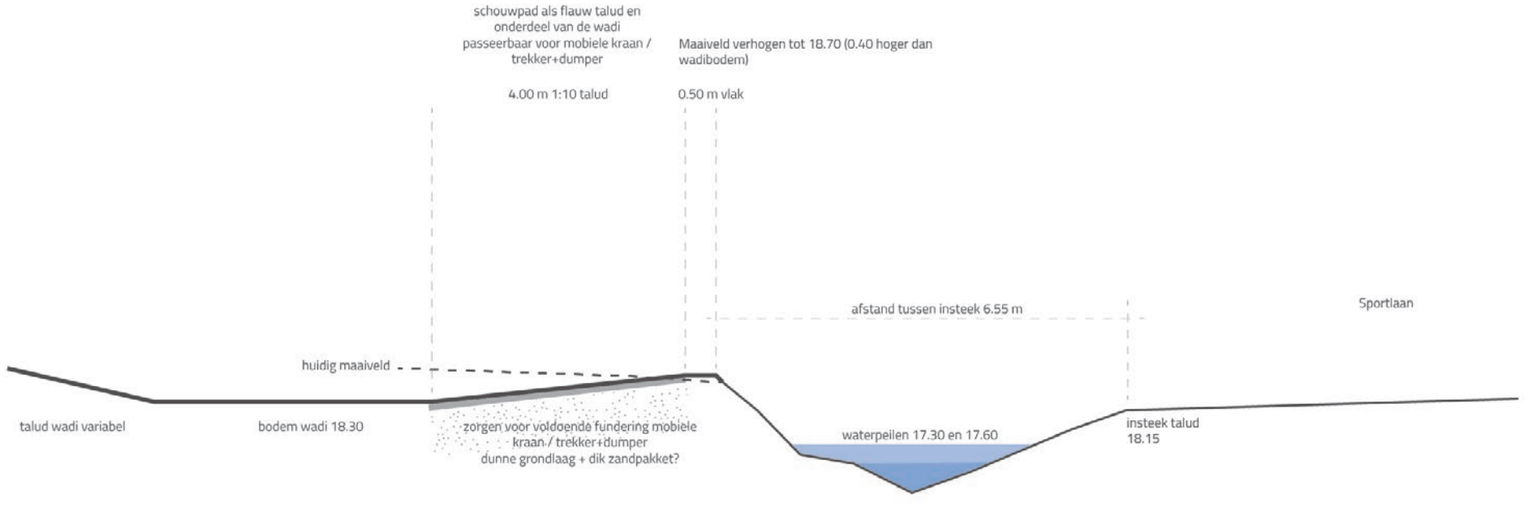


Voorbeeld houten bruggetje

4. Schouwpad en hekwerk



Om het schouwpad ontoegankelijk te maken voor verkeer en om voetgangers te weren, worden op drie locaties hekwerken geplaatst. Deze hekwerken zijn van natuurlijk materiaal zoals hout. Brug en hekwerk moeten dezelfde sobere doelmatige uitstraling en materialisering hebben.





Boven: principeprofiel schouwpad als onderdeel van het waditalud langs de Sportlaan
Onder: voorbeeld schouwpad met houten hekwerk

BEBOUWING

De bebouwing in het plan kunnen we onderverdelen in vijf typologiën.

1. Appartementen
2. Woonzorg
3. De Eschenhof
4. De woonvelden
5. Wonen aan de rand



1. Appartementen



Appartementengebouw in een parkachtige omgeving, met een omgeving van kruidenrijk gras en verspreide grote bomen.

- heldere bouwmassa met alzijdige oriëntatie
- passend bij dorp en de beeldbepalende plek
- 3 bouwlagen (3e laag is een bewoonbare kap)
- kap wordt beëindigd met een nok (Borgstaete als referentie)
- halfverdiepte parkeergarage met representatieve plint
- balkons opgenomen in architectuur
- toegevoegde elementen vormgeven in de lijn van de architectuur
- natuurlijke materialen en kleuren zoals donkere gebakken pan en gevel in gedekte, genuanceerde metselsteen
- keerwanden en taluds meeontwerpen met buitenruimte







2. Woonzorg



Woonzorgcomplex in een parkachtige omgeving, met een omgeving van kruidenrijk gras en verspreide grote bomen.

- twee volwaardige bouwlagen met (schijn)kap
- dorps karakter door samengesteld volume met speelse parcelering (d.m.v. verspringingen en/of kleurnuances)
- toegevoegde elementen vormgeven in de lijn van de architectuur
- natuurlijke materialen en kleuren zoals donkere gebakken pan en gevel in gedekte, genuanceerde metselsteen + accenten van bijvoorbeeld hout, zink, etc.









3. De Eschenhof



Hofwoningen met een aantrekkelijke binnentuin.

- één bouwlaag met kap
- dorps karakter
- toegevoegde elementen vormgeven in de lijn van de architectuur
- natuurlijke materialen en kleuren zoals donkere gebakken pan en gevel in gedekte, genuanceerde metselsteen
- bergingen (en erfmuurtjes) meeontworpen met gebouw
- ‘blinde’ muren zorgvuldig ontwerpen
- binnentuin heeft een open karakter en biedt ruimte voor ontmoeten









4. De woonvelden



Bebouwing van de woonvelden sluit aan bij de bestaande wijk Eschenhoek 1.

- dorpse architectuur
- twee bouwlagen met kap
- roodbruin genuanceerde gevelsteen
- donkere gebakken pan
- toegevoegde elementen vormgeven in de lijn van de architectuur









5. Wonen aan de rand



De rand van Eschenhoek 2 kenmerkt zich door ‘Twentse’ woningen, met een meer traditionele en landelijke uitstraling.

- één bouwlaag met kap
- zadeldak
- landelijke uitstraling
- gebakken pan (donker of ‘twents’ rood)
- geen enkele woning is hetzelfde
- gevels bestaan uit metselwerk in landelijke kleuren (lichtrood/bruin genuanceerd), eventueel i.c.m. houten topgevel.
- toepassing van riet en (wit) gestucte gevels is niet toegestaan
- toegevoegde elementen vormgeven in de lijn van de architectuur









BKP DE ESCHENHOEK 2 TUBBERGEN

Eindconcept

odin
LANDSCHAPSONTWERPERS

BEELDKWALITEITSPLAN

Definitiefconcept, 3 juni 2025